



aktiv.

Averøyveien 59, 6530 AVERØY

**Enebolig med sentral beliggenhet
på Bruhagen i Averøy| Kort avstand
til skole og butikker| Garasje og
balkong**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

E-post ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 640,-
Total ink omk.: Kr 913 640,-
Selger: Aud Irene Hoel Thorvik
Roy Hoel
Frode Hoel

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 184/204 kvm
Tomtstr.: 489.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1601260002

Enebolig med sentral beliggenhet på Bruhagen i Averøy| Kort avstand til skole og butikker| Garasje

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ulla E. Nystøyl ønsker velkommen til denne romslige eneboligen i Bruhagen, Averøy. Eiendommen ligger meget sentralt til med kort avstand til barnehager, skoler, kommunehus, kafe og butikker. Eiendommen ligger på en høyde med gode solforhold og enkel tilgang til offentlig transport.

Eneboligen, bygget i 1956, har et bruksareal på 184 m² fordelt over tre etasjer. Den har en enkel standard med stort behov for oppgraderinger, men har i dag en planløsning med stue, kjøkken, entré, bad, og fire soverom. Uteplassen inkluderer en balkong med tilgang fra stuen, samt en garasje og flere boder for lagring. Eiendommen har en opparbeidet tomt med plen og beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	64
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 10 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm

1. etasje

BRA-i: 72 kvm

2. etasje

BRA-i: 43 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Bod og garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

Veranda og støpt dekke foran inngangsdøren er medtatt som åpent areal (TBA) med ca.6 og 4m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk.

Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

489.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og gruslagt innkjørsel

Beliggenhet

Eneboligen ligger sentralt til på Bruhagen i Averøy kommune, med kort kjøreavstand til både barnehage og skole. I tillegg er det gåavstand til kommunehus, kafè og butikker.

Adkomst

Enkel adkomst fra fylkesvei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, næringsbygg, offentlige bygg og noe gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Både Bruhagen barneskole og Averøy ungdomsskole ligger ca 1 km fra eiendommen, og her finner man også kulturskole, idrettshall, svømmehall og fotballbaner. Man har kort kjøreavstand til både Mobarnbarnehagene Panorama og Rødsand, samt Bremsnes barnehage. Kort vei til flotte turområder.

Skolekrets

Bruhagen barneskole og Averøy ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp kun 100 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1956. Eiendommen har byggegrunn av løsmasser og boligen har en

kjeller-grunnmur av betong som står på et ukjent fundament. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående bordkledning, og en gavl er utført med eternitt kledning. Takkonstruksjonen er en saltaksutforming med plassbygde taksperrer fra byggeåret, tekket med eternitt plater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i malt stål. Etasjeskillene består av et betongdekke mot grunnen. Skillet mellom kjeller og første etasje er av delvis betong og trebjelker, mens skillet mellom første etasje og loft er av trebjelker. Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Ytterdøren er i teak-utførelse, og det er en malt balkongdør. Det er etablert en balkong på fasaden med trebjelkelag montert utenpå husveggen, med underliggende drager og søyler. Dekket er et spaltedekke, og rekkverket er i liggende kledning. Ved inngangen er det en betongtrapp med en rullestolrampe av strekkmetall.

Garasjens takkonstruksjon er en saltaksutforming tekket med lakkerte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Gulvet er av betong, og både vegger og tak har åpne konstruksjoner.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig
- Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.

- Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

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

- Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlige fuktskjolder ved sperrer og undertak. Det var ikke tilkomst for å komme opp på mørkeloftet på befaringsdagen, og derfor ble fuktmåling ikke foretatt.

- Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

- Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller gjennom overflaten på opptil 16mm via stikk-kontroll.

Skjevheter i gulvet er å forvente for et bygg konstruert i denne perioden.

- Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

- Tekniske installasjoner

- Vannledninger

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

Det er irr på rør.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

På innsiden av kjelleren blir det påvist at det har vært frostsprengning rundt bokser for el-inntak.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Våtrom - Etasje 1 > Bad

- > Generell

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

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Utetthet registrert i dusjonen
 - Våtrommetsmembran har passert sin forventede levetid.
 - Det er påvist at det er dratt uegnede materialer inn i våtsone.
 - Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon.
- > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt/råteskader.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.01.2026 av Runar Meek. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Jeg har ikke bodd i boligen siden jeg var 19 år, kjenner ikke til hva min mor har gjort. Kan ikke se noen skader, boligen er fra 1956

Innhold

1. Etasje: Entrè/ trapperom, wc/ dusj, kjøkken, matbod, spisestue, stue og 2 soverom. Utgang til sørvendt veranda fra stue.

