notar



AVERØY

Reksundveien 117

Enebolig | BRA-i/BRA Total 125/297 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 2 777 240,-

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

Vi kjenner dem alle.







VISNINGSUKE |Idyllisk strandeiendom med naust og 2 sjøhus/brygge| Sandstrand, kai/ flytebrygge og båtopptrekk





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	28
Om eiendommen	31
Vedlegg	44
Budskjema	142

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Prisantydning	Kr 2 690 000,-
Omkostninger	Kr 87 240,-
Totalpris	Kr 2 777 240,-
BRA-i/BRA Total	125/297 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1880
Soverom	4





Din megler



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvik@notar.no
959 68 334







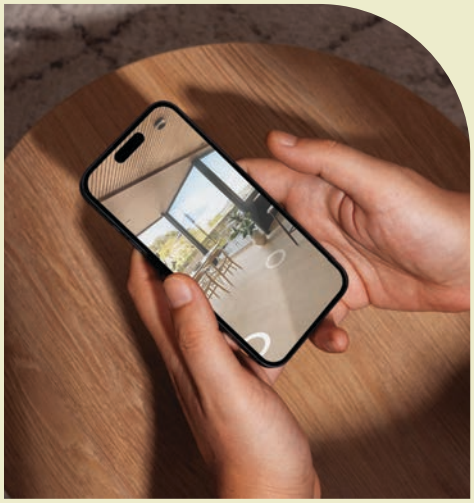
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Reksundveien 117

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO
















La Femme










Whirlpool
Miele
CapDosing

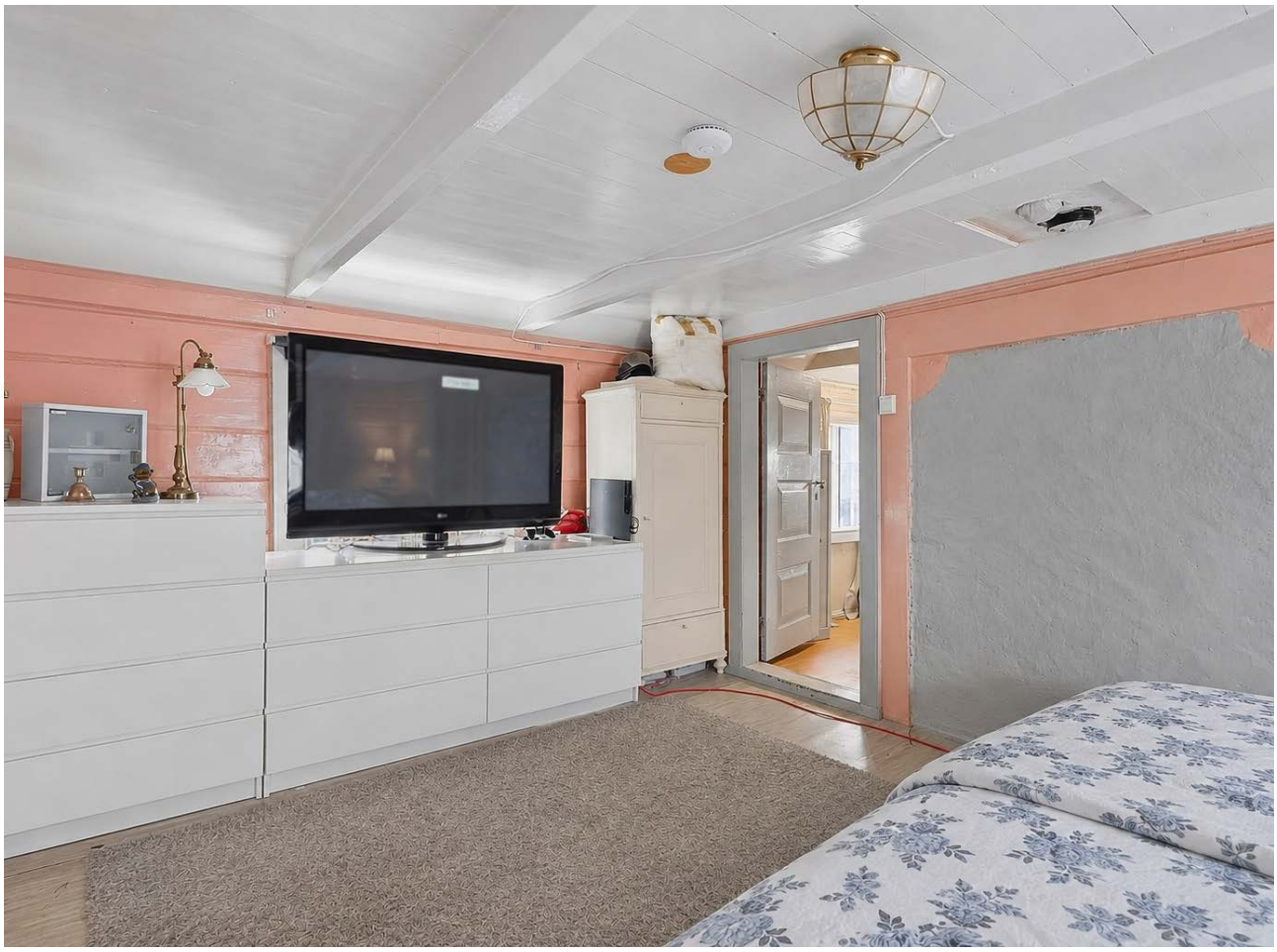












Velkommen til Reksundveien 117

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Ludvik Dyrnes har gleden av å presentere denne flotte eiendommen med en særdeles attraktiv og idyllisk beliggenhet på Langøyneset. Eiendommen ligger helt nede ved sjøen og byr på egen sandstrand, kai, flytebrygge og båtopptrekk til naust. Her ligger alt til rette for å nyte livet ved sjøen, med flotte muligheter for båtliv, bading og rekreasjon. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og beplantning, samt en vestvendt markterrasse utenfor sjøhuset. Eiendommen har parkering på egen tomt. En sjelden mulighet til å sikre seg en idyllisk eiendom med flotte kvaliteter helt i sjøkanten

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Reksundveien på Langøy i Averøy kommune, i et etablert område med boligbebyggelse og tilknytning til sjøen. Solrik og lun beliggenhet. Eiendommen er beliggense sentralt på Langøyneset med gåavstand til barnehage og buss. Det er kun 3 minutter gangavstand til dagligvare.

Adkomst

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


Women Times
Call the girls. It's ladies night!
ESPRESSO
Martini


Pioneer Times
Call the girls. It's ladies night
ESPRESSO
Martini

Reksundveien 117

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Reksundveien 117, 6533 AVERØY

Oppdragsnummer
4-0388/26

Selger
Henrik Orhammer

Matrikkel
Gårdsnummer 82, bruksnummer 28,
i Averøy kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

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

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

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

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 1.949 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og bebyggelse. Matrikkelopplysningene angir hjelpelinje ved vannkant og enkelte fiktive eiendomsgrenser. Egen sandstrand, kai og flytebrygge samt båtopptrekk til naust. Det er laget markterrasse utenfor sjøhuset mot vest. Parkering på egen tomt. Tomten består av 2 teiger - Teig 1 (land) og teig 2 (sjøareal). Se vedlagte matrikkelkart i salgsoppgaven.

Takst
Tilstandsrapport datert 23.10.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

Byggeår
1880

Byggemåte
Saltak tekket med takstein. Taktekkingens alder og tidspunkt for eventuell omlegging er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Undertak og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert i sin helhet. Takrenner og nedløp av metall. Beslag er montert ved takfot og øvrige takdetaljer. Alder og utførelse av skjulte beslag er ikke dokumentert. Takkonstruksjon av tre, utført som tradisjonelt saltak med sperrer, åser og understøttende trekonstruksjoner. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Deler av konstruksjonen er synlig fra loftsrommet. Tilkomst og muligheten for undersøkelse var begrenset som følge av lagrede gjenstander. Yttervegger av eldre trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning. Enkelte fasadepartier har eternitt som utvendig kledning. Konstruksjonenes oppbygging, isolering og eventuelle senere endringer er ikke dokumentert. Vinduer av varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med sprosser. Flere vinduer har tradisjonell eldre utforming.

Det er også registrert mindre vinduer i tilbygg og sekundære rom. Ytterdører og innvendige dører av varierende alder, hovedsakelig tradisjonelle tredører. Hovedinngangen har eldre dør med tilhørende overbygget inngangsparti. Boligen har overbygget inngangsparti med balkong over hovedinngangen, balkong i andre etasje og terrasseareal på terreng. Konstruksjonene har blant annet treverk og rekkverk med tradisjonell utforming.

Byggegrunnens oppbygging og grunnforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser. Bygningen er oppført omkring 1880. Drenering og fuktsikring er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Tomten er ikke opparbeidet med kjeller under hovedbygningen. Alder og utførelse av eventuell drenering og fuktsikring er ikke dokumentert. Bygningen har eldre fundamentering og grunnmur. Fundamentenes konstruksjon og dybde er ikke dokumentert. Bygningen har registrerte aldersrelaterte skjevheter. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og ligger i et kystnært område. Det er ikke dokumentert vesentlige avvik ved terrengforholdene. Terrengfall og bortledning av overflatevann er ikke kontrollmålt. Det anbefales å opprettholde terrengfall som leder overflatevann bort fra bygningen, og sikre tilfredsstillende avrenning fra taknedløp og tilstøtende arealer. Eiendommen er ifølge tidligere tilstandsrapport tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra omkring 1950. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert.

Naust
Eldre naust beliggende ved sjøen, oppført på fundamentering av naturstein og med tradisjonelle trekonstruksjoner. Yttervegger med stående rødmalt bordkledning og saltak tekket med profilerte metallplater. Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner med stolper, bjelker og sperrer, tregulv og enkel innredning. Bygningen benyttes til lagring og fritidsrelaterte formål. Utvendig svalgang og tilhørende bryggeanlegg. Bygningen har eldre konstruksjoner med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Fundamentering og underliggende konstruksjoner er utsatt for sjøpåvirkning. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utbedringer. Byggeår og arealopplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Naust 2
Frittstående naust beliggende ved sjøen. Bygningen er oppført med støpte fundamenter og trekonstruksjoner, utvendig stående bordkledning og saltak med skiferlignende taktekking. Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025. Arealopplysningene er hentet fra tidligere tilstandsrapport fra 2025 og er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sjøhus
Eldre sjøhus beliggende i tilknytning til sjøen. Bygningen har tradisjonelle trekonstruksjoner med utvendig rødmalt bordkledning og eternittplater. Saltak tekket med bølgeblikkplater. Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner med bjelker og sperrer. Bygningen benyttes hovedsakelig til lagring og har enkel standard. Det er registrert betydelig rustdannelse på deler av taktekkingen, samt aldersrelatert slitasje og skjevheter i konstruksjonene. Bygningen har vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Eternittplater kan inneholde asbest og må håndteres etter gjeldende regler ved eventuell bearbeiding eller utskifting. Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt.

Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Fyrings forbud foreligger tror jeg. Var slik når jeg kjøpte huset, men har ikke hatt tid til å se på det. Er uisolert røykgass rør gjennom etasjene. Installerte varmepumpe istedenfor.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Er skjeve gulv. Huset er fra 1880 og bygd etter annen standard. Lengre mellom bærebjelkene enn dagens standard.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Montert inn ventilator over stekeovn ettersom det aldri har vært noen ventilator der.

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

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Kommentar fra selger: Har ingen flere opplysninger om boligen, men dere har satt opp feil mailadresse på meg. Flott om dere kan rette opp dette også som kontaktpunkt for forsikringsselskapet i boligsalgs forsikringen. Rett mailadresse er henrik.orhammer@ikm.no

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2021:
• Bad oppgradert med nye overflater, gulvbelegg, varmekabler og sanitærinnredning.
• Vaskerom oppgradert med overflater, gulvbelegg, varmekabler og sanitærinstallasjoner.
• Toalettrom oppgradert med nye overflater og sanitærutstyr.

2002:
• Ny taktro og omlegging med skifer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til:
Eiendommen ligger innenfor planområdet til reguleringsplanen for Langøyneset.
Våningshuset ligger innenfor formålsområde B4b Bolig, mens naustene ligger innenfor område N4 Naust / sjøhus. Det utenforliggende sjøarealet ligger i kommuneplanen/ sjøområdeplanen innenfor V13 Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv. Kopi av reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Oppvarming

Oppvarming skjer med elektrisitet og vedfyring (TG3). Selger opplyser om at det trolig foreligger fyringsforbud. Varmepumpe som alternativ oppvarmingskilde. Bad og vaskerom har elektriske varmekabler.

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

Parkeringsforhold

Parkering på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers

regning frem til påkoblingspunkt.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

I følge matrikkelraporten er følgende bygningstyper registrert på eiendommen:
Nuast båthus sjøbu med bygningsstatus tatt i bruk 19.08.2003.
Uthus anneks til bolig med bygningsstatus tatt i bruk 01.01.2000.
Nuast båthus sjøbu med bygningsstatus tatt i bruk.
Våningshus med bygningsstatus tatt i bruk. Antatt byggeår er ca 1880.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt ferdigattest på bygningstype nuast båthus sjøbu.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne med SEFRAKID: 1554-0014-036 og kulturminne betegnelse NAUST, STRANDHEIM, "RÆSIN", LANGØYNESET.
Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne med SEFRAKID: 1554-0014-037 og kulturminne betegnelse NAUST, STRANDHEIM, "RÆSIN", LANGØYNESET.

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Radonmåling
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring av bygningen. Det er ikke dokumentert radonmålinger, og radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent. Bygningens alder tilsier at det ikke kan forventes radonsikring etter nyere byggeforskrifter. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

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
BRA-e 40 kvm: Naust

Enebolig:
2. etasje:
BRA-i 59 kvm: Gang og 4 soverom

1. etasje:
BRA-i 66 kvm: Entré, kjøkken, bod, toalettrom, vaskerom, bad og 2 stuer
BRA-e 2 kvm: Bod

Naust:
BRA-e 53 kvm: Naust
TBA 29 kvm: Terrasse og balkongareal

Sjøhus:
BRA-e 77 kvm: Sjøhus
TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard
Gulvene har varierende overflater, blant annet belegg og tregulv. Innvendige overflater består hovedsakelig av

malte trepaneler på vegger og himlinger, synlige takbjelker og gulv med ulike typer belegg. Overflatene er av varierende alder og standard, med enkelte nyere oppgraderinger.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i eldre trekonstruksjoner med plassbygde bjelker og undergulv av trebord. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk.

Selger opplyser at det trolig foreligger fyringsforbud for skorstein/ildsted, og at dette var situasjonen ved overtakelsen. Opplysningene er ikke verifisert mot brann- og feiervesenet. Mangelfull utførelse kan medføre brannfare. Skorstein og ildsted skal ikke benyttes før forholdene er kontrollert og avklart med brann- og feiervesenet. Eventuelle pålegg og nødvendige utbedringer må gjennomføres før anlegget tas i bruk.

Innvendig trapp av tre mellom etasjene, med tradisjonell, eldre utførelse. Trappen har forholdsvis bratt stigning og trinn med ettermonterte sklisikrende belegg.
Innvendige dører av tre, hovedsakelig eldre fyllingsdører med tradisjonell utførelse. Dører og karmer har varierende alder og overflatebehandling.
Eldre boligbygning med trekonstruksjoner. Det er ikke fremlagt opplysninger om tidligere skadedyrangrep eller utførte tiltak mot skadedyr og fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner og deler av loftet var ikke tilgjengelige for fullstendig kontroll. Eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll av utsatte konstruksjoner, særlig loft, kryperom dersom dette finnes, og områder med mulig fuktpåvirkning. Eventuelle åpninger som gir skadedyr tilgang til bygningen, bør sikres. I et rom med eldre trepanel på veggene er det registrert misfarging og mørke punktvise skjolder i himlingen, samt et område med tidligere inngrep eller åpning i himlingsflaten.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask. Alder og utførelse er basert på tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle arbeider utført av fagkyndige. Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulvbelegget er opplyst lagt i 2021. Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt. Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger. Utstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021. Det er ikke dokumentert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret i tidligere tilstandsrapport. Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Ingen særskilte tiltak er dokumentert som nødvendige.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon via tilliggende rom. Det er ikke etablert eget mekanisk avtrekk.
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt.
Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Bad i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har våtromsplater på vegger, malt panel i himling og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusj med glassvegger og mekanisk avtrekksvifte. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, oppbygging av konstruksjoner eller utførelse av tettesjikt og overganger. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021. Gulvet har sluk i dusjsonen. Gulv med vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Innredningen er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021. Badet har mekanisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Lufttilførsel skjer via tilliggende rom. Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan
ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

Kjøkken
Kjøkken med innredning av varierende alder, med mørke, glatte fronter og benkeplater av trelaminat/heltre. Kjøkkenet har oppvaskkum med blandebatteri, frittstående komfyr og integrerte hvitevarer. Gulv med belegg, malte veggflater og malt trepanel i himling med synlige bjelker. Kjøkkenet har ventilator montert over komfyr. Ifølge selgers egenerklæring er ventilatoren ettermontert av eier, da kjøkkenet tidligere ikke hadde ventilator. Det er ikke avklart om ventilatoren har kullfilter med resirkulering eller avkast til friluft.

Avtrekksløsning og funksjon bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende avtrekk til friluft mangler, anbefales etablering av egnet avtrekksløsning.

Toalettrom
Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Vegger kledd med baderomsplater og himling med MDF-panel. Rommet er opplyst oppgradert i 2021. Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantinnredning med blandebatteri. Sanitærutstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av rommet i 2021. Elektrisk styrt avtrekksvifte Det er ikke dokumentert konkrete avvik ved ventilasjonen. Avtrekksviftens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Tekniske installasjoner
- Boligen har innvendige vannledninger, hvor synlige deler i tidligere tilstandsrapport er beskrevet som kobberrør. Deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonene. Enkelte sanitærinstallasjoner er opplyst oppgradert i 2021. Alder, materialtype og tilstand på samtlige rørføringer er ikke dokumentert.
- Synlige innvendige avløpsrør er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som plast/PVC. Alder og utførelse av skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er opplyst om arbeider på sanitærinstallasjoner i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Røranlegget er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.
- Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og luftlekkasjer. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte sanitærrom.
- Selger opplyser at det er installert varmepumpe som alternativ oppvarmingskilde. Installasjonsår, utførende og dokumentasjon er ikke oppgitt. Anleggets tekniske tilstand og funksjon må vurderes ut fra tilgjengelige opplysninger og befaringen.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert på vaskerommet.
- Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder, med sikringsskap og automatsikringer. Enkelte elektriske installasjoner er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider. Det anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektroinstallatør, herunder gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold og eldre installasjoner. Eventuelle avvik må utbedres.
- Eldre bolig med trekonstruksjoner, røykvarslere og manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerheten vurderes ut fra bygningens alder, bruk og tilgjengelige opplysninger. Røykvarsling og slokkeutstyr må kontrolleres. Manglende eller utilstrekkelig brannsikringsutstyr må suppleres eller skiftes ut.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Følgende medfølger ikke handelen:
Ildsted på stue vil bli fjernet og byttet ut før overtakelse.

Arealer

BRA - i: 125 m²
BRA - e: 172 m²
BRA totalt: 297 m²
TBA: 43 m²

Naust 2

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 40 m² Naust

Sjøhus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 77 m² Sjøhus

TBA fordelt på etasje
1. etasje
14 m² Terrasse- og balkongareal

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 66 m² Entré, kjøkken, bod, toalettrom, vaskerom, bad og 2 stuer
BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje
BRA-i: 59 m² Gang og 4 soverom

Naust

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 53 m² Naust

TBA fordelt på etasje
1. etasje
29 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Byggetegninger
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kommentar: Det foreligger ikke fremlagte godkjente byggetegninger som gjør det mulig å kontrollere dagens planløsning og rombruk mot opprinnelig godkjent situasjon. Ifølge kommunale opplysninger gjengitt i tidligere salgsoppgave er det ikke funnet ferdigattester for eiendommens bygninger. Kommunen har opplyst at dette trolig har sammenheng med bygningenes alder, og at det foreligger begrenset byggesaksdokumentasjon. Det er imidlertid registrert dokumentasjon vedrørende blant annet flytting av sjøhus. Tidligere matrikkelopplysninger viser at nyere naust har registrert rammetillatelse, igangsettingstillatelse og status som tatt i bruk. Det er ikke på dette grunnlaget dokumentert at bygningene er ulovlig oppført eller benyttet. Lovligheten av dagens utførelse, rombruk og eventuelle senere endringer er imidlertid ikke fullstendig avklart. Nærmere avklaring må eventuelt foretas mot kommunens byggesaksarkiv.

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

Svar: Ja. Tidligere eier har opplyst at bad, vaskerom og toalettrom ble oppgradert i 2021. Nåværende eier har ikke selv kjennskap til arbeidene og kan ikke bekrefte hvem som har utført dem. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Naust
Arealopplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport datert 13.08.2025. Bygningen er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Det foreligger avvik mellom tidligere oppgitt areal og matrikkelopplysninger. Arealene er derfor beheftet med usikkerhet.

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for naustet. Bygningens opprinnelige byggeår og godkjenningshistorikk er ikke avklart. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag.

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

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Svar: Nei. Det er ikke registrert åpenbare ulovlige forhold ved den visuelle befaringen. Bygningens godkjenningshistorikk og eventuelle byggetillatelser er ikke dokumentert. Lovligheten av dagens utførelse og bruk er derfor ikke endelig avklart.

Naust 2
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Det foreligger opplysninger om tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelse for naustet. Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt for kontroll. Det er derfor ikke foretatt sammenligning av dagens utførelse og bruk mot godkjent tegningsgrunnlag. Eventuelle avvik må avklares gjennom kommunens byggesaksarkiv.

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

Sjøhus
BRA 77 m² og TBA 14 m² er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollmålt.

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for sjøhuset. Bygningens byggeår og godkjenningshistorikk er ikke verifisert. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag. Nærmere opplysninger må innhentes fra kommunen.

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

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Svar: Nei. Det er ikke registrert åpenbare ulovlige forhold ved den visuelle befaringen. Bygningens godkjenningshistorikk og eventuelle byggetillatelser er ikke dokumentert. Lovligheten av dagens utførelse og bruk er derfor ikke endelig avklart.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 690 000,-

Kommunale avgifter
Kr 19 214,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr 4029,00
Avløp: kr 4983,00
Renovasjon: kr 5912,50
Branntilsyn, feiing: kr 980,00
Eiendomsskatt: kr 3309,00

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

kr. 2 690 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 67 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 87 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 777 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

Servitutter/Rettigheter

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

1554/ 82/ 28:
24.03.1939 - Dokumentnr: 300805 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1554 Gnr:82 Bnr:1

24.03.1939 - Dokumentnr: 804 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1554 Gnr:82 Bnr:1

28.03.1994 - Dokumentnr: 6299 - Grensejustering
ca.40 m2 er overført fra Gnr.82 Bnr.1 til Gnr.82 Bnr.28 og ca.23 m2 er overført fra Gnr.82 Bnr.28 til Gnr.82 Bnr.1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2001 - Dokumentnr: 4296 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2001 - Dokumentnr: 4296 - Målebrev

07.07.1965 - Dokumentnr: 301639 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:82 Bnr:36

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

Grunnboksdato

05.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse

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

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

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

Legalpant

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
24.11.2026

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

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Liten markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Reksundveien 117

Vedlegg

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Reksundveien 117, 6533 AVERØY

AVERØY kommune

gnr. 82, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 08.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1644 **Eiendomsverdi ref nr:** AV1284

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

ENERGIMERKE

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.

NITO

Rapportansvarlig



Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no
476 73 507

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig oppført omkring 1880, med tradisjonelle trekonstruksjoner og bygningsmessige løsninger fra ulike tidsperioder. Bygningen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet av våtrom og sanitærinstallasjoner i 2021.

Bygningen har generelt aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulv og konstruksjoner, som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk. Det er videre registrert avvik knyttet til blant annet våtrom, ventilasjon, pipe/ildsted og enkelte branntekniske forhold.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har eldre utførelse og begrenset dokumentasjon. Det må påregnes løpende vedlikehold, enkelte utbedringer og fremtidige oppgraderinger.

Samlet vurderes bygningen å ha en tilstand som er preget av alder, med enkelte moderniserte rom og installasjoner. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av registrerte avvik og anbefalte tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein. Taktekkingens alder og tidspunkt for eventuell omlegging er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Undertak og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert i sin helhet.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag er montert ved takfot og øvrige takdetaljer. Alder og utførelse av skjulte beslag er ikke dokumentert.
Takkonstruksjon av tre, utført som tradisjonelt saltak med sperrer, åser og understøttende trekonstruksjoner. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Deler av konstruksjonen er synlig fra loftsrommet. Tilkomst og muligheten for undersøkelse var begrenset som følge av lagrede gjenstander.
Yttervegger av eldre trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning. Enkelte fasadepartier har eternitt som utvendig kledning. Konstruksjonenes oppbygging, isolering og eventuelle senere endringer er ikke dokumentert.
Vinduer av varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med sprosser. Flere vinduer har tradisjonell eldre utforming. Det er også registrert mindre vinduer i tilbygg og sekundære rom.
Ytterdører og innvendige dører av varierende alder, hovedsakelig tradisjonelle tredører. Hovedinngangen har eldre dør med tilhørende overbygget inngangsparti.
Boligen har overbygget inngangsparti med balkong over hovedinngangen, balkong i andre etasje og terrasseareal på terreng. Konstruksjonene har blant annet treverk og rekkverk med tradisjonell utforming.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere av eldre trekonstruksjon. Gulvene har varierende overflater, blant annet belegg og tregulv. Bygningen har skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som er vanlig forekommende i bygninger av denne alderen.
Innvendige overflater består hovedsakelig av malte trepaneler på vegger og himlinger, synlige takbjelker og gulv med ulike typer belegg. Overflatene er av varierende alder og standard, med enkelte nyere oppgraderinger.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i eldre trekonstruksjoner med plassbygde bjelker og undergulv av trebord. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk.
Eldre fritidsbolig oppført omkring 1880. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring av bygningen.
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent. Bygningens alder tilsier at det ikke kan forventes radonsikring etter nyere byggeforskrifter.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.
Selger opplyser at det trolig foreligger fyringsforbud for skorstein/ildsted, og at dette var situasjonen ved overtakelsen. Opplysningene er ikke verifisert mot brann- og feiervesenet.

Det foreligger usikkerhet om skorsteinens og ildstedets branntekniske tilstand, herunder avstander til brennbart materiale og utførelse av røykrør og gjennomføringer.

Det er opplyst om mulig fyringsforbud og mangelfulle branntekniske forhold. Skorsteinens og ildstedets sikkerhet og brukbarhet er ikke dokumentert.

Mangelfull utførelse kan medføre brannfare. Skorstein og ildsted skal ikke benyttes før forholdene er kontrollert og avklart med brann- og feiervesenet. Eventuelle pålegg og nødvendige utbedringer må gjennomføres før anlegget tas i bruk.
Innvendig trapp av tre mellom etasjene, med tradisjonell, eldre utførelse. Trappen har forholdsvis bratt stigning og trinn med ettermonterte sklisikrende belegg.
Innvendige dører av tre, hovedsakelig eldre fyllingsdører med tradisjonell utførelse. Dører og karmer har varierende alder og overflatebehandling.
Eldre boligbygning med trekonstruksjoner. Det er ikke fremlagt opplysninger om tidligere skadedyrangrep eller utførte tiltak mot skadedyr og fuktkrevende insekter.
Det er ikke dokumentert konkrete skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner og deler av loftet var ikke tilgjengelige for fullstendig kontroll. Eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales kontroll av utsatte konstruksjoner, særlig loft, kryperom dersom dette finnes, og områder med mulig fuktpåvirkning. Eventuelle åpninger som gir skadedyr tilgang til bygningen, bør sikres.
I et rom med eldre trepanel på veggene er det registrert misfarging og mørke punktvise skjolder i himlingen, samt et område med tidligere inngrep eller åpning i himlingsflaten.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har gulv

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

med vinylbelegg og elektriske varmekabler, vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask. Alder og utførelse er basert på tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra eier.
Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle arbeider utført av fagkyndige.
Vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.
Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulvbelegget er opplyst lagt i 2021.
Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt. Utførelsen er opplyst fra 2021.
Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger. Utstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.
Det er ikke dokumentert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret i tidligere tilstandsrapport.
Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Ingen særskilte tiltak er dokumentert som nødvendige.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon via tilliggende rom. Det er ikke etablert eget mekanisk avtrekk.
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Bad i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har våtromsplater på vegger, malt panel i himling og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusj med glassvegger og mekanisk avtrekksvifte.
Badet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, oppbygging av konstruksjoner eller utførelse av tettesjikt og overganger.
Vegger kledd med våtromsplater med flisimitasjon. Himling med malt panel. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.
Gulv med vinylbelegg, opplyst etablert i 2021. Gulvet har sluk i dusjsonen.
Gulv med vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Vegger med våtromsplater. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.
Badet har servantinnredning med skuffer, servant med blandebatteri og dusj med glassvegger og dusjarmatur. Innredningen er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Lufttilførsel skjer via tilliggende rom.
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning av varierende alder, med mørke, glatte fronter og benkeplater av trelaminat/heltre. Kjøkkenet har oppvaskkum med blandebatteri, frittstående komfyr og integrerte hvitevarer. Gulv med belegg, malte veggflater og malt trepanel i himling med synlige bjelker.
Kjøkkenet har ventilator montert over komfyr. Ifølge selgers egenerklæring er ventilatoren ettermontert av eier, da kjøkkenet tidligere ikke hadde ventilator. Det er ikke avklart om ventilatoren har kullfilter med resirkulering eller avkast til friluft.

Avtrekksløsning og funksjon bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende avtrekk til friluft mangler, anbefales etablering av egnet avtrekksløsning.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Vegger kledd med baderomsplater og himling med MDF-panel. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantinnredning med blandebatteri. Sanitærutstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av rommet i 2021.
Elektrisk styrt avtrekksvifte
Det er ikke dokumentert konkrete avvik ved ventilasjonen. Avtrekksviftens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger, hvor synlige deler i tidligere tilstandsrapport er beskrevet som kobberrør. Deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonene. Enkelte sanitærinstallasjoner er opplyst oppgradert i 2021. Alder, materialtype og tilstand på samtlige rørføringer er ikke dokumentert.
Synlige innvendige avløpsrør er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som plast/PVC. Alder og utførelse av skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er opplyst om arbeider på sanitærinstallasjoner i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Røranlegget er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og luftlekkasjer. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte sanitærrom.
Selger opplyser at det er installert varmepumpe som alternativ oppvarmingskilde. Installasjonsår, utførende og dokumentasjon er ikke oppgitt. Anleggets tekniske tilstand og funksjon må vurderes ut fra tilgjengelige opplysninger og befaringen.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert på vaskerommet.
Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder, med sikringsskap og automatsikringer. Enkelte elektriske installasjoner er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider.
Det anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektroinstallatør, herunder gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold og eldre installasjoner. Eventuelle avvik må utbedres.
Eldre bolig med trekonstruksjoner, røykvarslere og manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerheten vurderes ut fra bygningens alder, bruk og tilgjengelige opplysninger.
Røykvarsling og slokkeutstyr må kontrolleres. Manglende eller utilstrekkelig brannsikringsutstyr må suppleres eller skiftes ut.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens oppbygging og grunnforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser.
Bygningen er oppført omkring 1880.
Drenering og fuktsikring er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Tomten er ikke opparbeidet med kjeller under hovedbygningen. Alder og utførelse av eventuell drenering og fuktsikring er ikke dokumentert.
Bygningen har eldre fundamentering og grunnmur. Fundamentenes konstruksjon og dybde er ikke dokumentert. Bygningen har registrerte aldersrelaterte skjevheter.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og ligger i et kystnært område.
Det er ikke dokumentert vesentlige avvik ved terrengforholdene. Terrengfall og bortledning av overflatevann er ikke kontrollmålt. Det anbefales å opprettholde terrengfall som leder overflatevann bort fra bygningen, og sikre tilfredsstillende avrenning fra taknedløp og tilstøtende arealer.
Eiendommen er ifølge tidligere tilstandsrapport tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra omkring 1950. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Naust 2

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger opplysninger om tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelse for naustet. Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt for kontroll. Det er derfor ikke foretatt sammenligning av dagens utførelse og bruk mot godkjent tegningsgrunnlag. Eventuelle avvik må avklares gjennom kommunens byggesaksarkiv.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke fremlagte godkjente byggetegninger som gjør det mulig å kontrollere dagens planløsning og rombruk mot opprinnelig godkjent situasjon.

Ifølge kommunale opplysninger gjengitt i tidligere salgsoppgave er det ikke funnet ferdigattester for eiendommens bygninger. Kommunen har opplyst at dette trolig har sammenheng med bygningenes alder, og at det foreligger begrenset byggesaksdokumentasjon. Det er imidlertid registrert dokumentasjon vedrørende blant annet flytting av sjøhus.

Tidligere matrikkelopplysninger viser at nyere naust har registrert rammetillatelse, igangsettingstillatelse og status som tatt i bruk.

Det er ikke på dette grunnlaget dokumentert at bygningene er ulovlig oppført eller benyttet. Lovligheten av dagens utførelse, rombruk og eventuelle senere endringer er imidlertid ikke fullstendig avklart. Nærmere avklaring må eventuelt foretas mot kommunens byggesaksarkiv.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for naustet. Bygningens opprinnelige byggeår og godkjenningshistorikk er ikke avklart. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag.

Sjøhus

• Det foreligger ikke tegninger

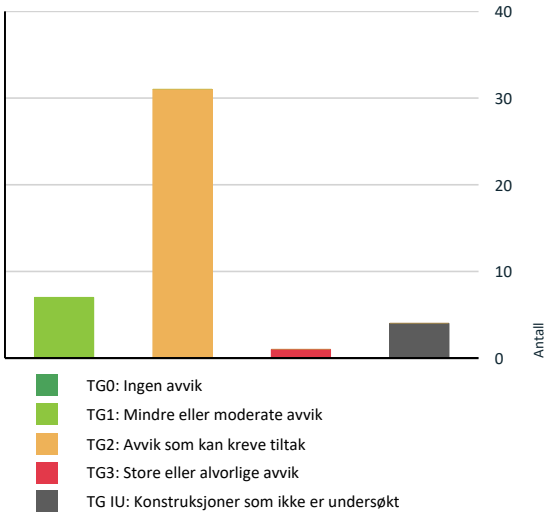
Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for sjøhuset. Bygningens byggeår og godkjenningshistorikk er ikke verifisert. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag. Nærmere opplysninger må innhentes fra kommunen.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

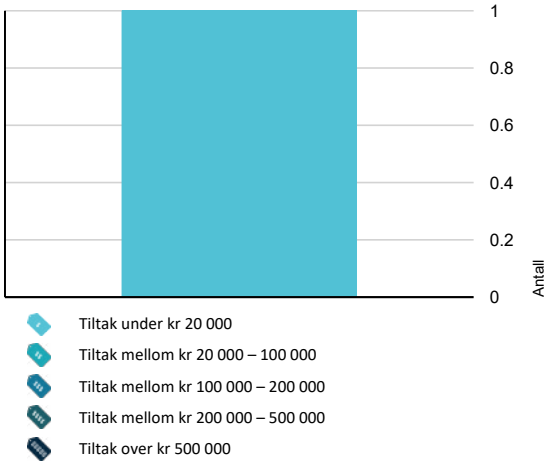
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



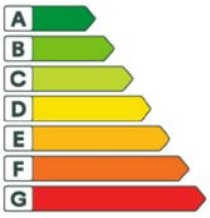
Beskrivelse

Boligen er registrert med energikarakter G, basert på tidligere fremlagt energiattest. Bygningen er oppført omkring 1880 og har eldre bygningskonstruksjoner med begrenset energieffektivitet sammenlignet med nyere boliger. Oppvarming skjer med elektrisitet og vedfyring.

Energimerke



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



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

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

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er hentet fra tidligere tilstandsrapport og tilgjengelige eiendomsopplysninger. Eksakt oppføringsår er ikke dokumentert.

Standard
Eldre boligbygning oppført etter tradisjonell byggeskikk, med hovedsakelig trekonstruksjoner og bygningsmessige løsninger fra ulike tidsperioder. Bygningen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet av sanitærrom og kjøkken. Innvendige overflater og tekniske installasjoner har varierende alder og standard. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder. Bygningen har samlet sett en enkel til normal standard, vurdert ut fra alder, konstruksjon og utførelse.

Vedlikehold
Bygningen har varierende vedlikeholdstilstand. Enkelte bygningsdeler og installasjoner er oppgradert, mens øvrige konstruksjoner i stor grad har eldre utførelse. Det er registrert aldersrelatert slitasje, skjevheter og enkelte forhold som krever vedlikehold eller nærmere undersøkelser. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad oppgradert med nye overflater, gulvbelegg, varmekabler og sanitærinnredning.
2021	Modernisering	Vaskerom oppgradert med overflater, gulvbelegg, varmekabler og sanitærinstallasjoner.
2021	Modernisering	Toalettrom oppgradert med nye overflater og sanitærutstyr.
2002	Modernisering	Ny taktro og omlegging med skifer.
	INFO	Opplysninger om tidligere moderniseringer er hentet fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eiers opplysninger. Nåværende eier har begrenset kjennskap til arbeidene. Omfang, utførelse og eventuell fagmessig dokumentasjon er ikke kontrollert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med takstein. Taktekkingens alder og tidspunkt for eventuell omlegging er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Undertak og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Taktekking og tilhørende detaljer fremstår som eldre. Det er ikke dokumentert utførelse eller tilstand på undertak, innfestinger og øvrige skjulte konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Eldre taktekking medfører økt risiko for utettheter og fuktskader. Nærmere kontroll av taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer anbefales. Behov for vedlikehold og utskifting må påregnes ut fra faktisk tilstand.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall. Beslag er montert ved takfot og øvrige takdetaljer. Alder og utførelse av skjulte beslag er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje på utvendige takdetaljer. Tetthet og funksjon på samtlige renner, nedløp og beslag er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner, nedløp og beslag bør gjennomgås og vedlikeholdes etter behov for å sikre tilfredsstillende bortledning av nedbør.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre, utført som tradisjonelt saltak med sperrer, åser og understøttende trekonstruksjoner. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Deler av konstruksjonen er synlig fra loftsrommet. Tilkomst og muligheten for undersøkelse var begrenset som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre trekonstruksjoner med ujevnheter og aldersrelaterte deformasjoner. Store deler av loftet var tildekket eller utilgjengelig for nærmere kontroll. Det er ikke grunnlag for å fastslå tilstanden på samtlige konstruksjonsdeler eller eventuell forekomst av skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll etter rydding av loftet, spesielt ved takfot, gjennomføringer, undertak og bærende konstruksjonsdeler. Eldre konstruksjoner kan ha skjulte skader som ikke avdekkes ved begrenset visuell undersøkelse.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av eldre trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning. Enkelte fasadepartier har eternitt som utvendig kledning. Konstruksjonenes oppbygging, isolering og eventuelle senere endringer er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på utvendige overflater. Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk, og lufting bak kledning samt tilstanden på skjulte deler er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes løpende vedlikehold og stedvise utbedringer. Nærmere kontroll av utsatte områder anbefales, særlig ved overganger, vinduer, takfot og nedre deler av ytterveggene.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med sprosser. Flere vinduer har tradisjonell eldre utforming. Det er også registrert mindre vinduer i tilbygg og sekundære rom.

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer har aldersrelatert slitasje. Det kan forekomme redusert tetthet, trekk og begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Omfanget av eventuelle råteskader og funksjonssvikt er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold av overflatebehandling, tetninger, beslag og åpningsmekanismer må påregnes. Utskifting eller rehabilitering vurderes etter vinduenes faktiske tilstand.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører og innvendige dører av varierende alder, hovedsakelig tradisjonelle tredører. Hovedinngangen har eldre dør med tilhørende overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert aldersrelatert slitasje på dører og tilhørende overflater. Enkelte dører og karmer kan være påvirket av skjevheter i bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Justering og vedlikehold må påregnes. Funksjon, tetthet og eventuelle skader må vurderes individuelt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har overbygget inngangsparti med balkong over hovedinngangen, balkong i andre etasje og terrassereal på terreng. Konstruksjonene har blant annet treverk og rekkverk med tradisjonell utforming.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert aldersrelatert slitasje på rekkverk, overflater og konstruksjonsdetaljer. Tetthet og oppbygging av balkongdekker er ikke dokumentert. Rekkverkshøyder, innfestinger og konstruksjonenes bæreevne er ikke kontrollmålt.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdekker, rekkverk, innfestinger og bærende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere. Eventuelle råteskader, mangelfull tetting og utilstrekkelig sikring må utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Etasjeskillere av eldre trekonstruksjon. Gulvene har varierende overflater, blant annet belegg og tregulv. Bygningen har skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som er vanlig forekommende i bygninger av denne alderen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene. Omfanget av høydeforskjeller er ikke dokumentert ved måleresultater. Det er derfor ikke grunnlag for å klassifisere avvikene ut fra konkrete grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene kan påvirke bruk, møblering og fremtidige oppgraderinger. Dersom konstruksjonene skal rettes opp, må årsak, bæreevne og konstruktiv oppbygging undersøkes nærmere. Det er ikke dokumentert at skjevhetene er under utvikling.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte trepaneler på vegger og himlinger, synlige takbjelker og gulv med ulike typer belegg. Overflatene er av varierende alder og standard, med enkelte nyere oppgraderinger.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje, ujevnheter, sprekker og eldre overflatebehandling. På enkelte steder er det synlige skader og mangelfull overflatebehandling på treverk og himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Overflateoppussing og stedvise utbedringer må påregnes. Skader som kan skyldes fukt eller bevegelser i konstruksjonen, må vurderes nærmere før eventuell tildekking.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i eldre trekonstruksjoner med plassbygde bjelker og undergulv av trebord. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det forekommer skjevheter og ujevnheter i etasjeskillene. Tidligere registrerte høydeforskjeller overstiger angitte toleransegrenser for planhet. Det er ikke dokumentert at skjevhetene er under utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan påvirke bruk, møblering og fremtidige oppgraderinger. Oppretting av konstruksjonene kan være omfattende og vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bygning av denne alderen.
Ved eventuell rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonenes oppbygging, bæreevne og årsaken til skjevhetene.

Radon

Beskrivelse

Eldre fritidsbolig oppført omkring 1880. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring av bygningen.
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent. Bygningens alder tilsier at det ikke kan forventes radonsikring etter nyere byggeforskrifter.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Selger opplyser at det trolig foreligger fyringsforbud for skorstein/ildsted, og at dette var situasjonen ved overtakelsen. Opplysningene er ikke verifisert mot brann- og feiervesenet.

Det foreligger usikkerhet om skorsteinens og ildstedets branntekniske tilstand, herunder avstander til brennbart materiale og utførelse av røykrør og gjennomføringer.

Det er opplyst om mulig fyringsforbud og mangelfulle branntekniske forhold. Skorsteinens og ildstedets sikkerhet og brukbarhet er ikke dokumentert.

Mangelfull utførelse kan medføre brannfare. Skorstein og ildsted skal ikke benyttes før forholdene er kontrollert og avklart med brann- og feiervesenet. Eventuelle pålegg og nødvendige utbedringer må gjennomføres før anlegget tas i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på skorsteinenes innvendige tilstand, siste feiing eller eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet. Avstander til brennbart materiale og utførelse ved gjennomføringer er ikke kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente opplysninger fra feiervesenet. Eventuelle avvik ved skorstein, tilkoblinger og brannsikring må utbedres.

Jeg anbefaler at kostnadsestimatet vurderes på nytt etter avklaring med brann- og feiervesenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre mellom etasjene, med tradisjonell, eldre utførelse. Trappen har forholdsvis bratt stigning og trinn med ettermonterte sklisikrende belegg.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en eldre utforming med begrenset bredde og bratt stigning. Rekkverk, håndløpere, trinngeometri og øvrige sikkerhetsforhold må vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Trappens utforming kan medføre økt risiko for fallulykker. Tiltak for bedre sikkerhet, herunder håndløper og eventuell sikring av åpne sider, må vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av tre, hovedsakelig eldre fyllingsdører med tradisjonell utførelse. Dører og karmer har varierende alder og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert aldersrelatert slitasje på dører og karmer. Skjevheter i bygningens konstruksjoner kan påvirke tilpasning og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og stedvis justering av dører og beslag må påregnes. Eventuelle funksjonsavvik utbedres etter behov.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eldre boligbygning med trekonstruksjoner. Det er ikke fremlagt opplysninger om tidligere skadedyrangrep eller utførte tiltak mot skadedyr og fuktkrevende insekter.
Det er ikke dokumentert konkrete skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner og deler av loftet var ikke tilgjengelige for fullstendig kontroll. Eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales kontroll av utsatte konstruksjoner, særlig loft, kryperom dersom dette finnes, og områder med mulig fuktpåvirkning. Eventuelle åpninger som gir skadedyr tilgang til bygningen, bør sikres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I et rom med eldre trepanel på veggene er det registrert misfarging og mørke punktvise skjolder i himlingen, samt et område med tidligere inngrep eller åpning i himlingsflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og overflateforandringer som kan være forenlige med tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken er ikke avklart. Det kan ikke fastslås ut fra visuell kontroll om det foreligger aktiv lekkasje eller mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til misfargingen må undersøkes nærmere. Fuktmåling, kontroll av overliggende konstruksjoner og eventuelt lokal åpning anbefales. Eventuelle fuktskader må utbedres, og årsaken fjernes før overflatene rehabiliteres.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask. Alder og utførelse er basert på tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra eier.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle arbeider utført av fagkyndige.

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra utførende. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om skjulte konstruksjoner og utførelsen av fuktsikringen.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:

• Malte baderomsplater ikke er dokumentert som godkjent vanntett overflate i våtsoner. Det er usikkerhet knyttet til platenes fuktbestandighet og tetthet i skjøter og overganger.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene kan ha begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Det må unngås direkte vannsprut mot konstruksjoner uten dokumentert fuktsikring. Ved eventuell oppgradering må tilfredsstillende vanntett overflate etableres der dette er nødvendig.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulvbelegget er opplyst lagt i 2021.

Vurdering av avvik:

• Registrerte begrensede fallforhold på gulvet og avvik fra anbefalte løsninger for sikker bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle fallforhold kan medføre at lekkasjevann blir liggende på gulvet eller renner mot tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og vurdere nødvendige tiltak ved fremtidig oppgradering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt. Utførelsen er opplyst fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjiktet eller tilslutninger mot vegger og gjennomføringer. Usikkerhet omkring utførelsen og rommets samlede fuktsikring.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull utførelse ved skjøter, overganger og gjennomføringer kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av tilgjengelige detaljer og oppfølging ved eventuell oppgradering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger. Utstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.
Det er ikke dokumentert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret i tidligere tilstandsrapport.
Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Ingen særskilte tiltak er dokumentert som nødvendige.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Vaskerommet har naturlig ventilasjon via tilliggende rom. Det er ikke etablert eget mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon for borttransport av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og økt risiko for fukt- og muggsoppskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilfredsstillende lufttilførsel.