Loft: 2 soverom og bod

Kjeller: Gang/ trapperom, toalettrom, teknisk rom og 5 boder.

Garasje oppført på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes ikke bygningstegninger i kommunens arkiver. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Se mer informasjon under punkt om Ferdigattest/ brukstillatelse.

Standard

Kjøkken etasje 1:

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i taket. Det er en tre-farget kjøkkeninnredning som går over to vegger, med skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen og en lukket peisovn. Det er frittstående frys/kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad etasje 1:

Våtrommet er oppført før teknisk forskrift fra 1997 var gyldig. Det har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og malte plater i taket. Badet er utstyrt med en lys servant med armatur, speil med belysning, gulvmontert toalett og dusj på vegg. Badet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom kjeller:

Toalettrommet har malt betong på gulv og vegger, og malte plater i taket. Rommet er utstyrt med en vegghengt servant med armatur og et speil med belysning. Rommet har en elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig vinyl og tre belagte gulv.

Vegger: Kledd med malte plater og malt betong.

Himling: Malte plater.

Overflatene er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av kobber fra byggeåret. Det er irr på rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør av støpejern.
- Naturlig ventilasjon.
- 200 liters varmtvannstank plassert i teknisk rom.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I egen garasje eller gruslagt innkjørsel.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Ikke opplyst av selger, polisenummer

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggtekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av

kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Boligen har lukket vedovn i stue og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Boligen på Averøyveien 59 har et beregnet totalt levert energiforbruk på 67 161 kWh per år.

Dette tilsvarer et energiforbruk på 365,01 kWh per kvadratmeter per år i lokalt klima. Energikarakteren for boligen er G, som indikerer at boligen har et høyt energiforbruk. Oppvarming skjer ved bruk av elektrisitet og ved.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 890 000

Omkostninger kjøper

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

23 640 (Omkostninger totalt)

40 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

913 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

930 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

933 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 24 947 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for avløp, kr 9 024, branntilsyn/ feiing, kr 980 og eiendomsskatt: kr 7 266.

Nordre Averøy Vannverk fakturerer for vannavgift, kr 5 402,-

ReMidt fakturerer for renovasjon, kr 2 275 *Eiendommen står pr d.d registrert med midlertidig fritidsrenovasjon. Gebyret vil øke når den blir registrert med ordinært boligabonnement.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken).

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Informasjon om vannavgift

Privat vann fra Nordre Averøy Vannverk. Se nordrevann.no for mer info.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 37 i Averøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1554/53/37:

29.03.1955 - Dokumentnr: 300750 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

22.07.1959 - Dokumentnr: 301873 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

28.11.1974 - Dokumentnr: 305450 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Nordre Averøy Vannverk Sa
Org.nr: 961 728 487
Omrubisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 16.12.2013 ID e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1985 - Dokumentnr: 304255 - Rettighet
Rettighetshaver: Tidens Krav AS
Org.nr: 932 318 334
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 500
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

29.03.1955 - Dokumentnr: 300750 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1554 Gnr:53 Bnr:2

Tinglyste dokumenter kan sees ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både

for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra fylkesveg.

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilknyttet privat vann.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst (plan-ID 20190003), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse. 22.06.2020

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016-2028 (plan-ID 1554 2015 0005), med ikrafttredelse 17.01.2017.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220 - gul støysone i kommuneplanens arealdel.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 16 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 5 813 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 95 658