ETASJE 1 > VASKEROM

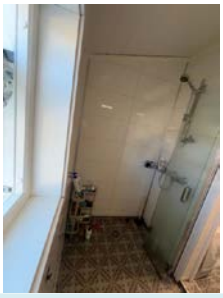
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har våtromsplater på vegger, malt panel i himling og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusj med glassvegger og mekanisk avtrekksvifte.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Badet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, oppbygging av konstruksjoner eller utførelse av tettesjikt og overganger.

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra utførende. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om skjulte løsninger og utførelse.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger kledd med våtromsplater med flisimitasjon. Himling med malt panel. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging og bruksslitasje nederst på veggplatene i dusjsonen. Tetthet i overganger mellom veggplater og gulv er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Overganger og skjøter bør kontrolleres nærmere. Eventuelle utettheter må utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med vinylbelegg, opplyst etablert i 2021. Gulvet har sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Registrerte avvik ved fallforhold og høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle fallforhold kan medføre utilfredsstillende bortledning av lekkasjevann og økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av fallforhold bør vurderes ved oppgradering.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Vegger med våtromsplater. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller tilslutninger mellom gulvbelegg og veggplater. Tilstanden på skjulte overganger og gjennomføringer er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetthet ved overganger og gjennomføringer kan medføre fuktinntrengning. Det anbefales kontroll av tilgjengelige detaljer og nødvendige utbedringer dersom utettheter registreres.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med skuffer, servant med blandebatteri og dusj med glassvegger og dusjarmatur. Innredningen er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.

Vurdering av avvik:

• Registrerte mangelfull tetting ved enkelte gjennomføringer og innfestinger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføringer og innfestinger i våtsonen må sikres med tilfredsstillende tetting for å redusere risiko for fuktinntrengning.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Lufttilførsel skjer via tilliggende rom.

Vurdering av avvik:

• Registrerte mangelfull tilluft til badet. Det er ikke dokumentert at avviket er utbedret. Avtrekksviftens kapasitet og funksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og medføre økt fuktbelastning.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning av varierende alder, med mørke, glatte fronter og benkeplater av trelaminat/heltre. Kjøkkenet har oppvaskkum med blandebatteri, frittstående komfyr og integrerte hvitevarer. Gulv med belegg, malte veggflater og malt trepanel i himling med synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og enkelte skader på overflater og bygningsdetaljer. Kjøkkeninnredningen fremstår som delvis oppgradert, men med varierende alder og utførelse. Det er ikke dokumentert lekkasjesikring ved vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og stedvise utbedringer av overflater må påregnes. Det anbefales å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger og etablere lekkasjesikring der dette er nødvendig.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator montert over komfyr. Ifølge selgers egenerklæring er ventilatoren ettermontert av eier, da kjøkkenet tidligere ikke hadde ventilator. Det er ikke avklart om ventilatoren har kullfilter med resirkulering eller avkast til friluft.

Avtrekksløsning og funksjon bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende avtrekk til friluft mangler, anbefales etablering av egnet avtrekksløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at kjøkkenventilatoren har avkast til friluft. Ventilatorens funksjon og avtrekksløsning er ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Dersom ventilatoren har kullfilter med resirkulering, fjernes ikke fuktig luft fra matlagingen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avkast til friluft dersom dette mangler.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Vegger kledd med baderomsplater og himling med MDF-panel. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantinnredning med blandebatteri. Sanitærutstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av rommet i 2021.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte
Det er ikke dokumentert konkrete avvik ved ventilasjonen.
Avtrekksviftens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger, hvor synlige deler i tidligere tilstandsrapport er beskrevet som kobberrør. Deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonene. Enkelte sanitærinstallasjoner er opplyst oppgradert i 2021. Alder, materialtype og tilstand på samtlige rørføringer er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Alder og tilstand på deler av vannledningsnettet er ukjent. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke undersøkt. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførte rørarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger kan ha økt risiko for lekkasjer. Det anbefales kontroll av tilgjengelige rørføringer og koblinger samt nærmere vurdering av utskiftingsbehov ved fremtidig oppgradering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som plast/PVC. Alder og utførelse av skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er opplyst om arbeider på sanitærinstallasjoner i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Røranlegget er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.

Vurdering av avvik:

• Alder, materialtype og tilstand på deler av avløpsnettet er ikke dokumentert. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsledninger kan ha økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Nærmere kontroll og eventuell utskifting bør vurderes ved fremtidige oppgraderinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og luftlekkasjer. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte sanitærrom.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Selger opplyser at det er installert varmepumpe som alternativ oppvarmingskilde. Installasjonsår, utførende og dokumentasjon er ikke oppgitt. Anleggets tekniske tilstand og funksjon må vurderes ut fra tilgjengelige opplysninger og befaringen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert på vaskerommet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder, med sikringsskap og automatsikringer. Enkelte elektriske installasjoner er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider.
Det anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektroinstallatør, herunder gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold og eldre installasjoner. Eventuelle avvik må utbedres.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eldre bolig med trekonstruksjoner, røykvarslere og manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerheten vurderes ut fra bygningens alder, bruk og tilgjengelige opplysninger.
Røykvarsling og slokkeutstyr må kontrolleres. Manglende eller utilstrekkelig brannsikringsutstyr må suppleres eller skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygging og grunnforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser. Bygningen er oppført omkring 1880.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Tomten er ikke opparbeidet med kjeller under hovedbygningen. Alder og utførelse av eventuell drenering og fuktsikring er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert etablert dreneringssystem eller fuktsikring av fundamenter. Bygningen er av eldre dato, og eventuelle løsninger må vurderes ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av overflatevann kan medføre fuktbelastning på fundamenter og nedre deler av konstruksjonen. Terrengfall og bortledning av takvann bør opprettholdes og forbedres ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har eldre fundamentering og grunnmur. Fundamentenes konstruksjon og dybde er ikke dokumentert. Bygningen har registrerte aldersrelaterte skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på fundamenteringen. Årsaken til registrerte skjevheter er ikke fastslått. Det er ikke dokumentert pågående setningsbevegelser.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fundamentering kan ha begrensninger sammenlignet med nyere løsninger. Ved tegn til utvikling av skjevheter, sprekker eller setninger anbefales nærmere konstruksjonsteknisk vurdering.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og ligger i et kystnært område.
Det er ikke dokumentert vesentlige avvik ved terrengforholdene.
Terrengfall og bortledning av overflatevann er ikke kontrollmålt.
Det anbefales å opprettholde terrengfall som leder overflatevann bort fra bygningen, og sikre tilfredsstillende avrenning fra taknedløp og tilstøtende arealer.

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

Beskrivelse

Eiendommen er ifølge tidligere tilstandsrapport tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra omkring 1950. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Utvendige vann- og avløpsledninger har høy alder og har passert forventet brukstid for flere aktuelle rørmaterialer. Ledningene er nedgravd og ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, tilstopping og behov for utskifting. Nærmere kontroll anbefales ved funksjonsproblemer eller fremtidige gravearbeider.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Bygninger på eiendommen

Naust 2



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår 2003 er hentet fra tidligere tilstandsrapport og matrikkelopplysninger. Det er registrert rammetillatelse fra 2000, igangsettingstillatelse fra 2002 og status som tatt i bruk i 2003. Eksakt ferdigstillelsesdato er ikke dokumentert.

Standard
Naust oppført med betongdekke og støpte ringmurer. Yttervegger i bindingsverk med stående rødmalt trekledning. Saltak med trekonstruksjoner og skifer taktekking. Bygningen har enkel standard og benyttes til lagring.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt vedlikehold, vurdert ut fra alder og bruksformål. Det er registrert stedvis slitasje på utvendige overflater. Det må påregnes løpende vedlikehold av trekledning, taktekking og øvrige bygningsdeler.

Beskrivelse
Frittstående naust beliggende ved sjøen. Bygningen er oppført med støpte fundamenter og trekonstruksjoner, utvendig stående bordkledning og saltak med skiferlignende taktekking.

Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025.

Arealopplysningene er hentet fra tidligere tilstandsrapport fra 2025 og er ikke kontrollmålt ved denne befaringen.

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



Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er oppgitt til 1880 i tidligere tilstandsrapport, men opplysningen er ikke verifisert. Nærmere opplysninger om bygningens alder og bygningshistorikk må innhentes fra kommunen.

Standard
Eldre naust oppført på fundamentering av naturstein, med tradisjonelle trekonstruksjoner, stående trekledning og saltak tekket med profilerte metallplater. Innvendig har bygningen synlige stolper, bjelker og sperrer, tregulv og enkel innredning. Utvendig svalgang og tilhørende bryggeanlegg. Bygningen har enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har aldersrelatert slitasje og stedvise skjevheter i konstruksjonene. Det er utført enkelte vedlikeholdsarbeider, blant annet på deler av underkonstruksjonen. Fundamentering og trekonstruksjoner er utsatt for sjøpåvirkning. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utbedringer.

Beskrivelse
Eldre naust beliggende ved sjøen, oppført på fundamentering av naturstein og med tradisjonelle trekonstruksjoner. Yttervegger med stående rødmalt bordkledning og saltak tekket med profilerte metallplater.

Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner med stolper, bjelker og sperrer, tregulv og enkel innredning. Bygningen benyttes til lagring og fritidsrelaterte formål. Utvendig svalgang og tilhørende bryggeanlegg.

Bygningen har eldre konstruksjoner med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Fundamentering og underliggende konstruksjoner er utsatt for sjøpåvirkning. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utbedringer.

Byggeår og arealopplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025.

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



Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sjøhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningens eksakte byggeår er ikke dokumentert. Tidligere tilstandsrapport oppgir byggeår, men opplysningen er ikke verifisert.

Standard
Eldre sjøhus med enkel standard, oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Utvendige vegger med bordkledning og eternittplater. Saltak tekket med bølgeblikkplater. Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner og enkel innredning til lagringsformål.

Vedlikehold
Bygningen har aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er registrert rustdannelse på taktekkingen og skjevheter i eldre trekonstruksjoner. Utvendig kledning har varierende tilstand. Vedlikehold og fremtidige utbedringer må påregnes.

Beskrivelse
Eldre sjøhus beliggende i tilknytning til sjøen. Bygningen har tradisjonelle trekonstruksjoner med utvendig rødmalt bordkledning og eternittplater. Saltak tekket med bølgeblikkplater.

Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner med bjelker og sperrer. Bygningen benyttes hovedsakelig til lagring og har enkel standard.

Det er registrert betydelig rustdannelse på deler av taktekkingen, samt aldersrelatert slitasje og skjevheter i konstruksjonene. Bygningen har vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Eternittplater kan inneholde asbest og må håndteres etter gjeldende regler ved eventuell bearbeiding eller utskifting.

Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025.

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



Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

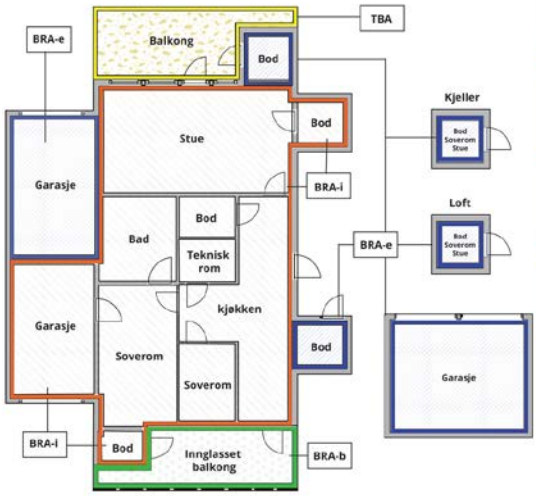
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Arealer

Naust 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger opplysninger om tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelse for naustet. Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt for kontroll. Det er derfor ikke foretatt sammenligning av dagens utførelse og bruk mot godkjent tegningsgrunnlag. Eventuelle avvik må avklares gjennom kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	59			59	
Etasje 1	66	2		68	
SUM	**125**	**2**			
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje 1	Entré, stue, stue 2, kjøkken, bod, toalettrom, vaskerom, bad	Bod 2	

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke fremlagte godkjente byggetegninger som gjør det mulig å kontrollere dagens planløsning og rombruk mot opprinnelig godkjent situasjon.

Ifølge kommunale opplysninger gjengitt i tidligere salgsoppgave er det ikke funnet ferdigattester for eiendommens bygninger. Kommunen har opplyst at dette trolig har sammenheng med bygningenes alder, og at det foreligger begrenset byggesaksdokumentasjon. Det er imidlertid registrert dokumentasjon vedrørende blant annet flytting av sjøhus.

Tidligere matrikkelopplysninger viser at nyere naust har registrert rammetillatelse, igangsettingstillatelse og status som tatt i bruk.

Det er ikke på dette grunnlaget dokumentert at bygningene er ulovlig oppført eller benyttet. Lovligheten av dagens utførelse, rombruk og eventuelle senere endringer er imidlertid ikke fullstendig avklart. Nærmere avklaring må eventuelt foretas mot kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tidligere eier har opplyst at bad, vaskerom og toalettrom ble oppgradert i 2021. Nåværende eier har ikke selv kjennskap til arbeidene og kan ikke bekrefte hvem som har utført dem. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		53		53	29
SUM		**53**			**29**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealopplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport datert 13.08.2025. Bygningen er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Det foreligger avvik mellom tidligere oppgitt areal og matrikkelopplysninger. Arealene er derfor beheftet med usikkerhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for naustet. Bygningens opprinnelige byggeår og godkjenningshistorikk er ikke avklart. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovlige forhold ved den visuelle befaringen. Bygningens godkjenningshistorikk og eventuelle byggetillatelser er ikke dokumentert. Lovligheten av dagens utførelse og bruk er derfor ikke endelig avklart.

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Sjøhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		77		77	14
SUM		**77**			**14**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sjøhus	

Kommentar

BRA 77 m² og TBA 14 m² er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for sjøhuset. Bygningens byggeår og godkjenningshistorikk er ikke verifisert. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag. Nærmere opplysninger må innhentes fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovlige forhold ved den visuelle befaringen. Bygningens godkjenningshistorikk og eventuelle byggetillatelser er ikke dokumentert. Lovligheten av dagens utførelse og bruk er derfor ikke endelig avklart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	82	28		0	1948.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reksundveien 117

Hjemmelshaver
Orhammer Henrik

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Reksundveien på Langøy i Averøy kommune, i et etablert område med boligbebyggelse og tilknytning til sjøen. Eiendommen har en eldre, tradisjonell bebyggelse og ligger i et kystnært miljø.

Adkomstvei

Adkomst fra Reksundveien. Eiendommen har opparbeidet adkomst og utearealer. Privatrettslige forhold knyttet til adkomst er ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Eiendommen er ifølge tidligere salgsoppgave og kommunale opplysninger tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ifølge tidligere salgsoppgave og kommunale opplysninger tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsstatus og eventuelle planbestemmelser er ikke dokumentert i det foreliggende materialet. Dette må avklares mot kommunens planregister.
Opplysninger fra tidligere salgsoppgave:
Våningshuset ligger i reguleringsformål B4b – Bolig.
Sjøhus/naust ligger i N4 – Naust/sjøhus.
Utenforliggende sjøareal ligger i V13 – Natur, fiske, ferdsel og friluftsliv.

Om tomten

Selveiertomt med matrikkelført areal på 1 948,9 m², fordelt på to teiger. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og bebyggelse. Matrikkelopplysningene angir hjelpelinje ved vannkant og enkelte fiktive eiendomsgrenser. Oppgitt areal og grenser er ikke kontrollmålt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som gnr. 82, bnr. 28 i Averøy kommune, med bruksnavnet Strandheim. Boligbygningen er registrert som våningshus benyttet som fritidsbolig og er SEFRAK-registrert. Det er også registrert øvrige bygninger, herunder garasje/uthus og naust. Tinglyste heftelser, rettigheter og servitutter må vurderes på grunnlag av grunnboksutskrift.
Det er opplyst om tinglyst veirett over gnr. 82, bnr. 36, senere sammenføyd med bnr. 82.

Bygningsbeskrivelse

Eldre boligbygning oppført omkring 1880, over to etasjer, med tradisjonell trekonstruksjon og saltak. Utvendige vegger har i hovedsak stående trekledning, med enkelte partier med annen kledning. Taket er tekket med takstein. Vinduer er hovedsakelig av eldre utførelse med sprosseinndeling.
Innvendig har bygningen tradisjonelle overflater med blant annet malte trepaneler, synlige takbjelker og varierende gulvbelegg. Bygningen er oppført etter eldre byggeskikk, og det forekommer skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene som må vurderes i sammenheng med bygningens alder.
Boligen har kjøkken, oppholdsrom, bad, vaskerom, toalettrom, boder og fire soverom. Det er installert vedovn og elektrisk oppvarming. Enkelte rom og installasjoner er oppgradert i nyere tid.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2026	
2	08.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Opplysninger om tidligere utførte arbeider og oppgraderinger er i

Reksundveien 117, 6533 AVERØY
Gnr 82 - Bnr 28
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Forutsetninger

hovedsak hentet fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eiers opplysninger. Nåværende eier har begrenset kjennskap til arbeidene og kan ikke bekrefte opplysningene utover foreliggende dokumentasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0388/26

Selger 1 navn
Henrik Orhammer

Gateadresse
Reksundveien 117

Poststed	Postnr
AVERØY	6533

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0388/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyrings forbud foreligger tror jeg. Var slik når jeg kjøpte huset, men har ikke hatt tid til å se på det. Er uisolert røykgass rør gjennom etasjene. Installerte varmepumpe istedenfor.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er skjeve gulv. Huset er fra 1880 og bygd etter annen standard. Lengre mellom bærebjelkene enn dagens standard.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert inn ventilator over stekeovn ettersom det aldri har vært noen ventilator der.

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0388/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0388/26

Tilleggskommentar

Har ingen flere opplysninger om boligen, men dere har satt opp feil mailadresse på meg. Flott om dere kan rette opp dette også som kontaktpunkt for forsikringsselskapet i boligsalgs forsikringen. Rett mailadresse er henrik.orhammer@ikm.no

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0388/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Orhammer	8ed0076ae1854642833b 3436e2ef7c4d8b904cee	27.10.2026 14:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0388/26

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

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1554 - AVERØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	22.10.2026 kl. 09:52
Gårdsnummer:	82	Produsert av:	Martin Pedersen - Averøy kommune
Bruksnummer:	28	Attestert av:	Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	STRANDHEIM
Etableringsdato:	24.03.1939
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 82 / 28	1 948,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090279	ORHAMMER HENRIK		Kristvikveien 89 6531 AVERØY	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090279	ORHAMMER HENRIK		Kristvikveien 89 6531 AVERØY	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6993607	424263		1 318,8 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	6993585	424281		630,1 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	27.08.1999			JRF	
Grensejustering	34/99	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 82/28	−75	
		Mottaker	1554 - 82/36	75	
Grensejustering	27.08.1999			JRF	
Grensejustering	34/99	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 82/36	−56	
		Mottaker	1554 - 82/28	56	
Grensejustering	27.08.1999			JRF	
Grensejustering	34/99	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 82/2	−175	
		Mottaker	1554 - 82/28	175	
Skylddeling	24.03.1939				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 82/1	0	
		Mottaker	1554 - 82/28	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.07.2021			berihohl	14.07.2021
Annen forretningstype	OPPM-21/00043				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1554 - 82/28	0
Berørt	1554 - 82/36	0
Berørt	1554 - 82/202	0
Berørt	1554 - 82/203	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Reksundveien	1002	117			Grunnkrets	0402	Langøy	Nei
						Stemmekrets:	2	Averøy vest	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08060402	Bremsnes	
				6993619	424251	Postnr.område:	6533	AVERØY	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	19 050 378		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		30.08.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	35	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		10.05.2002
	Nord: 6993600 Øst: 424282		Bruksareal totalt:	35	Avløp:		Tatt i bruk:		19.08.2003
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	35	35	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/28

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BORGHILD HAUGLUM		

Bygningsnr:	25 400 909			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	53	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6993583	Øst: 424271		Bruksareal totalt:	53	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.2000
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	53	53	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/28

Bygningsnr:	181 206 594			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	65	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6993605	Øst: 424273		Bruksareal totalt:	65	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	65	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/28

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1554-0014-036	NAUST, STRANDHEIM, "RÆSIN", LANGØYNESET.

Bygningsnr:	181 206 608	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	106	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6993619 Øst: 424251	Bruksareal totalt:	106	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1002 Reksundveien 117	H0101	Bolig	0	0		0	0	82/28

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1554-0014-037	VÅNINGSHUS, STRANDHEIM, "RÆSIN", LANGØYNESET

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	181 206 586	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6993612 Øst: 424296	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/28

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

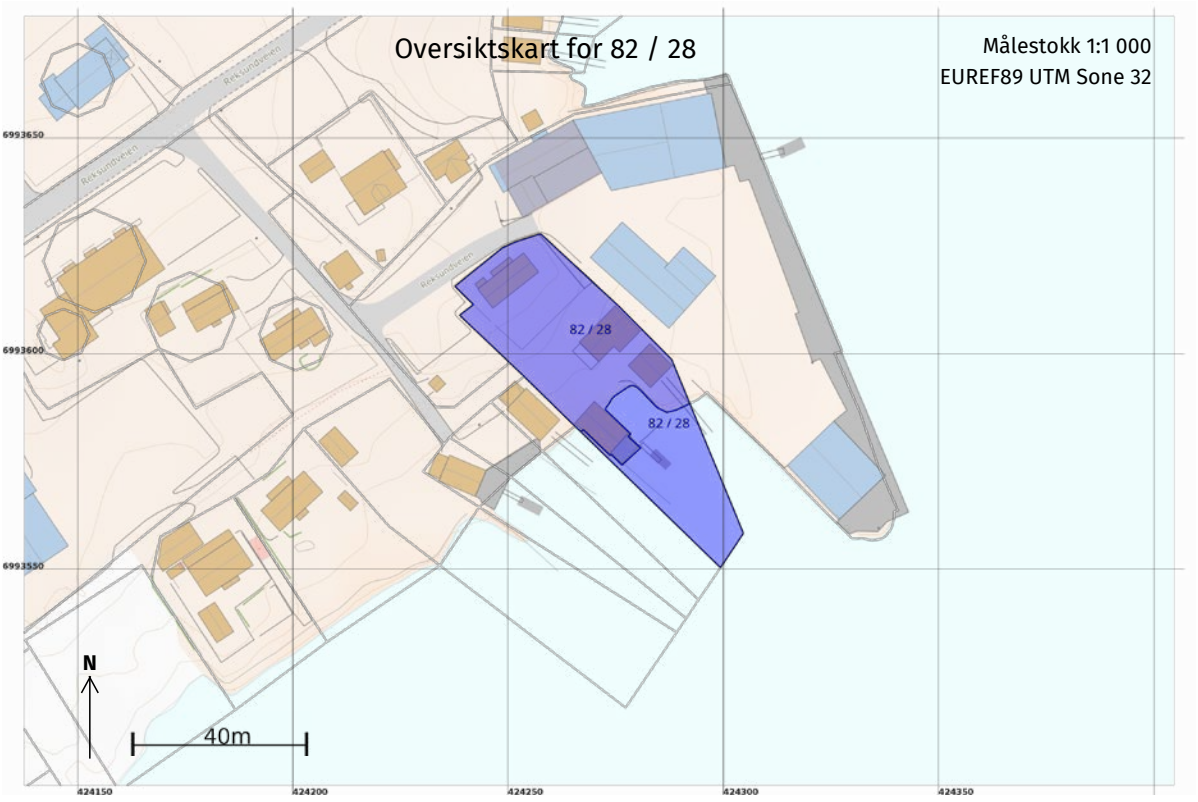
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1554-0014-035	BRYGGE, STRANDHEIM, "RÆSIN", LANGØYNESET.