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Tlf: 913 25 599

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

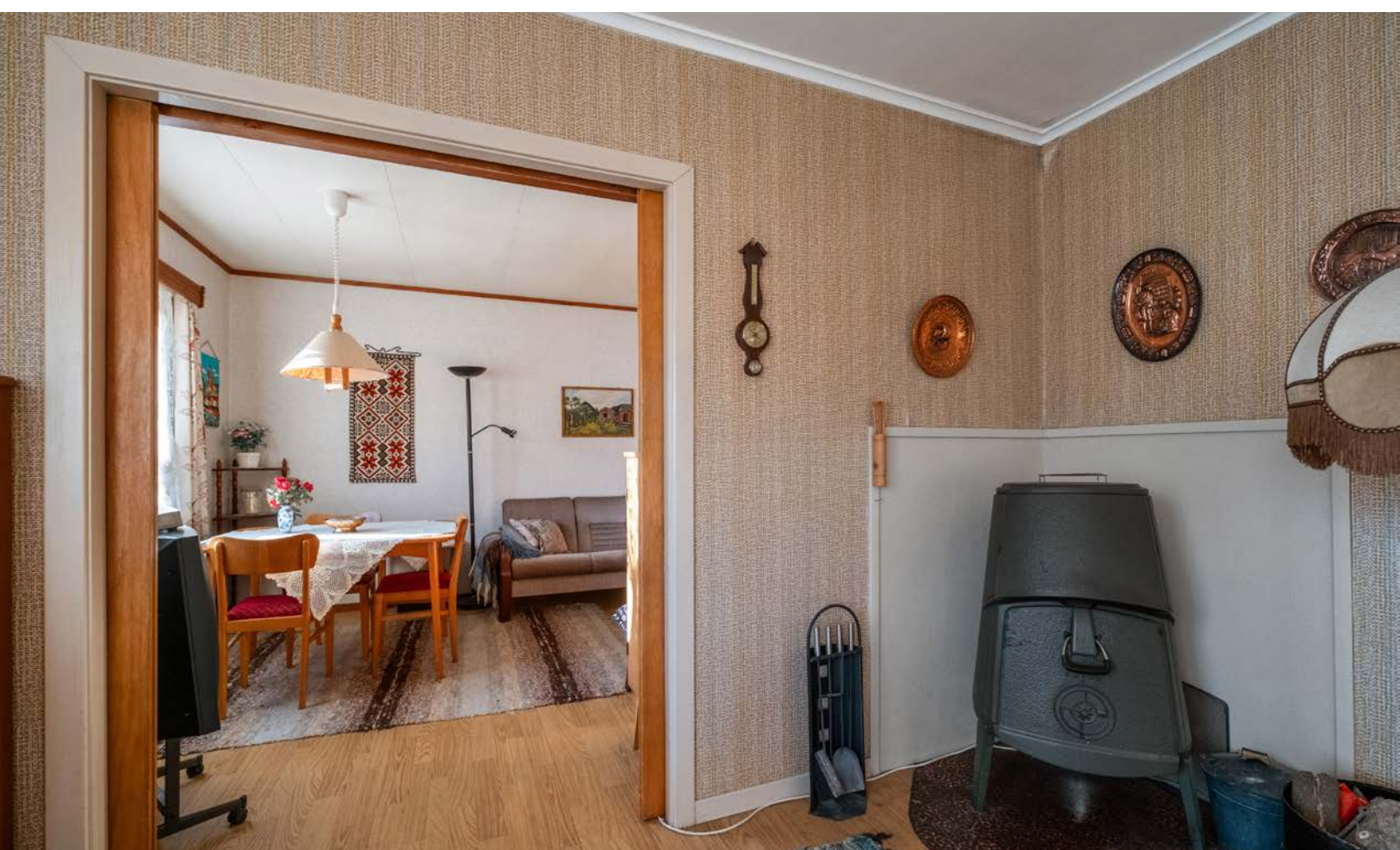
Salgsoppgavedato

18.02.2026



















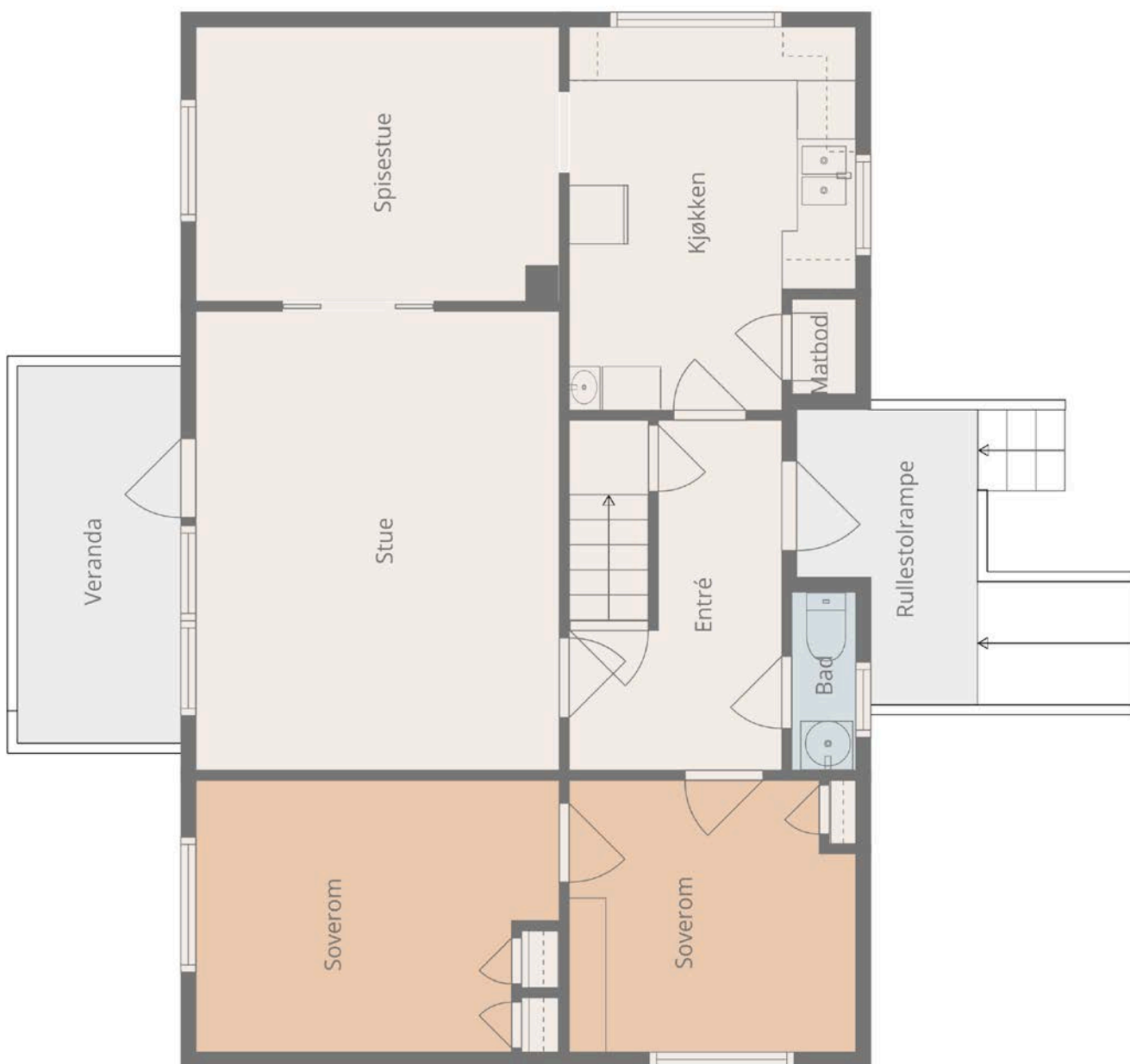




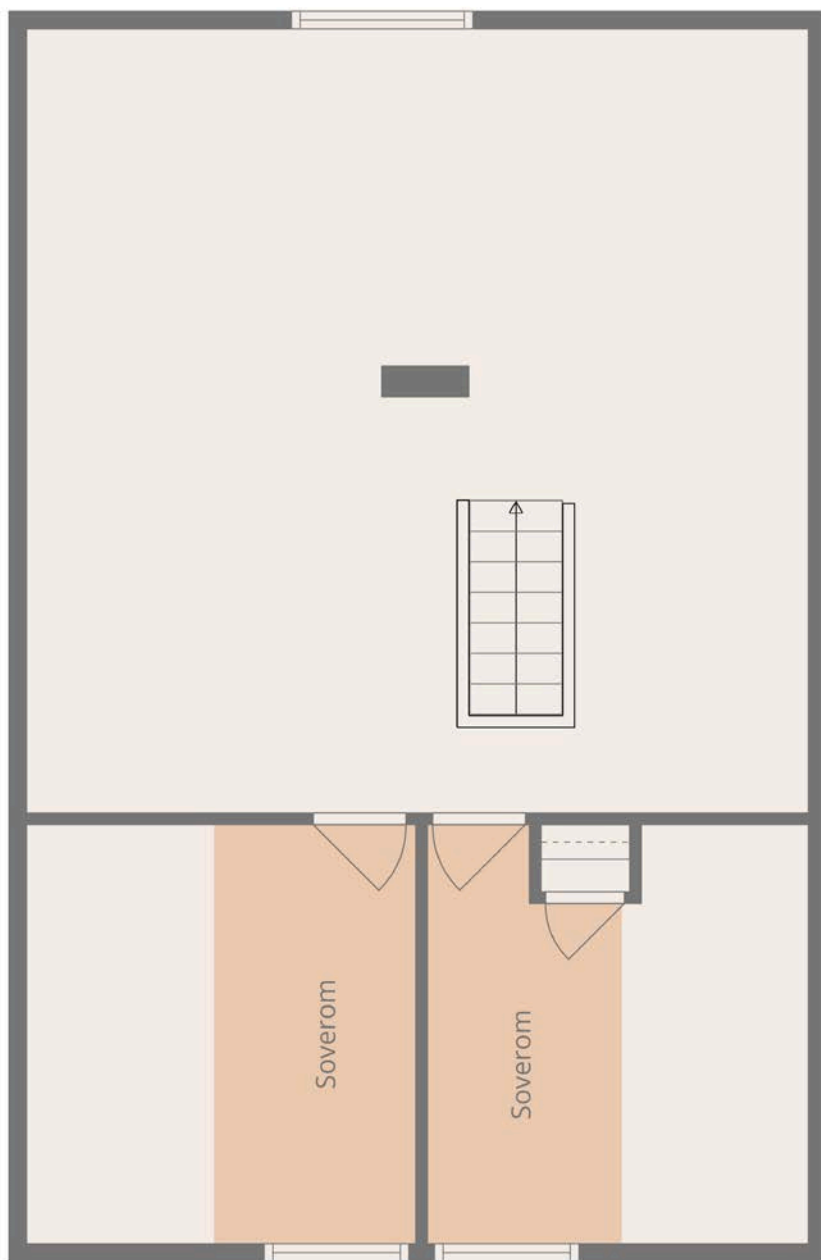




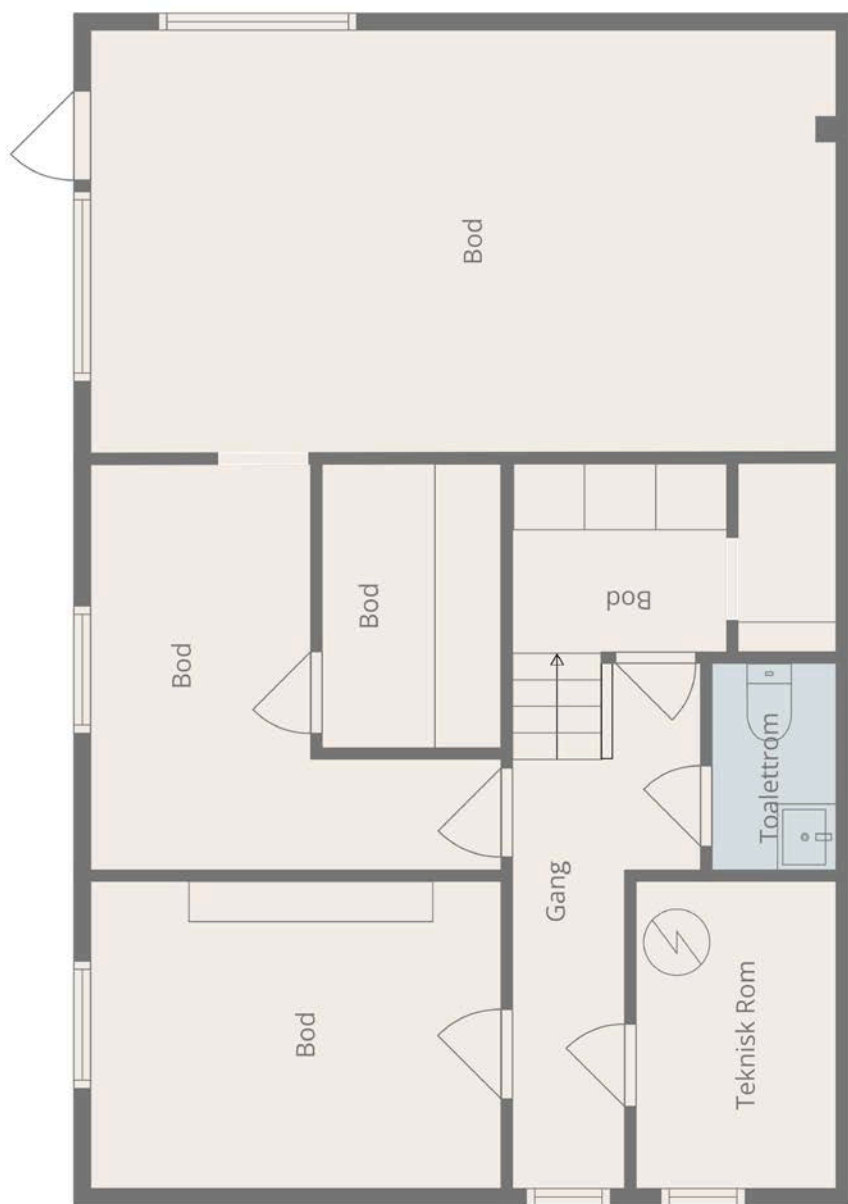




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Averøyveien 59 , 6530 AVERØY



AVERØY kommune



gnr. 53, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22028-1115

Referansenummer: BG4721

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014



Råd
Eiendomstakst

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger sentralt til på Bruhagen i Averøy kommune. Eiendommen ligger en kort kjøreavstand fra barnehage og skole, og gåavstand fra kommunehus og dagligvarebutikker. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i egen garasje eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekkt med eternitt. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og tre belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt betong. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eternitt plater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i malt stål. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning og en gavlføt med eternitt kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Boligen er utført med en ytterdør av teak utførelse, samt en malt balkongdør. Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekledning. Rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. Boligen er utført med en betong trapp. Trappen er utført med en rullestol rampe av strekkmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og tre belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt betong. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Skille mellom kjeller og 1. etasje er av delvis betong og trebjelker. Videre mellom 1. etasje og lofter er skillet av trebjelker. Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue og kjøkken. Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har åpne murkonstruksjoner. Det ble foretatt fuktmåling i konstruksjon som er bygd på utsiden av murveggen inne i en bod, det ble her avdekket forhøyede fuktverdier. Boligen er utført med lakkerte tretrapper mellom etasjene. Boligen er utført med finer innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en lys sevant med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Gulvmontert Toalett

- Dusj på vegg

Hulltaking er foretatt og forhøyet fuktnivå er avdekket. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en tre-farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og komfyr. - Lukket peisovn

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom. Gulvet er av malt betong. Veggene er av malt betong. Det innvendige taket er av malte plater. Rommet er utstyrt med en vegg hengt servant med armatur, over er det hengt et speil med belysning. - Elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannstank som er plassert i teknisk rom. De elektriske anleggene er utført som skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskapene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Eiendommens drenerende systemer er kun besiktiget fra tomtens overflater. Dreneringen er fra byggeåret. Boligens grunnmur har begrenset tilgang for besiktigelse. Boligen har kjeller-grunnmur av betong som står på ukjent fundament. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i egen garasje eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus. Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1950. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

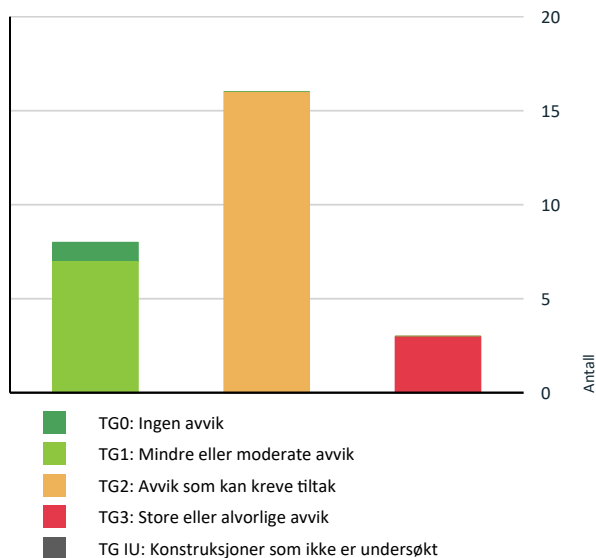
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