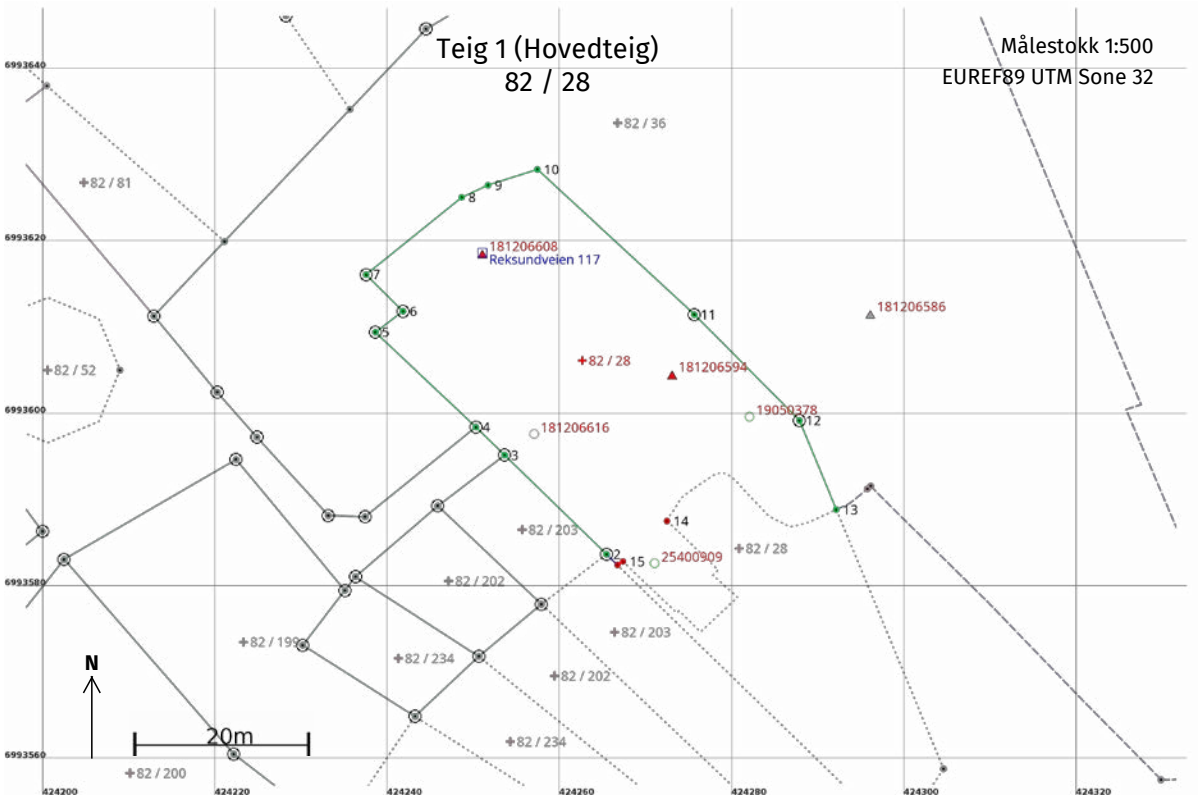
Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	181 206 616	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6993598 Øst: 424257	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/1


Oversiktskart for 82 / 28
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Reksundveien
82 / 28
82 / 28
6993650
6993600
6993550
N
40m
424150
424200
424250
424300
424350


Teig 1 (Hovedteig)
82 / 28
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+82 / 36
+82 / 81
+82 / 52
+82 / 28
+82 / 203
+82 / 202
+82 / 199
+82 / 234
+82 / 200
181206608
Reksundveien 117
181206586
181206594
181206616
19050378
25400909
N
20m
6993640
6993620
6993600
6993580
6993560
424200
424220
424240
424260
424280
424300
424320

Areal og koordinater

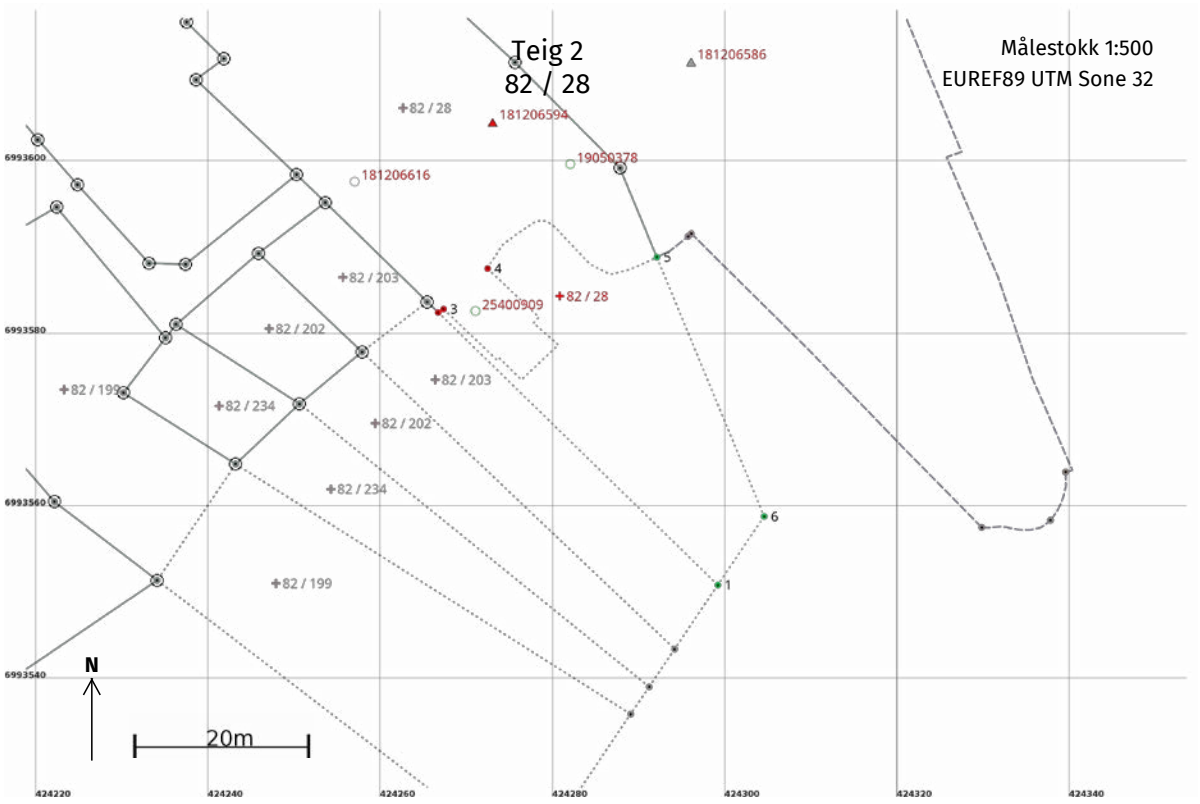
Areal: 1 318,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6993607 **Øst:** 424263

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6993582,82	424266,67		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
			1,77	Hjelpelinje vannkant			
2	6993584,05	424265,40	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			16,49				
3	6993595,55	424253,58		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			4,65				
4	6993598,79	424250,25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			16,02				
5	6993609,78	424238,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			4,02				
6	6993612,21	424241,79	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,03				
7	6993616,45	424237,50	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			14,25				
8	6993625,40	424248,59	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			3,36				
9	6993626,81	424251,64	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			6,02				
10	6993628,65	424257,37	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			24,80				
11	6993611,82	424275,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			17,30				
12	6993599,55	424287,78	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			11,17				
13	6993589,23	424292,06		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	14	
			24,75	Hjelpelinje teigdeler		Ingen nøyaktighet	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6993587,91	424272,41		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
			31,33	Hjelpelinje teigdeler		Ingen nøyaktighet	
15	6993583,22	424267,30		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
			0,75	Hjelpelinje teigdeler		Ingen nøyaktighet	


Teig 2
82 / 28
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
181206586
181206594
19050378
181206616
25400909
82 / 28
82 / 203
82 / 202
82 / 199
82 / 234
6993600
6993580
6993560
6993540
424220
424240
424260
424280
424300
424320
424340
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 630,1 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6993585 **Øst:** 424281

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6993551,24	424299,12		Retningspunkt	69 Beregnet	14	
			45,28	Hjelpelinje fiktiv grense			
2	6993582,82	424266,67		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
			0,75	Hjelpelinje teigdeler		Ingen nøyaktighet	
3	6993583,22	424267,30		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
			31,33	Hjelpelinje teigdeler		Ingen nøyaktighet	
4	6993587,91	424272,41		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	Ingen nøyaktighet	
			24,75	Hjelpelinje teigdeler		Ingen nøyaktighet	
5	6993589,23	424292,06		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	14	
			32,51	Hjelpelinje fiktiv grense			
6	6993559,20	424304,50		Retningspunkt	69 Beregnet	14	
			9,60	Hjelpelinje fiktiv grense			

notar.no

AVERØY KOMMUNE

Ark.: Rnr: /

SAKNR:	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
FSK126/98	FORMANNSKAP	10.6.98
KST84/98	Kommunestyre	6.7.98

Saksbehandler: KRISTIAN LARSEN

BEHANDLING AV KLAGER PÅ REGULERINGSPLAN FOR LANGØYNESET FRA FYLKESMANNEN

Saksdokumenter:
./. 1. Brev fra Fylkesmannen vedrørende klage på reguleringsplan for Langøyneset, datert 25.02.1998.
./. 2. Reguleringsplan for Langøyneset, egengodkjent den 16.12.1996.
./. 3. Klager på reguleringsplan Langøyneset, sak FSK84/97 og sak FSK85/97.
./. 4. Forslag til endring av reguleringsplan for Langøyneset, datert 22.04.1998.

Etter kommunestyrets egengodkjenning den 16.12.1996, kom det inn fem klager på reguleringsplanen for Langøyneset. En av klagene (sak FSK80/97) ble ikke realitetsbehandlet. De fire andre vedtok formannskapet å ikke ta til følge.

De avslåtte klagene ble oversendt til fylket for videre behandling. Mens denne saksbehandlingen har foregått, har en av klagene (sak FSK83/97) falt bort på grunn av endrede grunneierforhold.

Fylkesmannens representanter var på befaring på Langøya den 06.02.98, sammen med Averøy kommune v/teknisk etat. De grunneiere som har fremsatt klager var også inviterte til å delta. Under denne befaringen kom det fram at ytterligere en av klagesakene (sak FSK81/97) lot seg løse uten konflikt. Denne klagen ble således ansett som bortfalt.

Dermed er det kun to klagesaker som er blitt realitetsbehandlet av Fylkesmannen. Disse er Peder L. Sørvik på Vegne av Borghild S. Hauglum, på gnr 82, bnr 28 (sak FSK84/97) og Eva Opstad/Hanna Opstad, på gnr 82, bnr 2 (sak FSK85/97).

Peder L. Sørvik sin klage går på avveiningen mellom industri- og boligformål.

Eva og Hanna Opstad sin klage er rettet mot saksbehandlingen og mot graden av fortetting på deres eiendom, i motsetning til naboeiendommen, 82/121 (se plantegning). I tillegg ønskes det ikke adkomstveg til tomtene innenfor, over deres eiendom.

Fylkesmannen har vurdert disse to klagesakene som følger:
Peder L. Sørvik på vegne av Borghild S. Huglum:
- Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til reguleringsskjønnet.

Eva og Hanna Opstad:
- Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å kritisere kommunens saksbehandling.

- Det vil måtte aksepteres en videre utbyggig av boliger i området. Hensynet til spesielle kvaliteter på gårdstunet på nabogården, 82/121, tilsier at den samme utnyttingen av arealene ikke kan finne sted der, som på de klagendes eiendom.

- Det bør være mulig å regulere vegen som går mellom B3e og MB1 (se plantegning) som gang- og sykkelveg, uten at dette går utover planens intensjoner.

- Vegen som skal være adkomst til hus på eiendommen 82/2, er det naturlig å legge på 82/2.

- Tomtene på B3c (se plantegning) er små, sammenlignet med fortettingsarealer andre steder i planen. Det anbefales derfor at antallet tomter reduseres og at de resterende tomtene gjøres større. Det anbefales også at lekeplassen flyttes fra B3e til B3c.

Videre prosess
Fylkesmannen har anbefalt at klagen fra Eva og Hanna Opstad tas delvis til følge, og foreslår en endring av planen. De ber om at kommunen tar standpunkt til endringsforslaget og vurderer saken på nytt.

Det poengteres at "Dersom kommunen kjem til at planen bør endrast, skal kommunestyret gjere nytt godkjenningsvedtak etter plbl § 27-2. Dersom kommunen meiner at planen ikkje bør endrast, skal saka sendast til fylkesmannen til vidare behandling av klagesaka."

I samsvar med vurderingene fra Fylkesmannen er det gjort forslag til endringer på plankartet. Et utsnitt som viser det omdiskuterte området er vedlagt her, med situasjonen før og etter eventuelle endringer. Forslaget gjelder et mindre område, og det vil få liten betydning for planen i sin helhet.

Med de endringene Fylkesmannen har foreslått, vurderer vi klagen fra grunneierne på eiendommen gnr. 82, bnr. 2, som delvis etterkommet. Det anbefales at kommunen således tar klagen fra 82/2, Eva og Hanna Opstad delvis til følge, gjennom disse endringene.

Grunneiere og berørte naboer er tilskrevet, og bedt om å gi tilbakemelding på endringsforslaget. Grunneiere på eiendommene 82/2 og 82/17 har kommet med merknader som går ut på at de ikke er enige i Fylkesmannens forslag.

Dersom planen, med de foreslåtte endringer, på nytt egengodkjennes av kommunen, er det en risiko for at planen igjen blir påklaget av grunneierne.

Innstilling:
Averøy kommunestyre tar klagen fra Eva og Hanna Opstad, gnr. 82, bnr. 2, delvis til følge, i overensstemmelse med forslag til planendring fra Fylkesmannen.

Averøy kommunestyre egengodkjenner reguleringsplanen for Langøyneset, datert 05.02.1997, med siste endringer, datert 22.04.1998.

Formannskapets forslag - enstemmig:
Innstillingen tilrås vedtatt.

VEDTAK :
Formannskapets forslag ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift bekreftes.

6530 Bruhagen, 07.07.98

Utskrift til:
Teknisk etat v/planlegger
for videre eksp.sjon

ERØY KOMMUNE
RÅDMANNSKONTORET

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL
Kommunal- og samordningsavdelinga

Saksbehandlar
Kristine Svendsen

Vår dato 98.02.25
Dykkar dato
Vår ref. 1997/00392-KS
Dykkar ref.

Averøy kommune

6530 BRUHAGEN

372/98 KL

21 FEB 1

L 12 & C2

AVERØY KOMMUNE - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN FOR LANGØY-NESET

Ovanfor nemnde sak er motteke hjå fylkesmannen som klagesak den 2. mai 1997. Saka gjeld klage frå 4 grunneigarar på kommunestyrets vedtak av 16.12.96 under sak 104/96 om å godkjenne reguleringsplan for Langøyneset.

Vedtaket er påklaga av eigar av gnr. 82 bnr. 121, Marianne Langøy og Harald Vebenstad i brev 30.01.97. Som grunnlag for å klage er det i det vesentlegaste anført at plassering av spesialområde for slamavskillar på klagars eigedom medfører at dei ikkje har plass til å opparbeide båtstø og opptrekksplass for båt på eigedomen. Klagar ber om at slamavskillaren blir flytta og lagt ved veg/parkeringsområde som i planen er merka FA 6. Klagar anfører vidare at plasseringa av slamavskillar er gjort av omsyn til eigar av naboeigedom (Idar Uran), og at det ikkje er rett at dette skal gå utover dei.

Vedtaket er vidare påklaga av Anne Margrete Bjørshol Haga, eigar av gnr. 82 bnr. 7 og 16, i brev av 02.02.97. Som grunnlag for å klage er det i det vesentlegaste anført at eigedomen i planen er vist som industriføremål. Klagar viser til at eigedomen blei bebygd med bustadhus på begynnelsen av 1900-talet og krev at eigedomen blir oppretthalden til bustadføremål.

Vedtaket er opgså påklaga av Peder Sørvik på vegne av eigar til gnr. 82 bnr. 28, Borghild Hauglum. Klaga er dagsett 30.01.97. Som grunnlag for å klage er det i det vesentlegaste anført at anlegget som Strandheim motorverksted har på naboeigedomen bør flyttast da det er uforenleg med arealbruken elles i området, særleg gjeld dette klagars eigedom, som har kulturhistorisk verdi. Denne vil bli forringa av at motorbedrifta får høve til å utvide slik planen legg opp til.

Vidare er planvedtaket påklaga av eigarane til gnr. 82 bnr. 2, Eva Opstad og Hanna Opstad. Som grunnlag for klaga er det i det vesentlegaste anført at dei ikkje har fått slik særskild varsel som nemnd i pbl. § 27-1, trass i at det var gitt melding om at all post til faren, som budde på sjukeheim, skulle sendast til dei. Det er også anført at eigedomen har fått uheldig regulering, ved at det er regulert inn veg over eigedomen, samt at det er åpna for fortetting av bustadar.

Leiinga, Administrasjonsstaben, Kommunal- og samordningsavdelinga
Telefon 71 25 84 43
Telefaks 71 25 85 10

Beredskapsavdelinga
Telefon 71 25 84 86
Telefaks 71 25 85 15

Landbruksavdelinga
Telefon 71 25 81 59
Telefaks 71 25 81 57

Miljøvernavdelinga
Telefon 71 25 84 75
Telefaks 71 25 85 09

Sosial- og familieavdelinga
Telefon 71 25 84 52
Telefaks 71 25 84 61

Postadresse: Fylkeshuset, 6400 Molde E-post: Postmottak@har-mr.ac.telemax.no

Formannskapet behandla klagesakene i møte den 23.04.97. Klagene vart ikkje teke til følgje. Saka er difor oversend fylkesmannen som klagesak i medhald av pbl. § 15.

I samband med klagebehandlinga har saksbehandlar vore på synfaring i planområdet 06.02.98. Vidare er det innhenta planfagleg vurdering med omsyn til utnytting av eigedomen gnr. 82 bnr. 2, jfr notat av 16.02.98 frå Møre og Romsdal fylkeskommune, nærings- og miljøavdelinga.

Fylkesmannens merknader:

Klagene er framsett innan lovleg klagefrist. Vilkåra for å kunne behandle saka som klagesak er oppfylt. Fylkesmannen har etter dette kompetanse til å prøve alle sider ved saka, jfr. fvl. § 34.

Under synfaringa kom det fram at eigedomen gnr. 82 bnr. 7 og 6 er seld. Eg legg difor til grunn at klaga frå Anne Margrete Bjørshol Haga ikkje er aktuell lenger. Når det gjeld klage frå Marianne Langøy m.fl viste det seg under synfaringa at plassering av slamavkillar på eigedomen gnr. 82 bnr. 121 kan skje utan å kome i konflikt med eigars ønskje om opptrekksplass/båtnaust på eigen grunn. På denne bakgrunn legg eg til grunn at klaga er bortfalt.

Fylkesmannen skal etter dette behandle klage frå Borghild Hauglum v/Peder Søvik vedrørende utviding av industriområde mot eigedomen gnr. 82 bnr. 28, samt klage frå Eva Opstad og Hanna Opstad vedrørande utnytting av eigedomen gnr. 82 bnr. 2 til bustadføremål. Av praktiske årsakar blir klagesakene behandla i felles brev.

Klaga frå Borghild Hauglum er retta mot reguleringsskjønnet. Det er kommunestyret som øverste planstyresmakt som avgjer kva areal som skal regulerast og korleis desse areala skal utnyttast. Arealbrukskonflikten mellom industri og bustad/verneinteresser har vore eit sentralt tema i heile planprossessen. Gjennom denne er det arbeidd fram eit kompromiss som tek tilbørleg omsyn til begge interessene. Eg har ikkje vesentlege merknader til reguleringsskjønnet på dette punkt.

Klage frå Eva Opstad og Hanna Opstad gjeld både saksbehandlinga og reguleringsskjønnet. Planstyresmaktene har halde seg til heimelshavar, som var far til klagarane, og reglane om kunngjering og varsling er følgde på vanleg måte. Det er ikkje sannsynleggjort at teknisk etat har motteke melding om adresseendring. Eg kan difor ikkje sjå at klaga gir grunnlag for å kritisere kommunens saksbehandling.

Når det gjeld planlagt utnytting av klagarane sin eigedom, må det på bakgrunn av eigedomens nærleik til sentrum, kunne aksepterast at det blir lagt til rette for vidare utbygging av bustader. Eg har heller ikkje merknader til at kommunen har valgt å leggje til rette for bustadbygging på gnr. 82/2 og ikkje på gnr. 82/121. Omsynet til dei særlege kvalitetar som gardstunet på eigedomen gnr. 82/121 har, gir tilstrekkeleg grunn for dette arealbruksvalet.

Veg 2 er i planen vist som køyreveg og er meint å vere eit sjølvstendig vegnett for gangferdsel frå idrettsplassen og austover gjennom sentrum. Det vil neppe bli stor gjennomgangstrafikk her, men det er likevel mogeleg å regulere midtre del av veg 2 som gang- og sykkelveg utan at dette går utover intensjonane i planen med omsyn til trafikkregulering av området. Vegen langs steingarden, som markerer grensa mellom eigedomane gnr. 82 bnr. 2 og gnr 82 bnr. 121, er regulert som felles tilkomst til

tomter innanfor gnr. 82 bnr. 2. Eg har difor ikkje merknader til at vegen er lagt på eigedomen gnr. 82 bnr.2.

Det framgår av planen at bustadtomtene på klagars eigedom er mindre enn tilsvarande nye fortettingstomter elles i planen. Det vil difor ikkje vere urimeleg, sett på bakgrunn av klaga, at tomtearealet innanfor B3c blir redusert og storleiken på tomtene noko auka. Vidare er det mogeleg å fjerne tomt B3b i planen da det neppe er aktuelt å byggje ut denne tomta dersom grunneigar sjølv ikkje ønskjer det. På denne bakgrunn er fylkesmannen innstilt på å ta klaga frå Eva Opstad og Hanna Opstad til følgje slik at planen blir delvis endra. Eg ber om at kommunen tek standpunkt til endringsforslaget slik det framgår av vedlagte notat og kartskisse av 16.02.98 frå Møre og Romsdal fylkeskommune, nærings- og miljøavdelinga.

Saka blir med dette oversend kommunen til ny vurdering. Dersom kommunen kjem til at planen bør endrast, skal kommunestyret gjere nytt godkjenningsvedtak etter pbl. § 27-2. Dersom kommunen meiner at planen ikkje bør endrast, skal saka sendast til fylkesmannen til vidare behandling av klagesaka.

Saksdokumenta følgjer vedlagt i retur.

Partane er orienterte ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Marit Heggstad

Marit Heggstad (e. f.)
avdelingssjef

Kristine Svendsen

Kristine Svendsen

Vedlegg

Kopi: Anne Margrete Bjørshol Haga, Nordeidevg. 25B, 5060 Søreidgrend
Marianne Langøy og Harald Vebenstad, 6560 Langøyneset
Peder L. Sørvik, Kjønnøy, 6560 Langøyneset
Eva Opstad m.fl. 6410 Midsund
Bjørshol mekaniske verksted, 6560 Langøyneset
Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga, her
Møre og Romsdal fylkeskommune, nærings- og miljøavdelinga, her

343/97

AVERØY KOMMUNE

Ark.: L12 Løn: 16/97

SAKNR:	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
FSK85/97	FORMANNSKAP	23.4.97

Saksbehandler: JOHNNY LOEN

EVA OPSTAD/HANNA OPSTAD - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN LANGØYNESET

Saksdokumenter: ./. 1. Klage datert 02.01.97
./. 2. Averøy kommune - orientering 09.12.96

Plan- og bygningslovens § 27-3 gir følgende bestemmelse om klage på reguleringsplaner:

"Kommunestyrets vedtak i reguleringsplaner kan etter denne lovs § 15 påklages til (miljøvern-)departementet. Klagen forelegges det faste utvalget for plansaker som - hvis det finnes grunn til å ta klagen til følge - legger saken fram for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket, og ellers gir uttalelse og sender saken gjennom fylkesmannen til departementet."

Klagen gjelder eiendommen Gnr. 82/2.

Det klages først på saksgang. Eieren var på den tid planprosessen ble satt igang Alf Uran, nå avdød. Klagerne er Alf Urans livsarvinger. De har tidligere gitt kommunen beskjed om at all post vedrørende eiendommen skulle sendes til dem. Dette fordi eieren sjøl var pleiepasient ved Averøy sjukeheim. På denne måten har klagerne mottatt alle regninger på kommunale avgifter. Imidlertid har brev vedrørende planprosessen vært sendt eierens adresse på sjukeheimen.

Klagerne mener derfor at de ikke har blitt gitt rettmessig anledning til å uttale seg til planen, jamfør plan- og bygningslovens § 27-1.

Det klages også på planens innhold. Klagernes eiendom har det eldste våningshuset i området og er derfor historisk interessant. Eiendommen er fortetta med flere boliger. Det påpekes at planen har som intensjon bl.a. å ivareta Langøynesets særpreg og at planvedtaket hva gjelder denne eiendommen ikke samsvarer med intensjonene. Videre trekkes sammenlikning med naboeiendommen der det ikke er vedtatt tilsvarende fortetting.

Vurdering:

Prosedyrene for utarbeidelse av reguleringsplaner er fastlagt i plan- og bygningslovens (pbl) § 27-1. Paragrafen fastslår at grunneiere og rettighetshavere så vidt mulig bør underrettes ved brev og gis en rimelig frist til å uttale seg. Dette gjelder både i forbindelse med at området vedtas regulert og i forbindelse med den offentlig høringsrunden om planforslaget. I tillegg skal både planoppstart og offentlig høringsrunde som regel annonseres i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet.

På den tid kommunen sendte sine orienteringsbrev var Alf Uran hjemmelshaver til eiendommen. Uran var heller ikke umyndiggjort. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Tidens Krav og i (nå nedlagte) Midt i Uka 12 febr.1993. Samtidig ble brev sendt hjemmelshavere med adresse utafor kommunen. Ved utvidelse av planområdet ble samme prosedyre fulgt. Dette ble også annonsert i Romsdals Budstikke, 12 april 1994. Melding om folkemøter ble sendt samtlige grunneiere, hhv. 3 januar 1994 og 7 august 1995. Disse ble i tillegg annonsert i avisene. Melding om offentlig høring ble annonsert i Tidens Krav og Romsdals Budstikke ca 2 mars 1996 og brev ble sendt alle hjemmelshavere med adresse utafor kommunen.

En kan derfor ikke se at kommunen har handlet i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Når det gjelder planens innhold bringer klagen ikke fram nye momenter. Eiendommens historie er kjent og planforslaget vurderes å være i samsvar med planens intensjoner.

Innstilling:

Klage fra Eva Opstad/Hanna Opstad vedrørende reguleringsforlag for eiendommen 82/2 tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen for videre behandling, jamfør plan- og bygningslovens § 27-3.

VEDTAK :

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift bekreftes.

6530 Bruhagen, 24.04.97

AVERØY KOMMUNE
SAMMSKONTORET
Janine S. Zuckau

Utskrift til:
Fylkesmannen i M og R
Eva Opstad/Hanna Opstad
Teknisk etat

notar.no

AVERØY KOMMUNE

Ark.: L12 Rad: 287/97

SAKNR:	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
FSK84/97	FORMANNSKAP	23.4.97

Saksbehandler: JOHNNY LOEN

PEDER L. SØRVIK - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN LANGØYNESET

Saksdokumenter: ./. 1. Klagebrev datert 30.01.97
./. 2. kartutsnitt

Plan- og bygningslovens § 27-3 gir følgende bestemmelse om klage på reguleringsplaner:

"Kommunestyrets vedtak i reguleringsplaner kan etter denne lovs § 15 påklages til (miljøvern-)departementet. Klagen forelegges det faste utvalg for plansaker som - hvis det finner grunn til å ta klagen til følge - legger saken fram for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket, og ellers gir uttalelse og sender saken gjennom fylkesmannen til departementet."

Klagen gjelder en konflikt mellom industriområdet I2 (Stranda motorverksted AS) og boligeiendommen "Strandheim." Klageren er bror til eieren av "Strandheim" og klager på vegne av henne.

Klageren uttrykker en generell motvilje mot reguleringsplanen og henviser til at industrivirksomheten gjennom flere år har ekspandert og forringet verdien av boligeiendommen. Det påpekes at en bør vurdere å flytte industrivirksomheten ut av området hvor den utvilsomt har ført til stor konflikt med andre interesser.

I dagens situasjon er "Strandheim" omgitt av industriområde i tre retninger. I reguleringsplanen for Langøyneset har denne konflikten vært ett av hovedfokus. Industriområdet har "fått" ei stripe langs boligtomtas nordøstre side, mens boligtomta er tilsvarende utvidet i sørvest. Videre er en større parkeringsplass sørvest for boligen gjort mindre. Det er derved "åpnet" noe rundt boligen. Et verneverdig naust tilhørende boligeiendommen må imidlertid flyttes.

Kommunen har gjennom planprosessen vurdert alle forhold som klageren belyser, også flytting av industrivirksomheten. Slik det er vurdert av kommunen er det godkjente planforslaget det best mulige gitt den historiske situasjonen. Industriområdet gis mulighet for utvidelse innen klare grenser. Trafikksituasjonen bedres. Det er lagt inn ei buffersone mellom bolig og bedrift og boligeiendommen "åpnes" endel mot sørvest. Boligeiendommens størrelse reduseres minimalt og det verneverdige naustet ivaretas i nærområdet.

Dette forholdet er så nøye utredet gjennom hele planprosessen og klagen bringer ikke nye momenter til saken. En kan derfor ikke tilrå at klagen tas til følge.

Innstilling:

Klage fra Peder L. Sørvik på vegne av Borghild S. Hauglum vedrørende regulering av eiendommen Gnr. 82/28 tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen for videre behandling jamfør plan- og bygningsloven § 27-3.

VEDTAK :

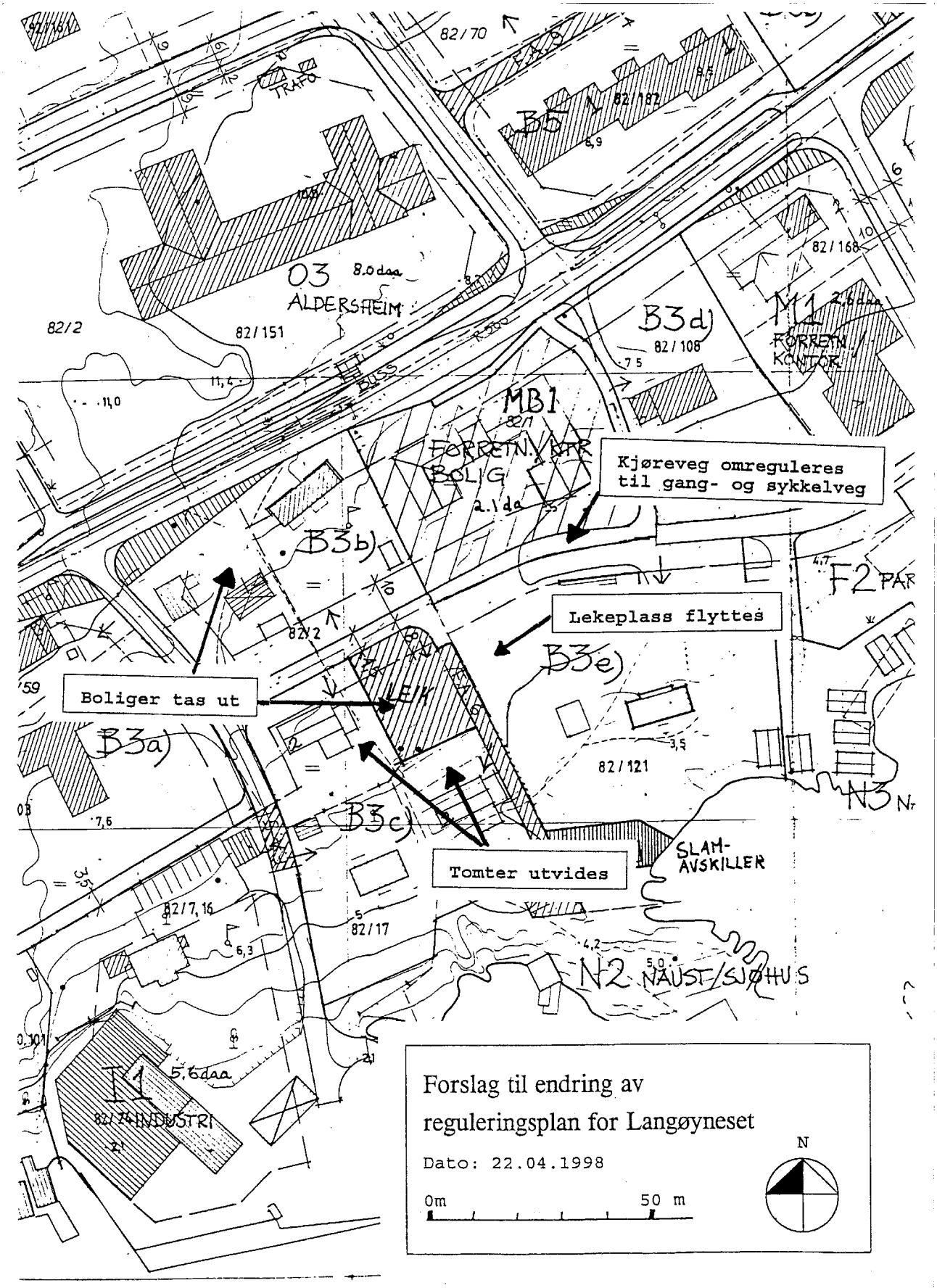
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

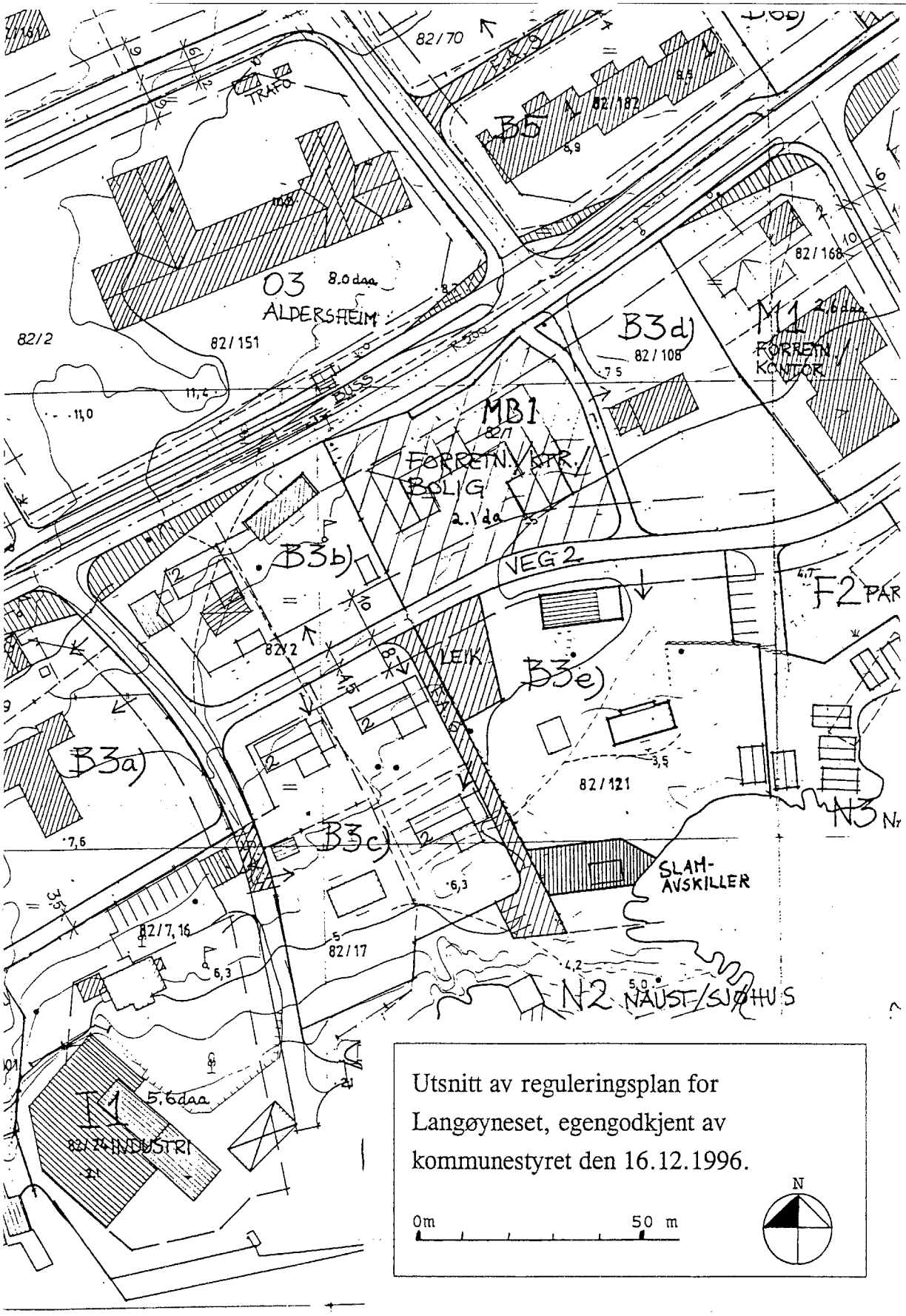
Rett utskrift bekreftes.

6530 Bruhagen, 24.04.97

AVERØY KOMMUNE
SENTRALKONTORET

Utskrift til:
Fylkesmannen i M og R
Peder L. Sørvik
Teknisk etat


82/70
TRAFO
B5
82/182
82/168
O3 8.0daa
ALDERSHEIM
82/2
82/151
B3d)
82/108
M1 2.6daa
FORRETN. KONTOR
MB1
FORRETN./KTR
BOLIG
2.1da
Kjøreveg omreguleres til gang- og sykkelveg
B3b)
Lekeplass flyttes
F2 PAR
B3e)
Boliger tas ut
B3a)
B3c)
82/121
N3
SLAM-AVSKILLER
Tomter utvides
82/7,16
82/17
N2 NAUST/SJØHUS
I1 5.6daa
82/74 INDUSTRI
Forslag til endring av reguleringsplan for Langøyneset
Dato: 22.04.1998
N
0m
50 m



Utsnitt av reguleringsplan for Langøyneset, egengodkjent av kommunestyret den 16.12.1996.


FRILUFTSOMRÅDE
Langøyneset
TEGNFORKLARING
Averøy kommune
Langøyneset
Alf Oddvar Arnet

notar.no

AVERØY KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Langøyneset

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

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

§ 1 GENERELT

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

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER (B1a-B14e)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 OMRÅDER FOR NAUST/SJØHUS (N1-N7)

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

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

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

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

notar.no

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 OMRÅDER FOR INDUSTRI (I1-I5)

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

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

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

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

§ 8 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

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

§ 9 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A1-A3)

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

§ 10 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

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

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

§ 11 FRIOMRÅDER (F1-F2)

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

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

§ 12 FAREOMRÅDER

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

§ 13 SPESIALOMRÅDER

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

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

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

§ 14 OMRÅDER FELLES FOR TO ELLER FLERE EIENDOMMER

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

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

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

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

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

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

--- # ---

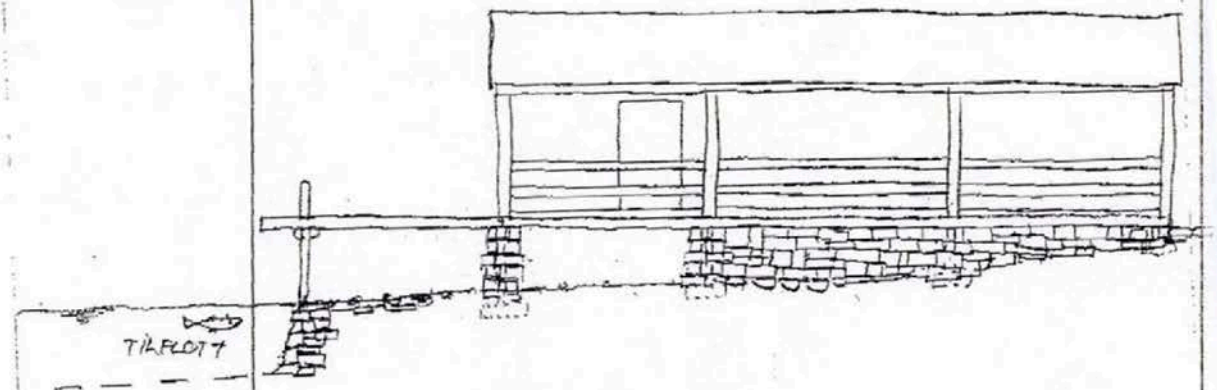
Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak om egengodkjenning i sak KST 84/98 - 6.07.98

Bruhagen, 20.01.99

John Harry Kvalshaug
- ordfører -

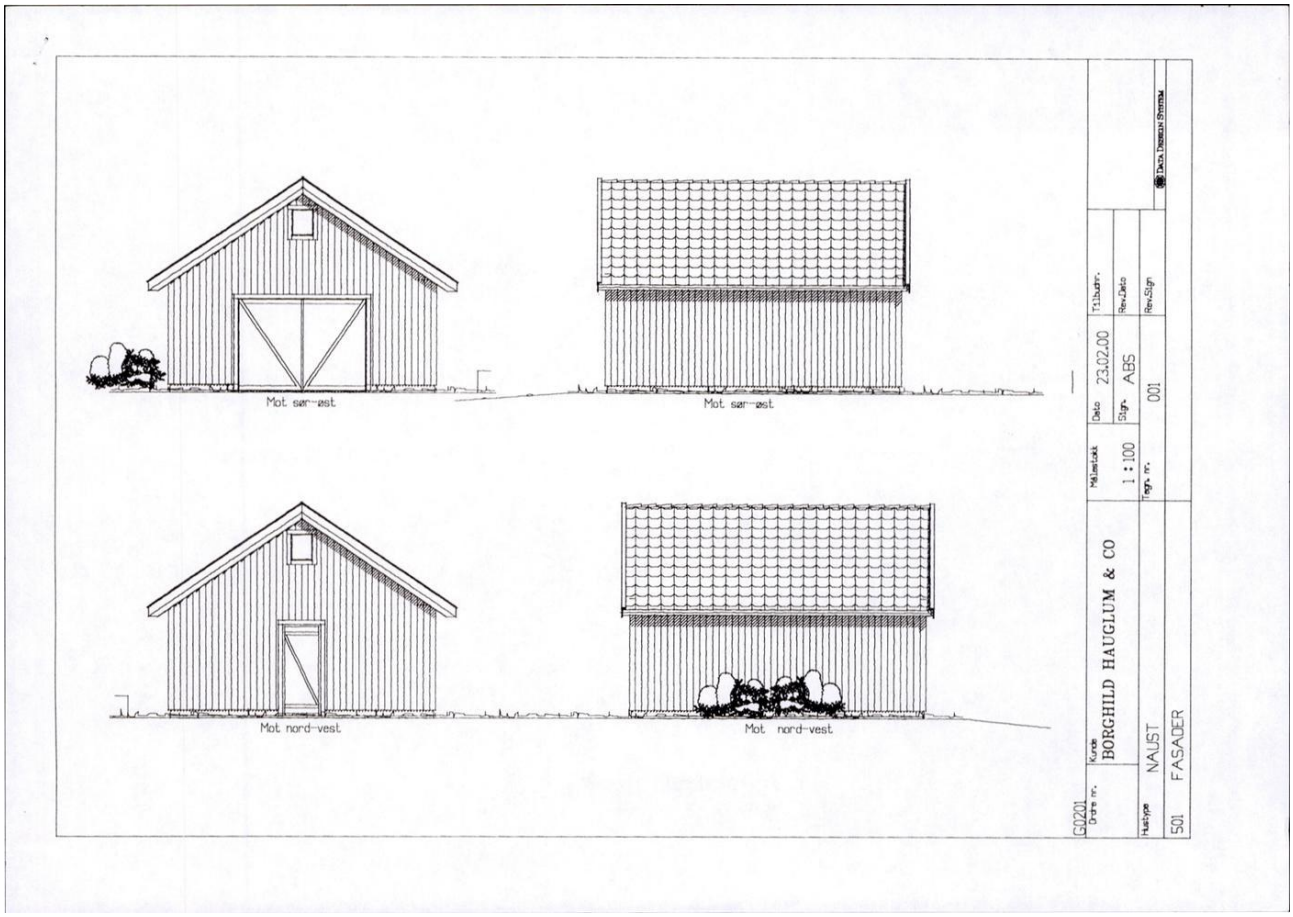
SIV.ING. EDVIN BAKKEN AS 71679409 S.02

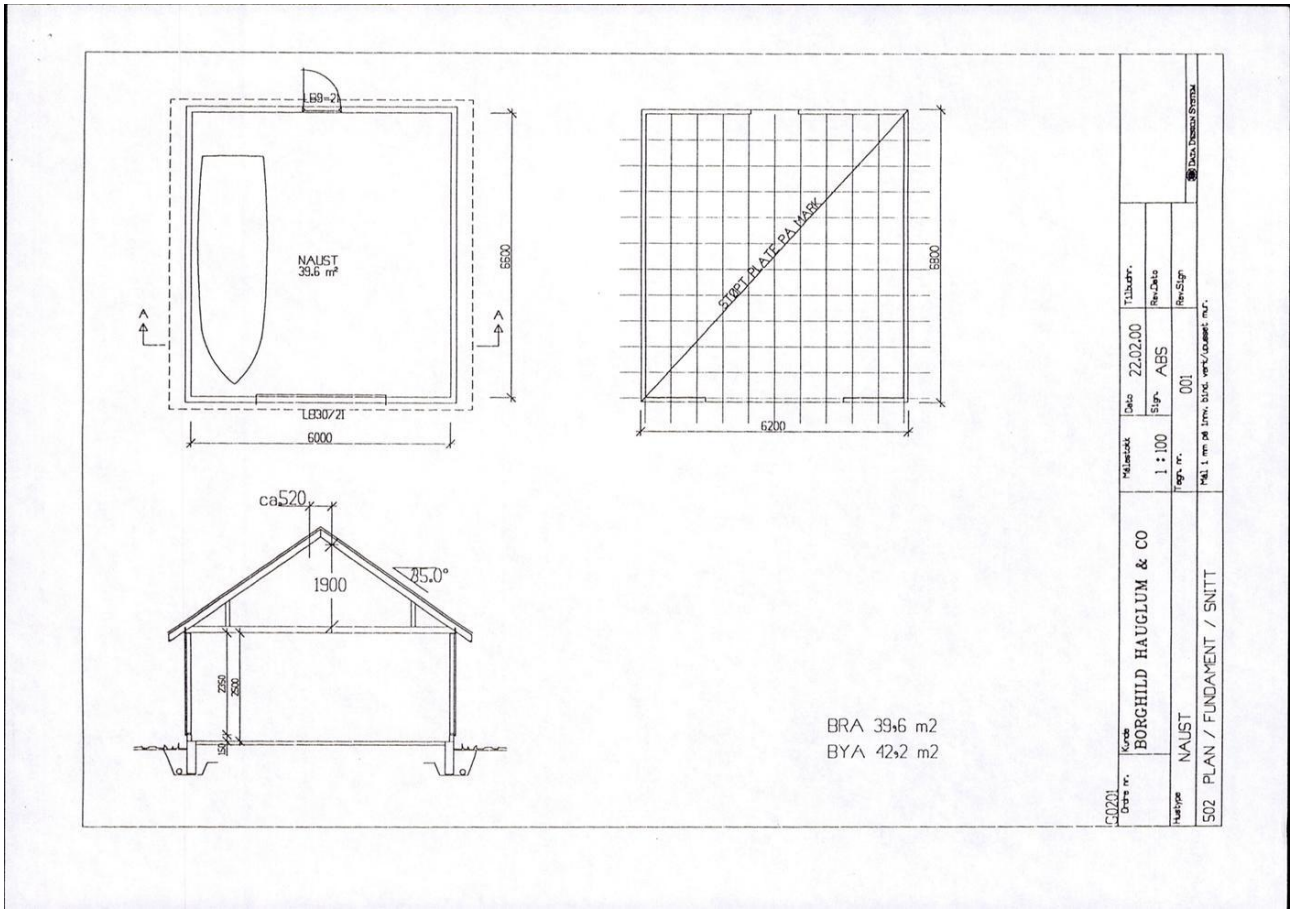
Prosjekt nr.	Prosjekt			
99028	STRANDA MOTORVERKSTED AS			
Utført av	Dato 20/6-99	Kontr. av	Dato	Side 3 av 3