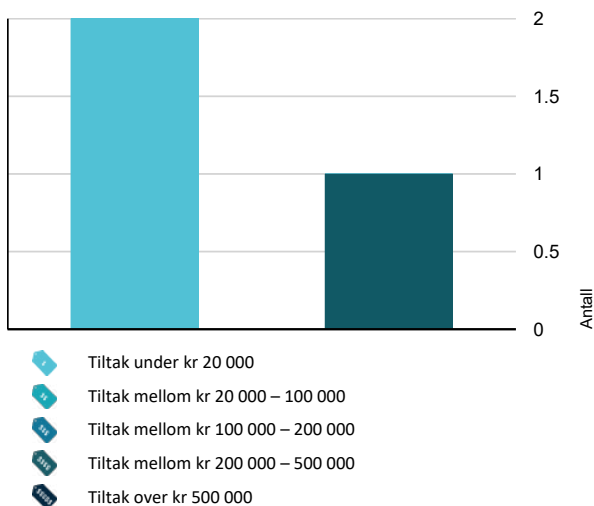
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [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 og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i
forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

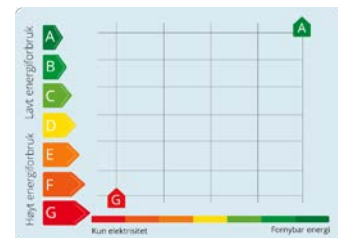
Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med eternitt. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og tre belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt betong. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i malt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning og en gavlført med eternitt kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlige fuktskjolder ved sperrer og undertak. Det var ikke tilkomst for å komme opp på mørkeloftet på befaringsdagen, og derfor ble fuktmåling ikke foretatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, samt fuktmåling når tilkomst er mulig.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Boligen er utført med en ytterdør av teak utførelse, samt en malt balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltesdekke. Rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen er utført med en betong trapp. Trappen er utført med en rullestol rampe av strekkmessing.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og tre belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt betong. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene har ikke fått utført vedlikehold eller utbedring siden byggeåret og står foran utbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Skille mellom kjeller og 1. etasje er av delvis betong og trebjelker. Videre mellom 1. etasje og loftet er skillet av trebjelker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller gjennom overflaten på opptil 16mm via stikk-kontroll. Skjevheter i gulvet er å forvente for et bygg konstruert i denne perioden.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue og kjøkken.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har åpne murkonstruksjoner. Det ble foretatt fuktmåling i konstruksjon som er bygd på utsiden av murveggen inne i en bod, det ble her avdekket forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Priskonsekvens er medtatt kun for demontering/fjerning av treverk som lå inntil mur i boden på befaringsdagen og ikke utover dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen er utført med lakkerte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

TG 2 Innvendige dører

Boligen er utført med finer innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet har en lys servant med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert Toalett
- Dusj på vegg

Vurdering av avvik:

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

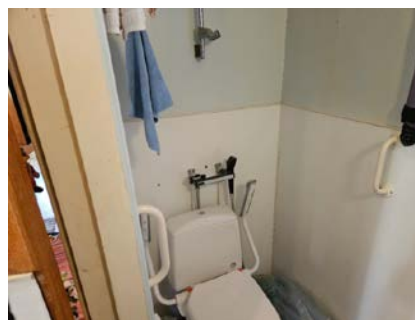
TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Utetthet registrert i dusjonen
- Våtrommetsmembran harpassert sin forventede levetid.
- Det er påvist at det er dratt uegnede materialer inn i våtsone.
- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og forhøyet fuktnivå er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Priskonsekvens for bygningssakkyndig undersøkelse av konstruksjonen og ikke for utbedrende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en tre-farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og komfyr. - Lukket peisovn



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom. Gulvet er av malt betong. Veggene er av malt betong. Det innvendige taket er av malte plater. Rommet er utstyrt med en vegg hengt servant med armatur, over er det hengt et speil med belysning. - Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres luftespalte til toalettrommet. F.eks under eller i overkant av døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningene er fra byggeåret. De har nådd en alder hvor det er naturlig å skifte de ut.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannstank som er plassert i teknisk rom.

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.

De elektriske anleggene er utført som skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskapene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950 Det elektriske anlegget er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt rapport fra el-tilsyn.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er utført med eldre skrusikringer fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Ved befaring var det en brent-lukt i kjelleren som kom fra EL anlegg i kjelleren.