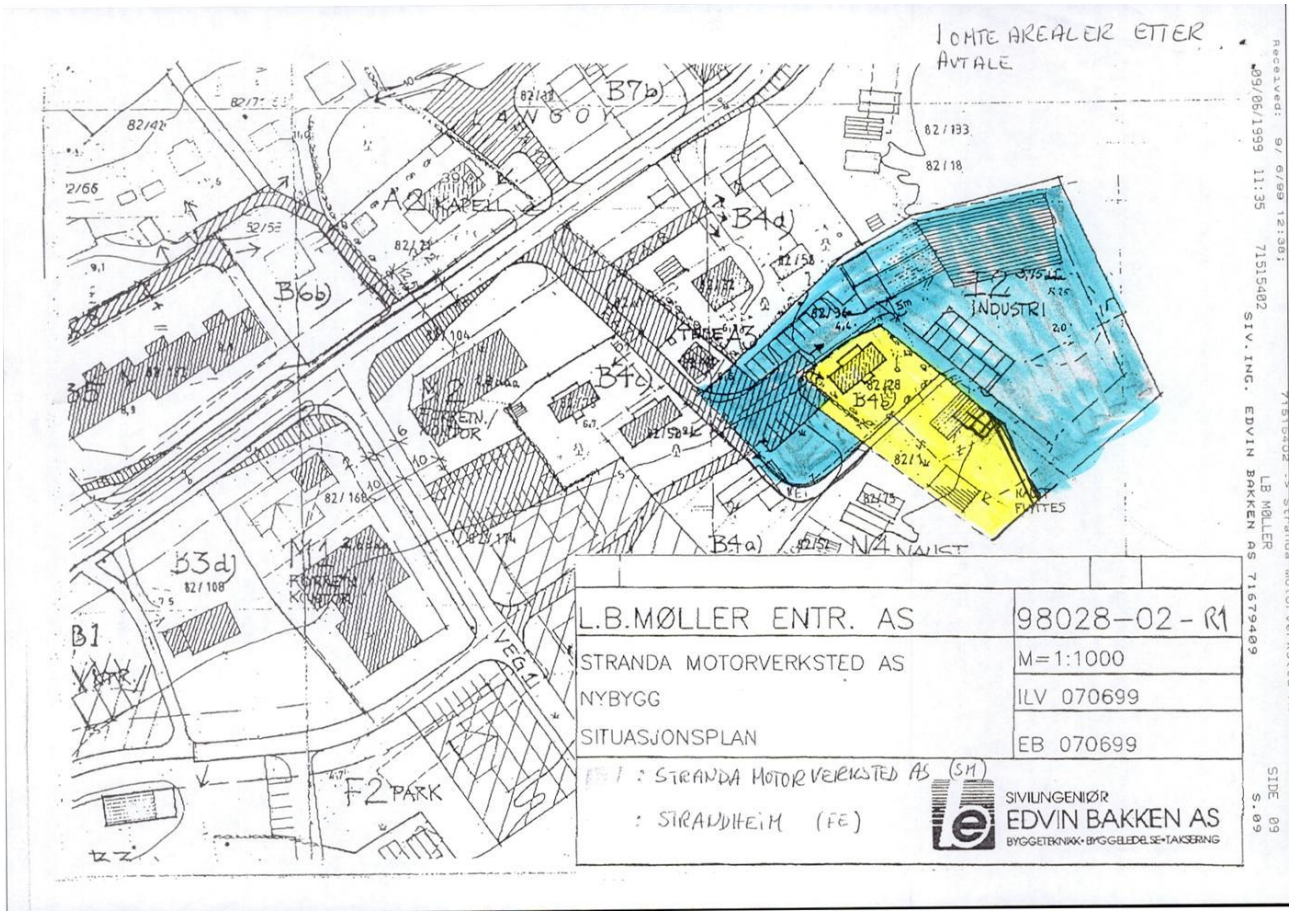


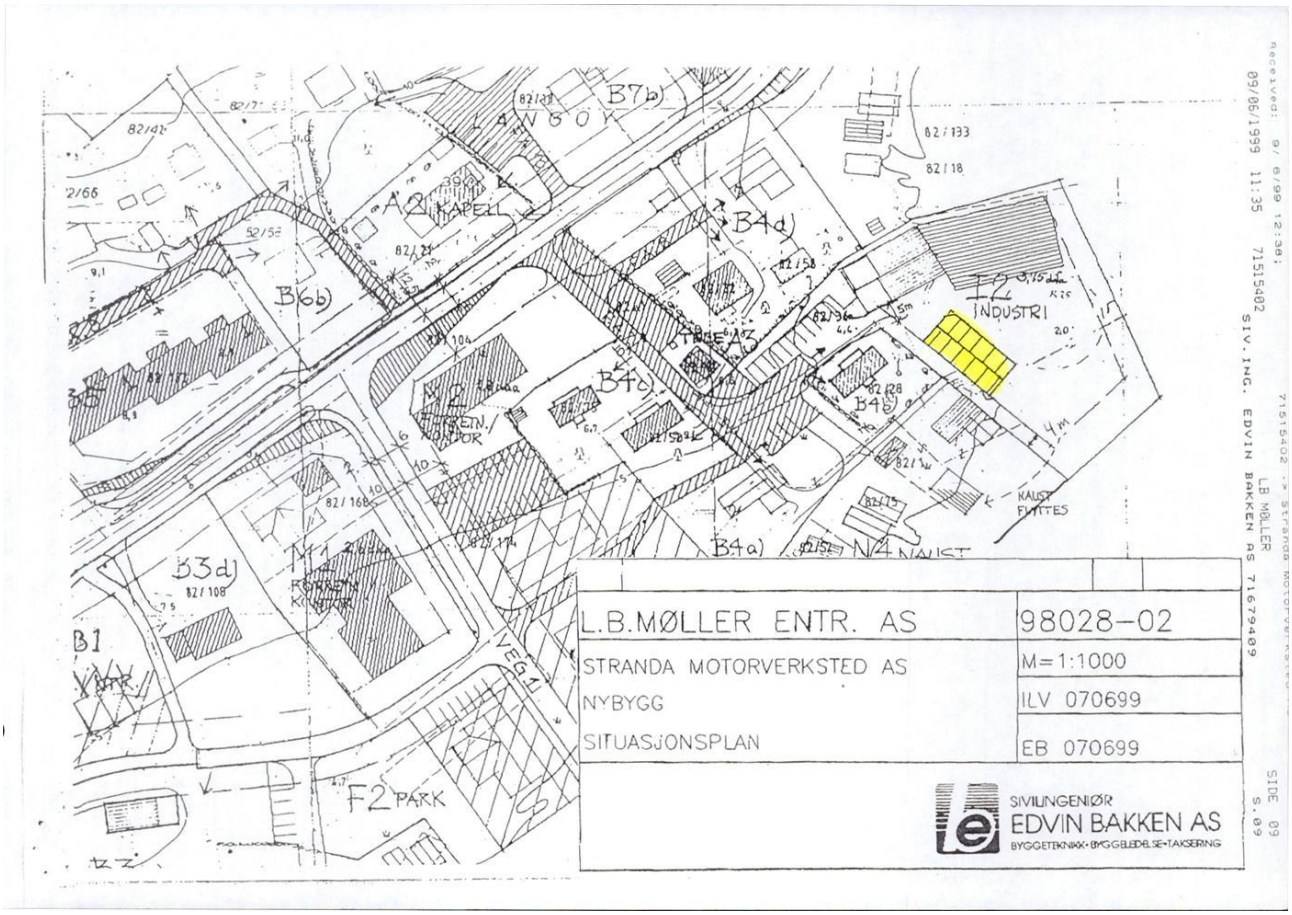
OPPRISS / SNITT
NY FUNDAMENTERING

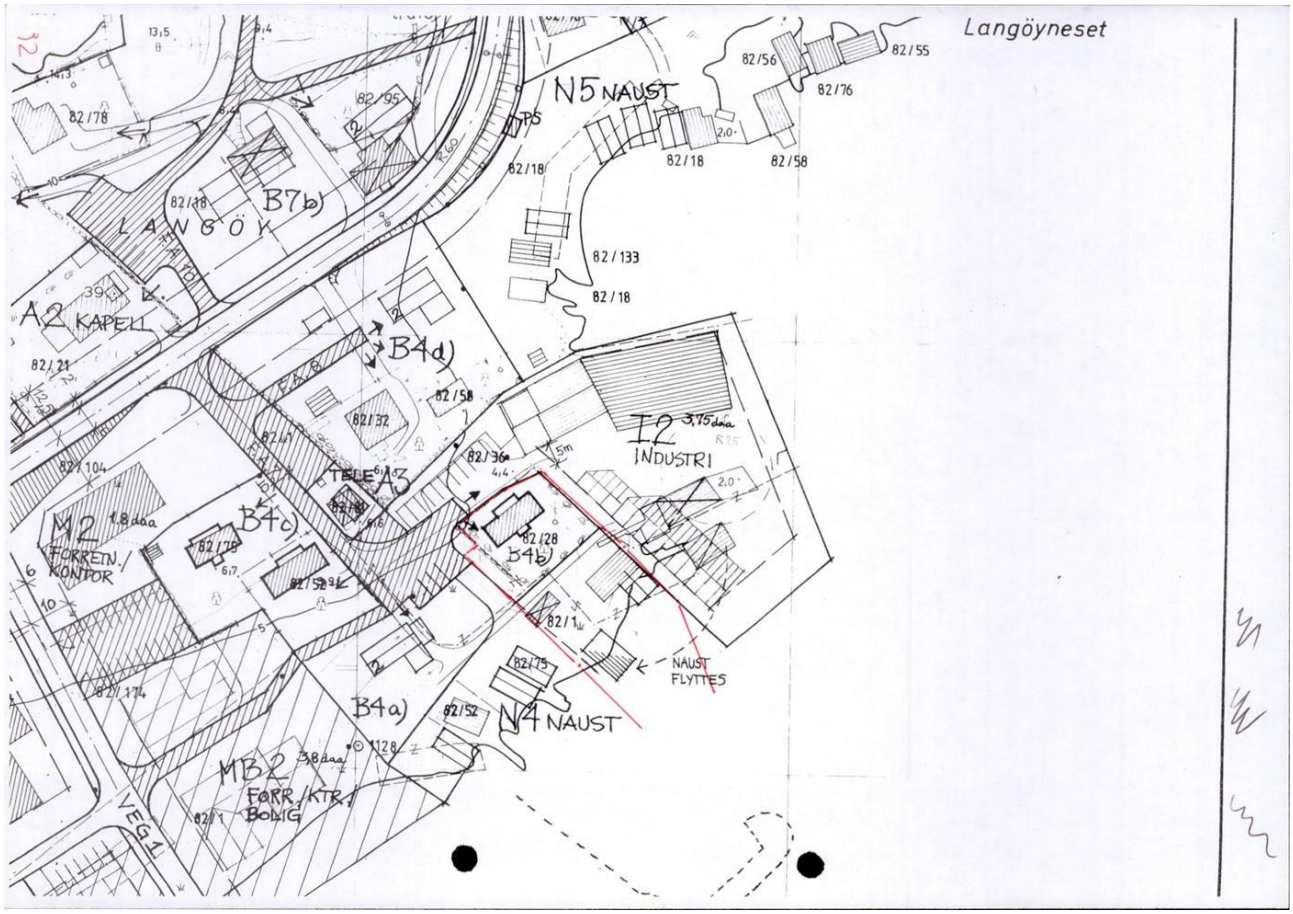
HOLM - KRISUND


Mot sør-øst
Mot sør-øst
Mot nord-vest
Mot nord-vest
G0201
Ordre nr.
Kunde
BORGHILD HAUGLUM & CO
Målestokk
1 : 100
Dato
23.02.00
Sign.
ABS
Tilbudnr.
Rev.Dato
Rev.Sign
Tegn. nr.
001
Hustype
NAUST
501
FASADER
DATA DESIGN SYSTEM


LB9=2
NAUST
39.6 m²
6600
LB30/21
6000
STØPT PLATE PÅ MARK
6800
6200
ca.520
1900
35.0°
2250
2500
150
BRA 39,6 m2
BYA 42,2 m2
BORGHILD HAUGLUM & CO
1 : 100
22.02.00
ABS
001
NAUST
502 PLAN / FUNDAMENT / SNITT
C0201


I OMTE AREALER ETTER AVTALE
B7b)
B4d)
B6b)
B4c)
B4b)
B4a)
B3d)
B1
A2 KAPELL
F2 PARK
INDUSTRI
L.B.MØLLER ENTR. AS
98028-02-R1
STRANDA MOTORVERKSTED AS
M=1:1000
NYBYGG
ILV 070699
SITUASJONSPLAN
EB 070699
: STRANDA MOTORVERKSTED AS (SM)
: STRANDHEIM (FE)
SIVILINGENIØR
EDVIN BAKKEN AS
BYGGETEKNIKK • BYGGELEDELSE • TAKSERING
SIV.ING. EDVIN BAKKEN AS 71679409
LB MØLLER
SIDE 09
S.09

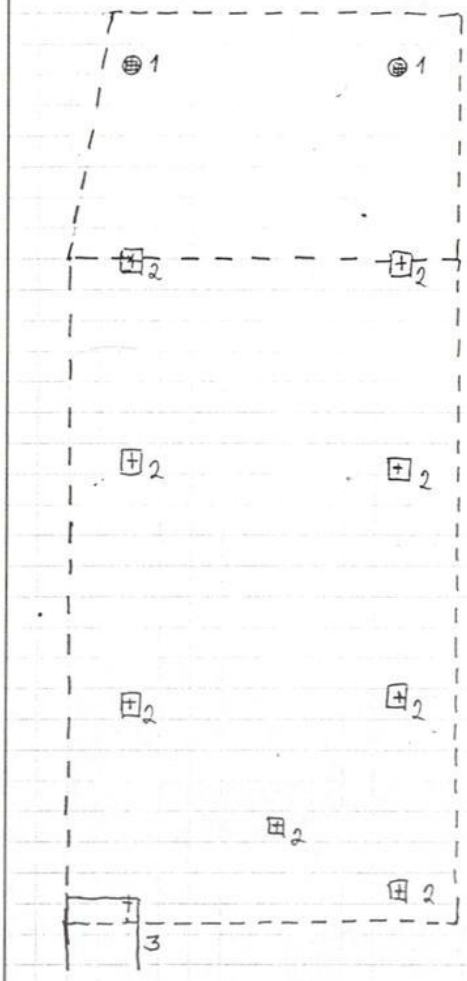

L.B.MØLLER ENTR. AS
98028-02
STRANDA MOTORVERKSTED AS
M=1:1000
NYBYGG
ILV 070699
SITUASJONSPLAN
EB 070699
SIVILINGENIØR
EDVIN BAKKEN AS
BYGGETEKNIKK·BYGGELEDELSE·TAKSERING
INDUSTRI
KAUST FLYTTES
F2 PARK
B7b)
B6b)
B4d)
B4c)
B4b)
B4a)
B3d)
B1
A2 KAPELL
N4 NAUST
VEG 1
09/06/1999 11:35 71515402
SIV.ING. EDVIN BAKKEN AS 71679409
LB MØLLER
SIDE 09
S.09


Langöyneset
N5 NAUST
B7b)
LANGÖY
A2 KAPELL
B4d)
I2 3,75 daa
INDUSTRI
TELE A3
M2 1,8 daa
FORRETN./KONTOR
B4c)
B4b)
NAUST FLYTTES
B4a)
N4 NAUST
MB2 3,8 daa
FORR./KTR./BOLIG
VEG 1
82/78
82/95
82/18
82/56
82/55
82/76
82/58
82/133
82/21
82/58
82/32
82/36
82/104
82/28
82/75
82/52
82/174
82/1

Prosjekt nr.	Prosjekt
99028	STRANDA MOTORVERKSTED AS.

Utført av	Dato	Kontr. av	Dato	Side
JG	20/6-99			1 av 1

FUNDAMENTERING AV NAUST ETTER FLYTTING - LANGØYA, 6530 AVERØY.



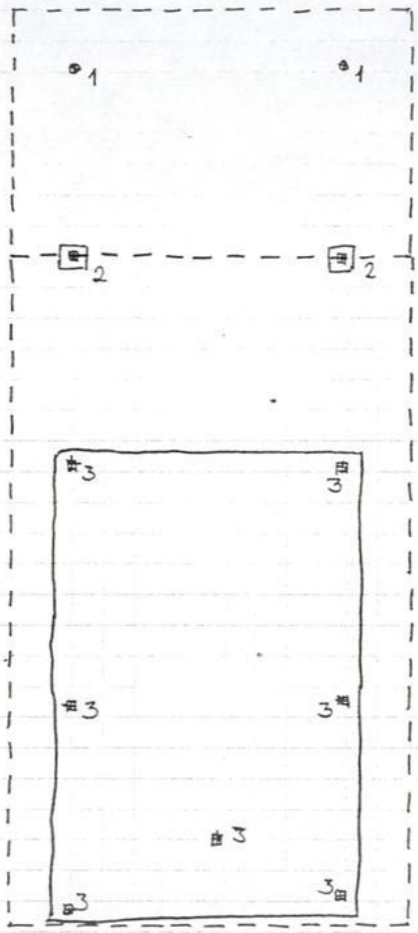
NÅVERENDE FUNDAMENTERING:

1. BETONGFUNDAMENTER FOR TILBYGD KAI/BRYGGE.
2. STEINMURSFUNDAMENTER
3. STEINMUR MED GANGVEI FOR ADKOMST

HOLM - KRISUND

	Prosjekt nr.	Prosjekt
	99028	STRANDA MOTORVERKSTED AS

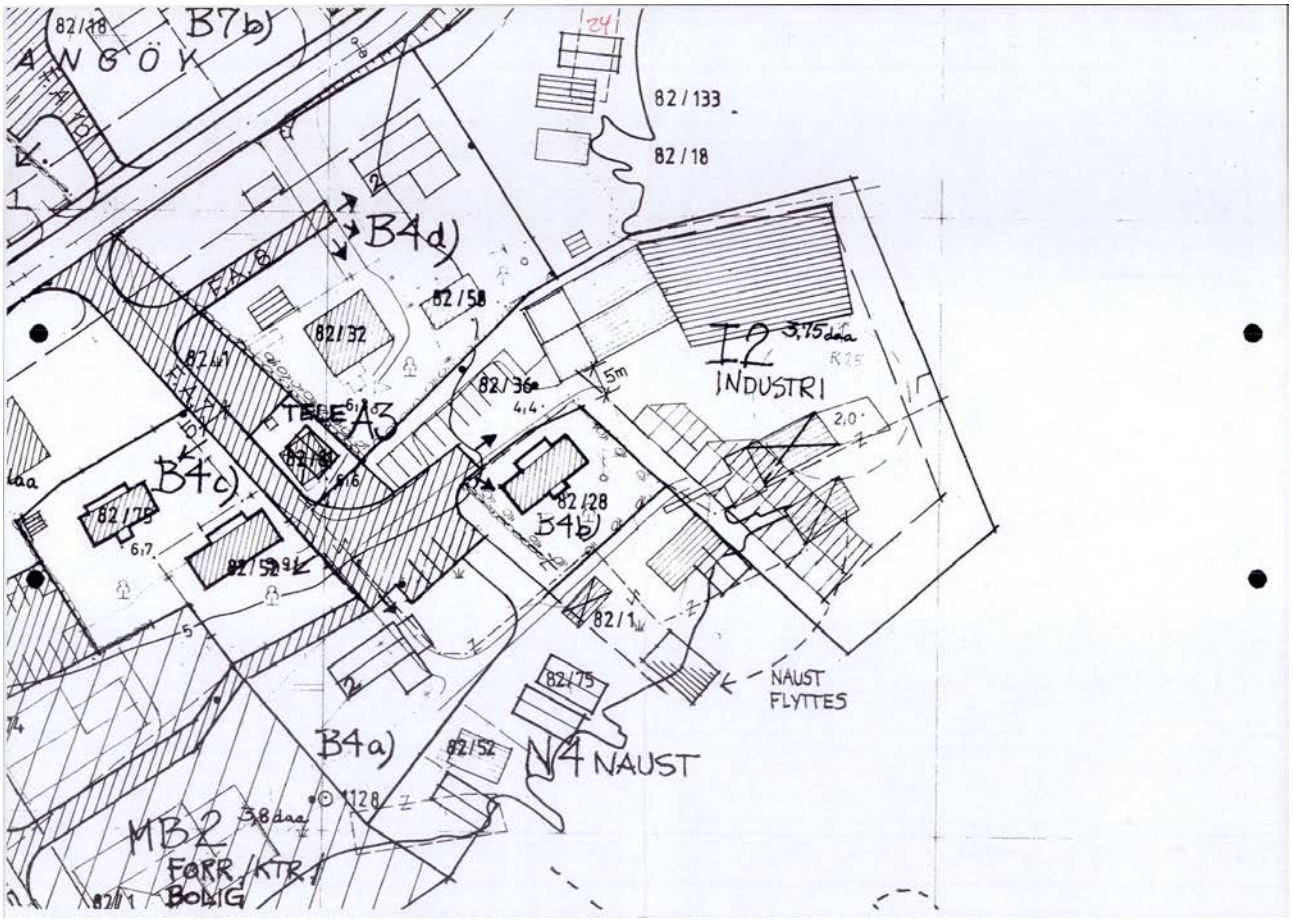
Utført av	Dato	Kontr. av	Dato	Side
	20/6-99			2 av 3

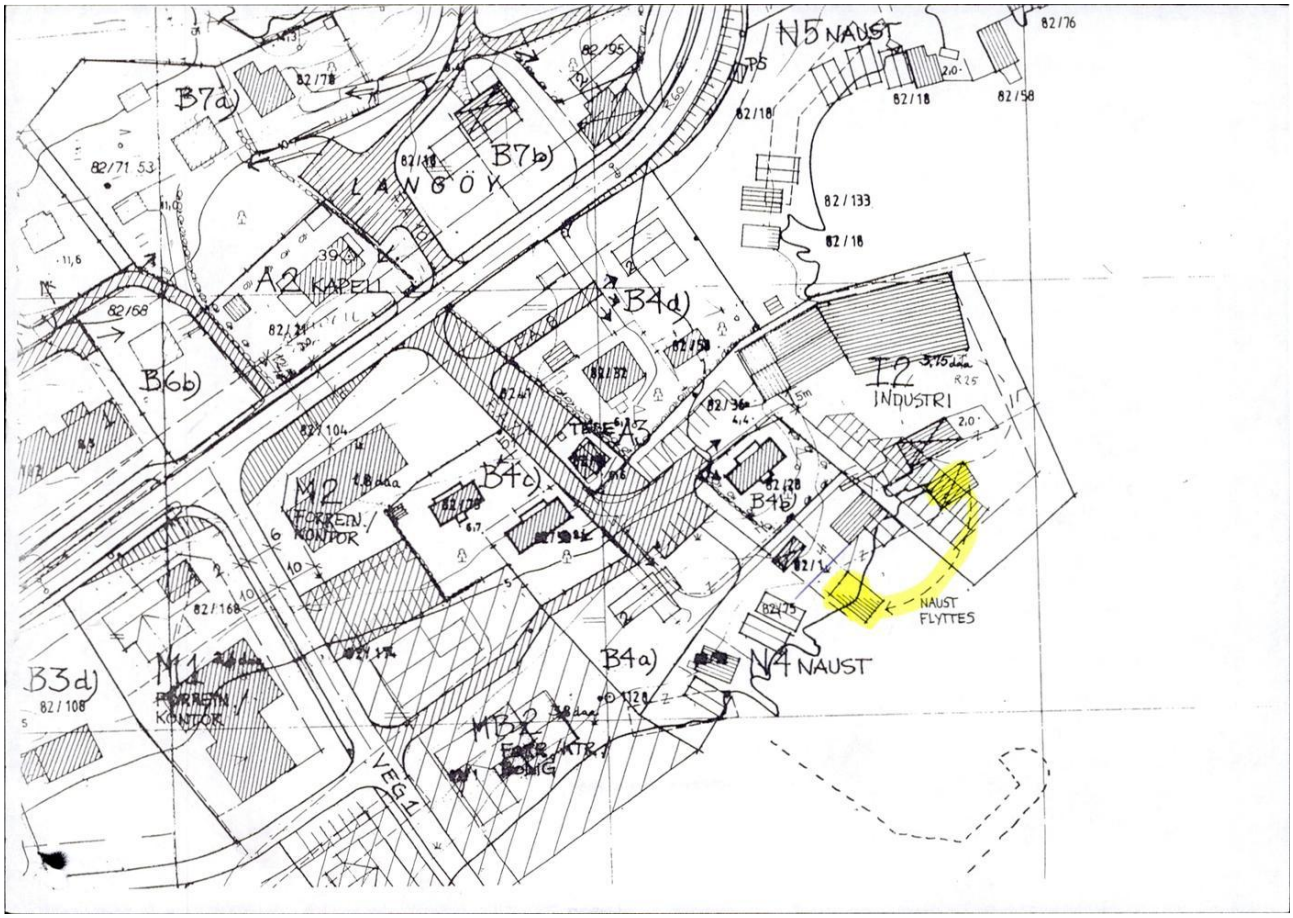


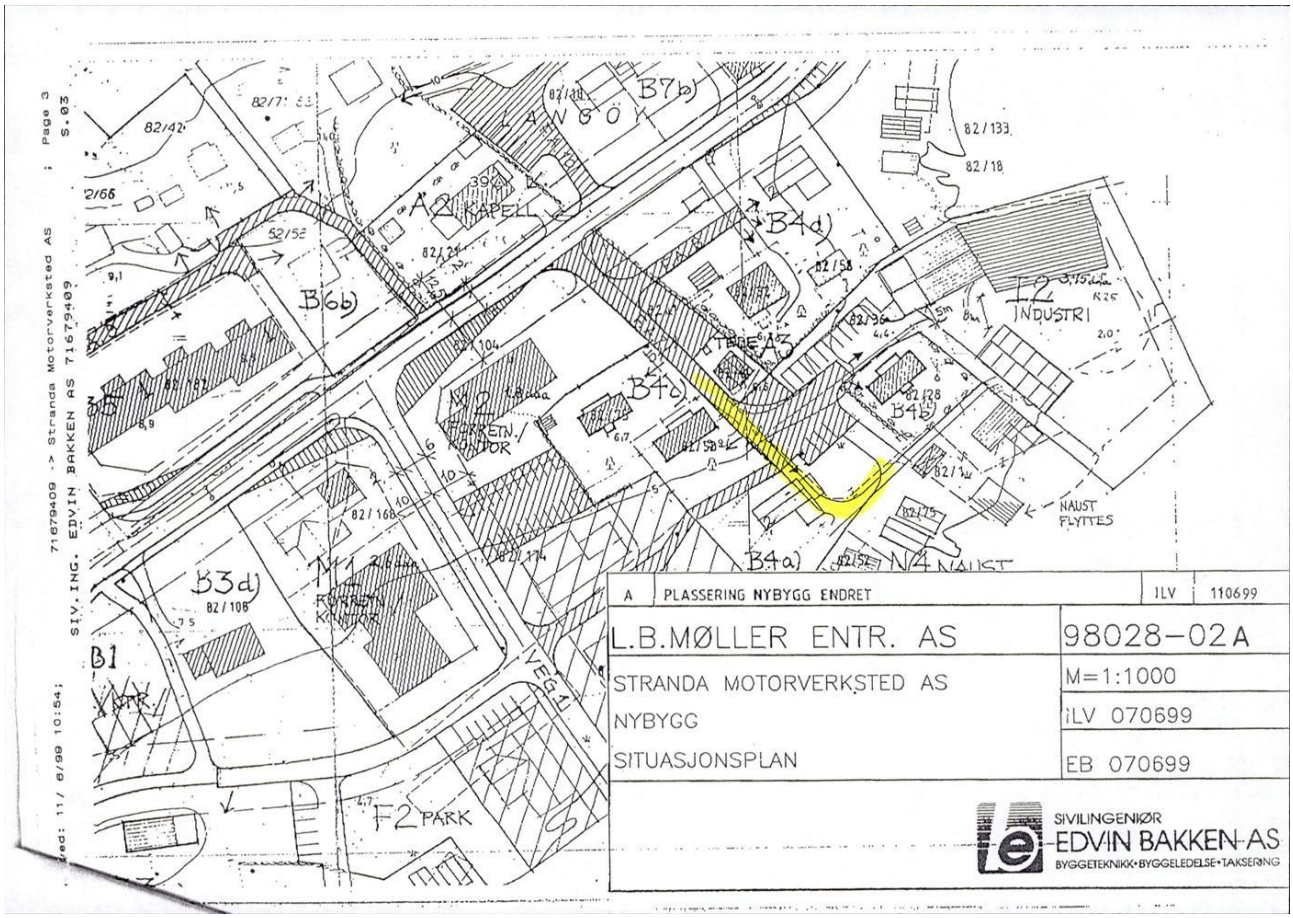
NY FUNDAMENTERING, PLAN:

1. KREOSOTIMPREGNERTE PELER FOR TILBYGD KAI/BRYGGE.
2. BETONGFUNDAMENTER KLEDD/DEKKET MED STEIN.
3. BETONGFUNDAMENTER INNENFOR "RINGMUR" AV STEIN.

HOLM - KR.SUND


82/18
B7b)
ANGÖY
82/133
82/18
B4d)
82/58
82/32
I2
3,75daa
INDUSTRI
82/36
5m
TELE
A3
B4c)
82/75
82/28
B4b)
82/1
82/75
NAUST
FLYTTES
B4a)
82/52
N4 NAUST
MB2
3,8daa
FORR/KTR/
BOLIG


N5 NAUST
B7a)
B7b)
LANGÖY
A2 KAPELL
B6b)
B4d)
I2 INDUSTRI
M2 FORRETN./KONTOR
B4c)
B4b)
NAUST FLYTTES
B4a)
N4 NAUST
B3d)
M1 FORRETN./KONTOR
MB2 FARR./ATR./BOLIG
VEG 1
82/76
82/18
82/58
82/133
82/71 53
82/68
82/104
82/168
82/108


A
PLASSERING NYBYGG ENDRET
ILV
110699
L.B.MØLLER ENTR. AS
98028-02A
STRANDA MOTORVERKSTED AS
M=1:1000
NYBYGG
ILV 070699
SITUASJONSPLAN
EB 070699
SIVILINGENIØR
EDVIN BAKKEN AS
BYGGETEKNIKK•BYGGELEDELSE•TAKSERING
B7b)
B6b)
B4d)
B4c)
B4b)
B4a)
B3d)
B1
A2 KAPELL
F2 INDUSTRI
F2 PARK
NAUST FLYTTES
VEG 1

Averoy kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reksundveien 117 6533 AVERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

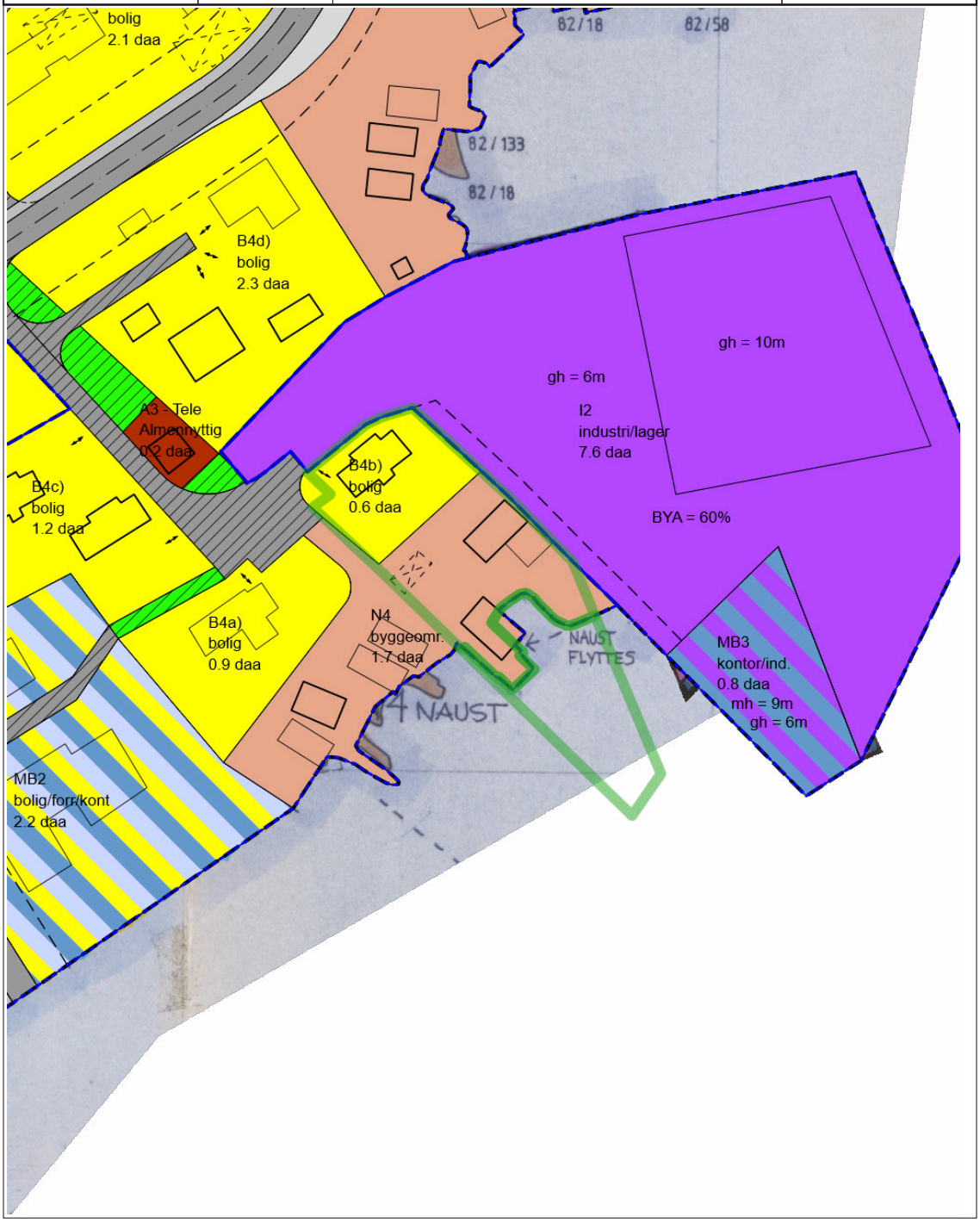
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Steingjerde
- Gjerde
- Kai- og bryggekant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

Averoy kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reksundveien 117 6533 AVERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

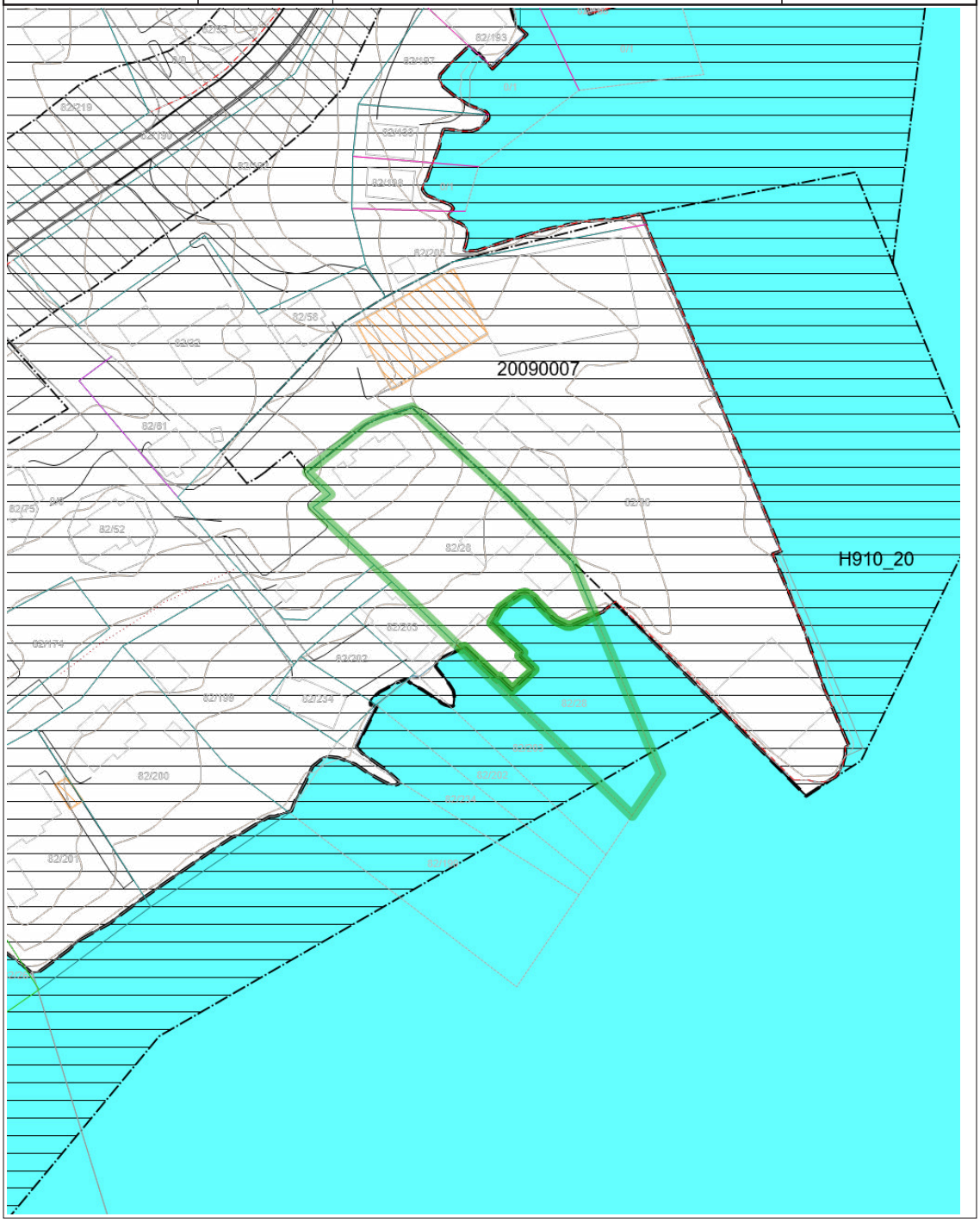
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Avkjørsel
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Almennyttig formål
- Annen veggrunn
- Felles grøntareal
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Gang-/sykkelveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Høydekurve 1m Averøy
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Gang-/sykkelveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Industri
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Kontor/Industri
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Industri
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Kontor/Industri
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Avkjørsel
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Almennyttig formål
- Annen veggrunn
- Felles grøntareal
- Regplan raster Averøy

Averoy kommune

Kommuneplan

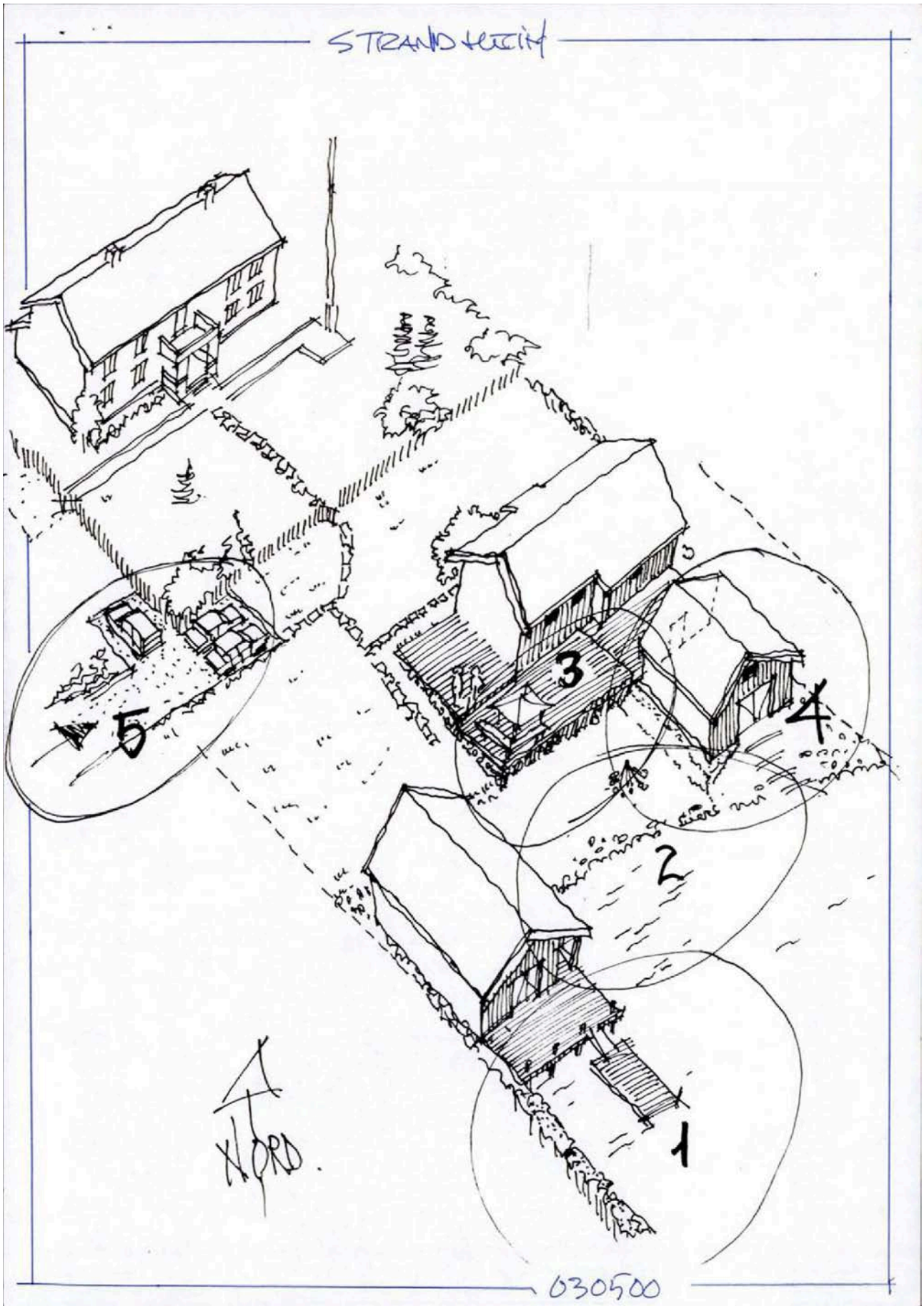
Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reksundveien 117 6533 AVERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


STRANDHEIM
5
3
4
2
1
030500

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel: 00/00934 002 — 00 5098/00 T.D — 19 APR. 2000

Kommunens saksnr: 99 04271

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Averøy Kommune

Arkiv LB Møller

Kopi til:

Denne blanketten benyttes til søknad om tillatelse til avvik eller endring i forhold til tillatelse fra kommunen.

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra

Dato: Byggetillatelseav 21.01.00

Søknaden gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
Eiendom/ byggested	82	28			
	Adresse: Borghild Hauglum m/fl- Langøyneset				

Beskrivelse av avvik/endring

Endring av tidligere gitte tillatelse av 21.01.00. Endringen består i at "tilbygget" endres til frit liggende naust på 39,6m2. Naustet plasseres i avstand fra nabogrense på 1m og en avstand på 4 m fra gl. naust. Størrlesen på 39 m2 avviker ikke noe i størrelse i forhold til tidligere.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redgjørelser, dispensasjonssøknader	A	—
Nabovarsling	B	—
Kart, situasjonsplan	C	98028-02A —
Tegninger	D	501 — 502
Kontrollplaner	E	—
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	—
Kontrollerklæringer	G	—
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	—
Andre vedlegg	I	—

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK)

Foretak: LB Møller Entreprenør as

Dato: 21/3 — Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Leo Bach Møller

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett kopi av denne søknad med alle vedlegg, jf aml § 19

© NBR nr 5168

Plan & Bygg Norge A/S

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven

(vedlegg til søknad/melding)

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
82	28		
Eiendommens adresse			
Borghild Hauglum m/fl- Langøyneset			
Eier/fester			

Til kommune
Averøy Kommune

For overnevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☒ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeide på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93

- ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☒ Fasadeendringer, vesentlige endringer eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☒ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlige terrenginngrep
- ☐ Anlegg av veg/p-plass
- ☐ Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art
Endring av tidliger godkjennte planer om naust

Planlagt bruk/formål

- ☐ Boligbygning
- ☐ Boliggarasje
- ☐ Bygn. med arb.plasser
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Driftsbygn. i landbruket
- ☒ Annet

Beskriv
Endring bestående av flytting av naust til å være frittliggende isteden for å være sammenbygget.

Størrelse ny bebyggelse

Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal
3,2m	6m	39 m²

☐ **Søknad om bruksendring** - pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

☐ **Søknad om delingstillatelse** - pbl § 93, 1. ledd h

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år)** - pbl § 93, 1. ledd h

Eiendommen skal benyttes til - beskriv
Privat båtopplag. (Naust)

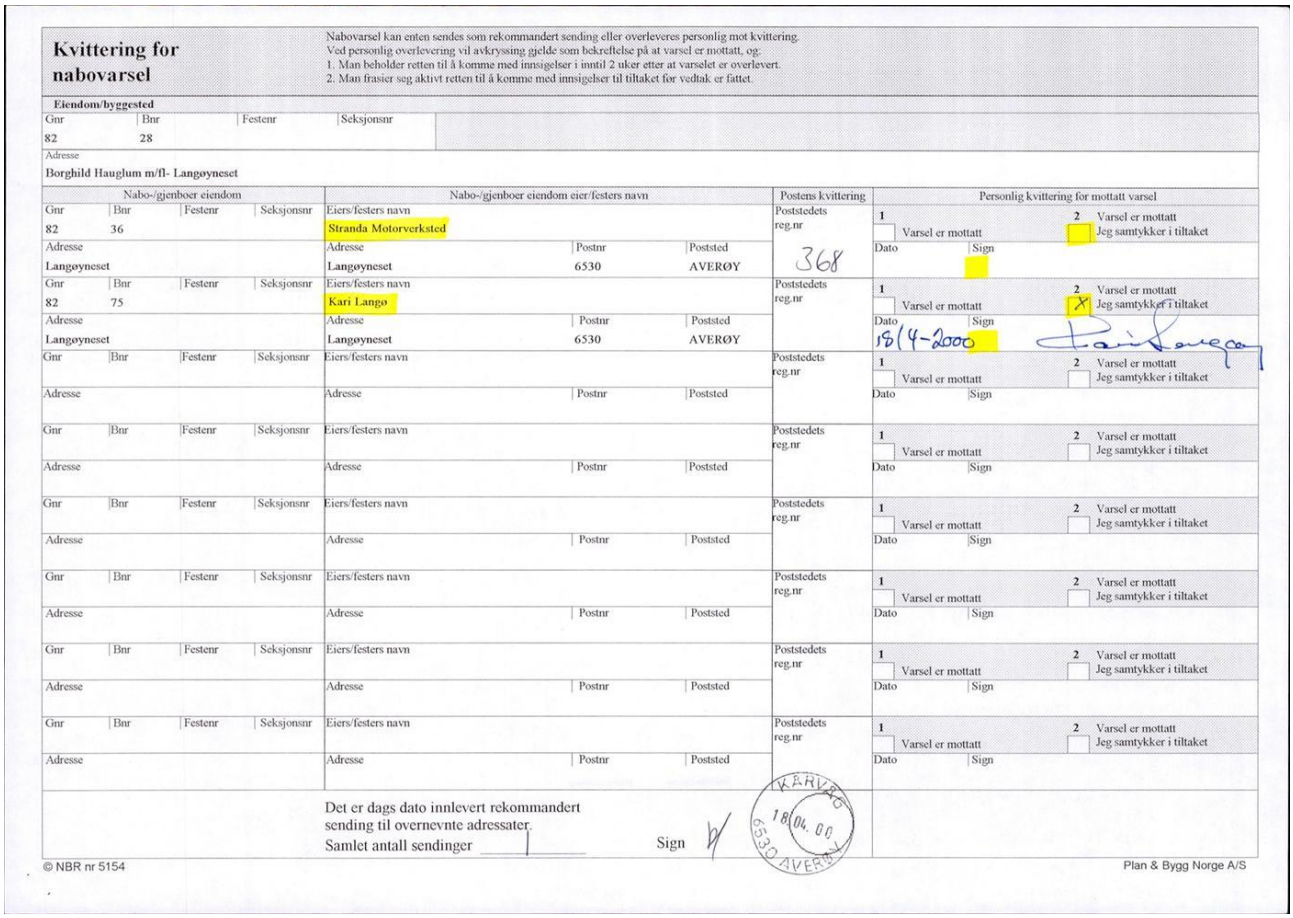
Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor: - adresse Verder-Bruhagen

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

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)
Langøyneset	21.03.2000	for Borghild Servik Hauglum m.fl. Peder K. Servik

© NBR nr 5154

Plan & Bygg Norge A/S



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varsel er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
82	28		

Adresse: **Borghild Hauglum m/fl- Langøyneset**

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/festers navn			Postens kvittering	Personlig kvittering for mottatt varsel
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
82	36			Stranda Motorverksted				
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed	368	Dato / Sign
Langøyneset				Langøyneset	6530	AVERØY		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket (X)
82	75			Kari Langø				
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign
Langøyneset				Langøyneset	6530	AVERØY		18/4-2000 Kari Langø
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr	1 Varsel er mottatt — 2 Varsel er mottatt / Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse	Postnr	Poststed		Dato / Sign

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til overnevnte adressater.
Samlet antall sendinger 1 Sign

KÆRVAG 18.04.00 6530 AVERØY

© NBR nr 5154 Plan & Bygg Norge A/S

AVERØY KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Saknr.: Lopenr.: 010177/00
Dbk.nr.: 00/02859 001 Saksbeh.: TD
29 AUG. 2000
Arkivkode: 82/28 Kopi til:

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

AVERØY KOMMUNE

ENDRET
SAKSBEHANDLINGS-TYPE

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 82	Bnr 28	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse Langøyneset, 6530 Averøy				

Tiltakets art SAK § 2

- [ ] Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- [X] Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art: Naust

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja - vedlegg referat — Vedlegg nr A-

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse om hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

AVERØY KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
99/04271 009847/00
Dbk.nr.: 003 Saksbeh.: TD
21 AUG. 2000
Arkivkode: 82/28 Kopi til:

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt? [X] Ja [ ] Nei	Beskriv
	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje	Vedlegg nr D -
2. Situasjons-plan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger	Vedlegg nr C -

Arealdisponering

3. Planstatus	[ ] Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon
	[X] Reguleringsplan	Langøya, N4
	[ ] Bebyggelsesplan	
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv: Naustområdet	Tillatt grad av utnytting
4. Oppmålt tomt	[X] Ja [ ] Nei	Tomteareal

5. Bebyg-gelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)		1	
Bruttoareal (NS 3940)	m2	40 m2	m2

Beregnet grad av utnytting som følge tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Copyright NBR nr 5153 Nr 705153-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

2

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1,0		4,0

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)

Vedlegg nr H -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst
Vegloven pbl §§ 66, 67

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

					Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
[ ]	Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[ ]	Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[X]	Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[X] Ja	[ ] Nei	

8. Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

- [X] - offentlig vannverk
- [ ] - privat vannverk
- [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Beskriv

9. Avløp
pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [X] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [x] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Statistikk

Tiltakets art

[X] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet, beskriv
[ ] Påbygg/tilbygg [ ] Riving

Fundamentering

[ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet, beskriv
[X] Bankett/såle

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av kontruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av kontruksj.) - horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
[X] Tre [2] Lettbetong	[X] Tre [2] Lettbetong	[X] Tre [2] Lettbetong	[0] Ved [1] Oljefyranl
[3] Betong [4] Metall	[3] Betong [4] Metall	[3] Betong [4] Metall	[2] Oljefyrt ildsted [3] El
[5] Tegl [9] Annet	[9] Annet	[5] Tegl [9] Annet	[4] Oljefyr-anl/el [5] Oljefyr-anl/ved
			[6] Oljefyrt ildsted/el [7] Oljefyrt ildsted/ved
			[8] El/ved [9] Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser	A	VISER TIL TIDLIGER
Nabovarsling	B	INNSENDTE KART
Kart, situasjonsplan	C	OG TEGNINGER.
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	-
Uttalelser fra off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Borghild Huglum & co	71692457	
Adresse	**Postnr, poststed**	
	6611 Furugrenda	

[ ] Enkeltperson [X] Selskap/lag/sameie [ ] Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
18.08.2000		for Borghild Hauglum / Anbjørn Sliper

Copyright NBR nr 5153 Nr 705153-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

AVERØY KOMMUNE

ENDRET SAKSBEHANDLINGS-TYPE.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
82	28			

Adresse: Langøyneset, 6530 Averøy

Tiltakets art SAK § 2

- [ ] Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- [X] Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art: Naust

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja - vedlegg referat — Vedlegg nr A-

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse om hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene pg planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt?

[X] Ja [ ] Nei

Beskriv

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje — Vedlegg nr D -

2. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger — Vedlegg nr C -

Arealdisponering

3. Planstatus

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [X] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Planens navn/identifikasjon: Langøya, N4

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv: Naustområdet

Tillatt grad av utnytting

4. Oppmålt tomt [X] Ja [ ] Nei

Tomteareal

5. Bebyg-gelsen og størrelsen

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)		1	
Bruttoareal (NS 3940)	m2	40 m2	m2

Beregnet grad av utnytting som følge tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Copyright NBR nr 5153 Nr 705153-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

2

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1,0		4,0

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)

Vedlegg nr H -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst

Vegloven pbl §§ 66, 67

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

					Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
[ ]	Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[ ]	Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[X]	Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[X] Ja	[ ] Nei	

8. Vann-forsyning

pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

[X] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk

[ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann

[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Beskriv

9. Avløp

pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [X] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [x] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Statistikk

Tiltakets art

[X] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet, beskriv

[ ] Påbygg/tilbygg [ ] Riving

Fundamentering

[ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet, beskriv

[X] Bankett/såle

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av kontruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av kontruksj.) - horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
[X] Tre [2] Lettbetong	[X] Tre [2] Lettbetong	[X] Tre [2] Lettbetong	[0] Ved [1] Oljefyranl
[3] Betong [4] Metall	[3] Betong [4] Metall	[3] Betong [4] Metall	[2] Oljefyrt ildsted [3] El
[5] Tegl [9] Annet	[9] Annet	[5] Tegl [9] Annet	[4] Oljefyr-anl/el [5] Oljefyr-anl/ved
			[6] Oljefyrt ildsted/el [7] Oljefyrt ildsted/ved
			[8] El/ved [9] Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser	A	VISER TIL
Nabovarsling	B	TIDLIGERE INN-
Kart, situasjonsplan	C	SENDTE TEGNINGER
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	OG KART.
Uttalelser fra off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Borghild Huglum & co	71692457	
Adresse	Postnr, poststed	
	6611 Furugrenda	

[ ] Enkeltperson [X] Selskap/lag/sameie [ ] Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
18.08.2000	Anbjørn Sliper.	for Borghild Hauglum / Anbjørn Sliper

Copyright NBR nr 5153 Nr 705153-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Stempel: AVERØY KOMMUNE TEKNISK SEKTOR
Saksnr.: 99/04271 | Løpenr.: 012974/99
Dok.nr.: 001 | Saksbeh.: TD
15 NOV. 1999
Arkivkode: 82/28 | Kopi til:

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

pbl § 93 b

- [x] **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15
- [ ] **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf SAK §§ 12-14
- [x] **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16

- [ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)
Averøy

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
82	28			

Adresse: **Langøyneset**

Tiltakets art pbl § 93

(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- [x] Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- [ ] Varige konstruksjoner og anlegg
- [ ] Fasadeendringer, vesentlige endringer eller vesentlige reparasjon av bygning eller anlegg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- [ ] Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass
- [ ] Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art: **Tilbygg på ca 29 m2 til Naust**

Planlagt bruk/formål

- [ ] Boligbygning
- [ ] Boliggarasje
- [ ] Bygn. med arb.plasser
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Driftsbygn. i landbruket
- [x] Annet

Beskriv: **Tilbygg til naust oppført i lett trekonstruksjon**

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr A -

- [x] Plan- og bygningslov
- [ ] Arealplaner
- [ ] Forskrifter til pbl
- [ ] Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv: **Avstandsbestemmelser til nabogrense (1m)**

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt: [x] Ja [ ] Nei — Dersom ja - vedlegg referat — Vedlegg nr A -

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt? [x] Ja [ ] Nei

Beskriv

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje. — Vedlegg nr D -

2. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger — Vedlegg nr C -

Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)

	Risikoklasse	Brannklasse
3.		

© NBR nr 5152 Plan & Bygg Norge A/S

2

Arealdisponering

4. Planstatus

- ☐ Arealdel av kommuneplan
- ☒ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan

Planens navn/identifikasjon

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

5. Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal

6. Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	50 m²	29 m²	79 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

7. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1m		5m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)

Vedlegg nr: H -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

8. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr: A -
9. Rasfare mv pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr: A -
10. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr: A -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66,67

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

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja	☐ Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

12. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

- ☒ - offentlig vannverk
- ☐ - privat vannverk
- ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

13. Avløp pbl §§ 66, 67

☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

14. Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

3

Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg ☒ Påbygg/tilbygg	☐ Endring ☐ Riving	☐ Annet, beskriv
Fundamentering	☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle	☐ Peler	☐ Annet, beskriv

Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25% av konstruksj.)				Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)		Oppvarming (maks 1 kryss)	
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)					
☒ Tre	☐ Lettbetong	☒ Tre	☐ Lettbetong	☒ Tre	☐ Lettbetong	☐ Ved	☐ Oljefyranl.
☐ Betong	☐ Metall	☐ Betong	☒ Metall	☐ Betong	☐ Metall	☐ Oljefyrt ildsted	☐ El.
☐ Tegl	☐ Annet		☐ Annet	☐ Tegl	☐ Annet	☐ Oljefyr-anl./el.	☐ Oljefyr-anl./ved
						☐ Oljefyrt ildsted/el.	☐ Oljefyrt ildsted/ved
						☐ El./ved	☐ Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser, dispensasjonssøknader	A	–
Nabovarsling	B	–
Kart, situasjonsplan	C	–
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	–
Kontrollplaner	E	–
Ansvarsrettsskjemaer, ev søknad om lokal godkjenning av foretak	F	–
Kontrollerklæringer	G	–
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl § 93 b

Nødvendige godkjenningsområder i forhold til tiltaket (iht Godkjenningskatalogen)	**SØK**
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F -
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F -

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)	**Tiltakshaver**
Foretak: LB Møller Entreprenør as	Navn: Borghild Hauglum & Co
Adresse: Kårvåg	Adresse: Langøuneset
Postnr, poststed: 6530, Averøy	Postnr, poststed: 6530, AVERØY
Organisasjonsnr: 974630125 / Telefon: 71515415	Organisasjonsnr / Telefon
Kontaktperson: Leo Møller	☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
Dato: 15/4 / Underskrift	Dato: 03.11.99 / Underskrift: Borghild Hauglum
Gjentas med blokkbokstaver: Leo B. Møller	Gjentas med blokkbokstaver

Kommunens godkjenning av ansvarlig søker

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

© NBR nr 5152

Plan & Bygg Norge A/S

Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse

jf SAK § 15 nr 1 og 2

(Vedlegg til søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinns søknad eller enkle tiltak)

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
F-	

Tiltak prosjekt	Tiltakshaver
Eiendom/adresse Langøyneset	Borghild Hauglum & Co
Gnr: 82 | Bnr: 28 | Festenr | Seksjonsnr	**Ansvarlig søker** LB Møller Entreprenør as

Funksjon	Navn på foretak dersom dette foreligger ved søknadstidspunktet (Foretakets navn samt underskrift vil forøvrig fremgå av søknad om ansvarsrett)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse. Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen
Ansvarlig utførende	Arbeiderne utføres som egenin.	Lettere fundamentsarbeider samt tømrerarbeider
		Tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrol-lerende for utførelsen		
	Fundamentering og tømrerarbeider.	Leo Møller co.LB Møller Entreprenør as
		Tiltaksklasse 1

© NBR nr 5141 Plan & Bygg Norge A/S

Nabolagsprofil

Reksundveien 117

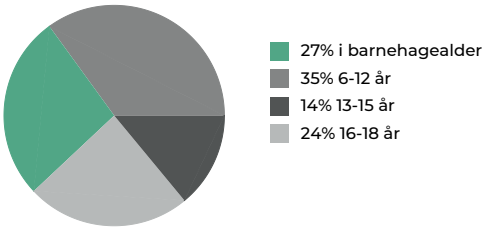
Offentlig transport

Langøy	3 min
Linje 504	0.2 km
Kristiansund Kvernberget	40 min

Skoler

Kårvåg barneskole (1-7 kl.)	9 min
153 elever, 14 klasser	10.3 km
Bodalen friskole (1-7 kl.)	10 min
32 elever, 3 klasser	11.5 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
230 elever, 19 klasser	17.9 km
Atlanten videregående skole	30 min
500 elever, 18 klasser	31.9 km
Kristiansund videregående skole	33 min
950 elever	32.6 km

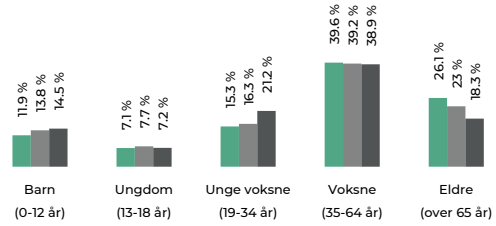
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Langøya	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km

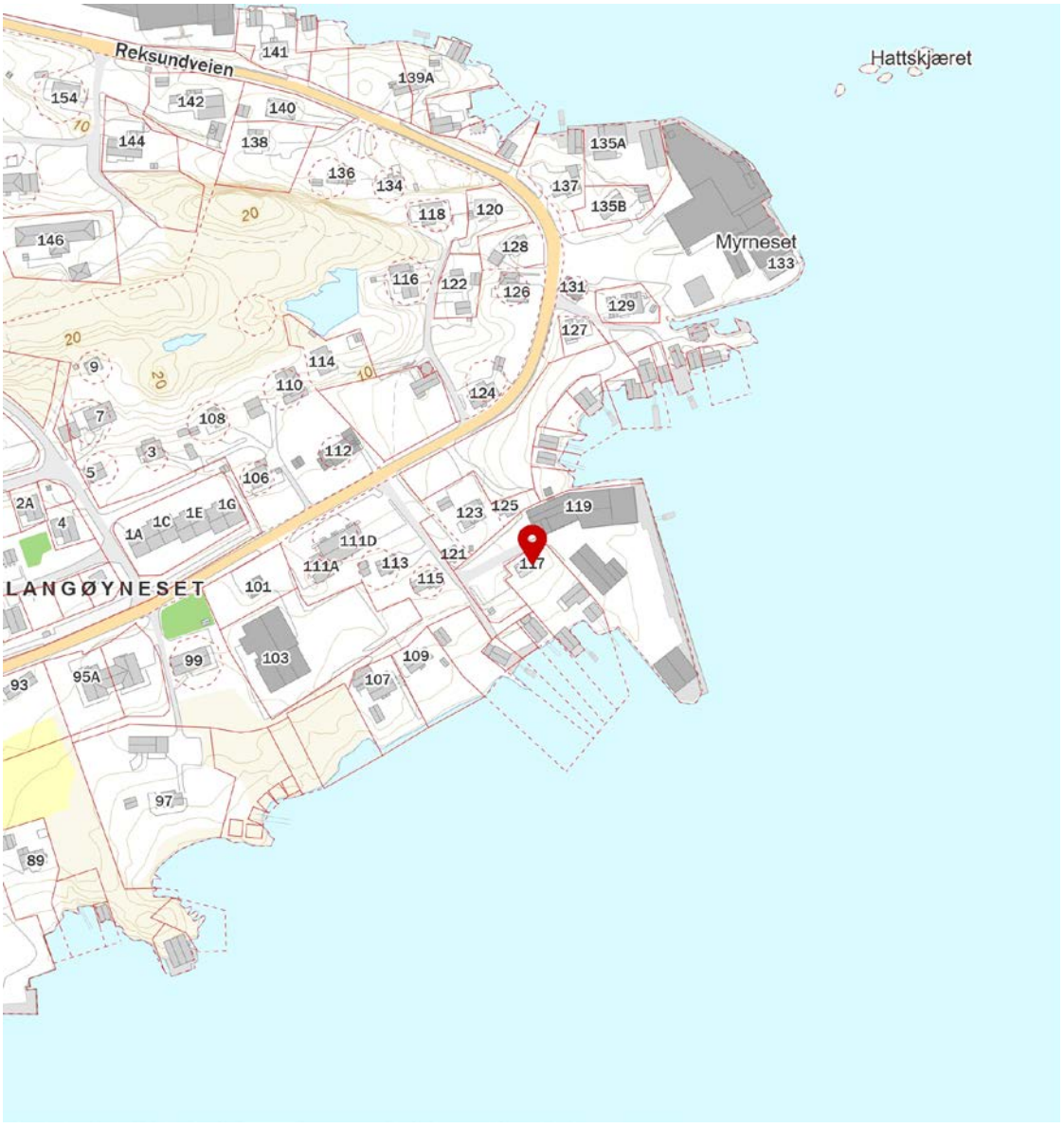
Sport

Langøyneset	8 min
Ballspill, fotball	0.7 km
Kjønnøy gamle skole	19 min
Ballspill	1.8 km
Pro Gym Kårvåg	10 min
Family Sports Club Averøy	19 min

FINN

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

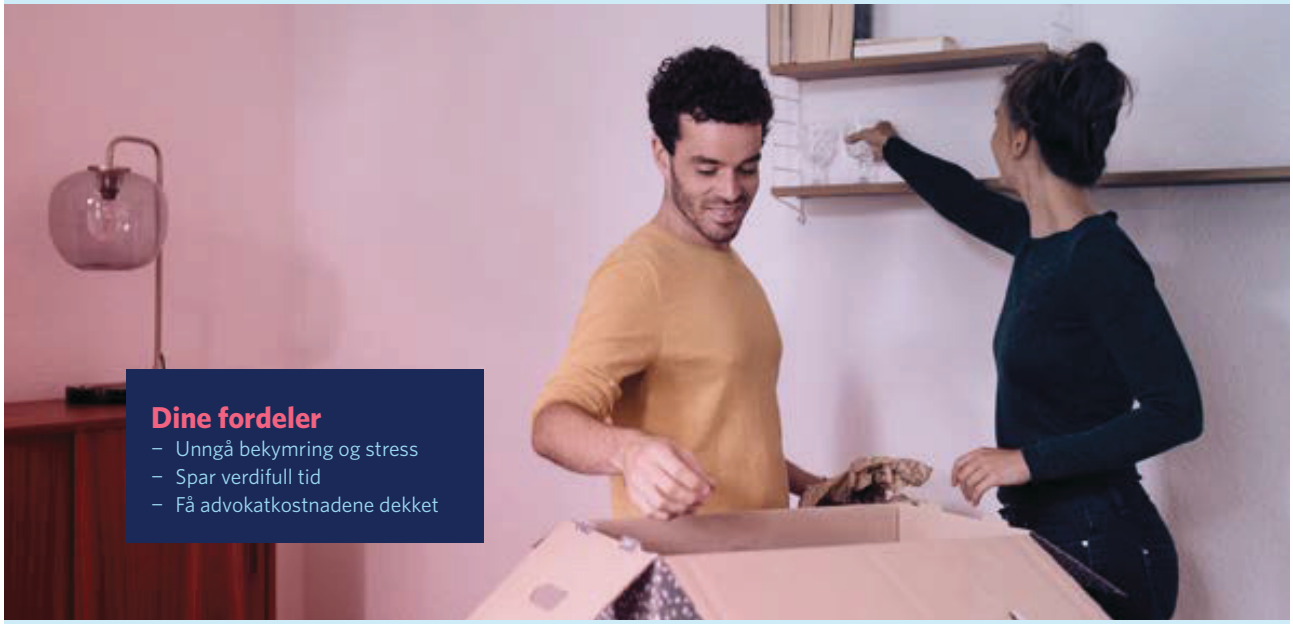
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	4-0388/26	**Kontaktperson**	Ludvik Strømskag Dyrnes
Adresse	Reksundveien 117 6533 AVERØY	**Tlf**	959 68 334
		Epost	ludvik@notar.no
Salgsoppgavedato	24.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Notater

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

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

notar.no

notar