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eiendommens drenerende systemer er kun besiktiget fra tomtens overflater. Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Avvikene gir grunnlag for at kjelleren overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må dreneringen utbedres. Videre tilsier avvikene at kjelleren bør stå med åpne konstruksjoner og ikke innredes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur har begrenset tilgang for besiktigelse. Boligen har kjeller-grunnmur av betong som står på ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

På innsiden av kjelleren blir det påvist at det har vært frostsprengning rundt bokser for el-inntak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til frostsprengningen og utbedre skadede bygningsdeler. Eventuelle tiltak for å hindre videre fukt- og frostpåvirkning bør vurderes og utføres av fagkyndig. Påvist frostsprengning rundt bokser for el-inntak indikerer påvirkning fra fukt og frost, og kan medføre svekkelse av bygningskonstruksjonen samt økt risiko for ytterligere skade og fuktinntrengning.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i egen garasje eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1950. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Det er registrert kledningsmaterialer som inneholder asbest i boligen. Materialene vurderes å være fra byggeperiode hvor asbest var vanlig brukt. Asbestholdige materialer kan medføre helsefare ved skade, bearbeiding eller rivning som kan føre til spredning av asbestfibre. Det anbefales at arbeid på eller i tilknytning til disse materialene utføres av godkjent personell i henhold til gjeldende HMS-regelverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

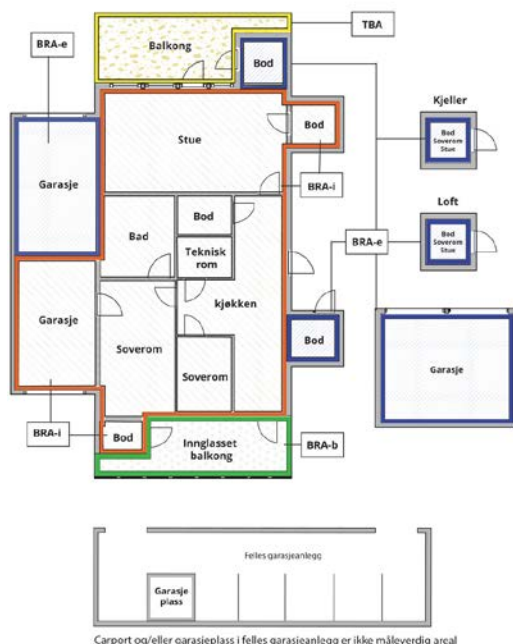
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	43			43	
Etasje 1	72			72	10
Kjeller	69			69	
SUM	184				10
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1., soverom 2., bod		
Etasje 1	Soverom 1., soverom 2., spisetue, stue, kjøkken, entré, bad		
Kjeller	Teknisk rom, toalettrom, gang, bod 1., bod 2., bod 3., bod 4., bod 5.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Veranda og støpt dekke foran inngangsdøren er medtatt som åpent areal (TBA) med ca.6 og 4m2.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	53	37		0	489.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Averøyveien 59

Hjemmelshaver

Hoel Aslaug Petrine Strøm

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger sentralt til på Bruhagen i Averøy kommune. Eiendommen ligger en kort kjøreavstand fra barnehage og skole, og gåavstand fra kommunehus og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann/vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i egen garasje eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Opplagring

Byggeår

1950

Kommentar

I følge eier.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av betong. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av betong. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Finnes ikke		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Energirapport	04.02.2026	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Averøyveien 59, 6530 AVERØY

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255607

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181183055

Gårdsnummer

53

Bruksnummer

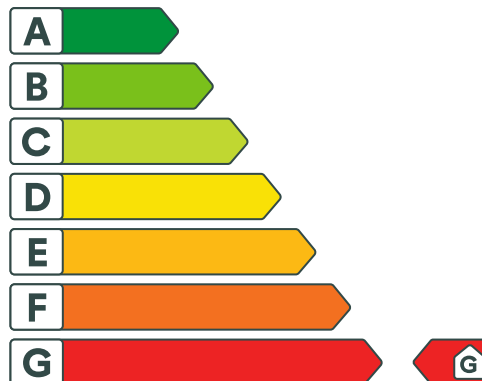
37

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

184,0 m²

Oppvarmet bruksareal

184,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

359,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

365,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

67 161 kWh



Averøyveien 59, 6530 AVERØY



Detaljering

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



Averøyveien 59, 6530 AVERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aud Irene Hoel Thorvik

Boligen

Averøyveien 59
6530 Averøy

1554-53/37/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg har ikke bodd i boligen siden jeg var 19 år, kjenner ikke til hva min mor har gjort. Kan ikke se noen skader, boligen er fra 1956



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**For matrikkelenhet:**

1554 - AVERØY

Kommune:

Utskriftsdato / klokkeslett: 27.01.2026 kl. 15:37

53

Gårdsnummer:

Martin Pedersen - Averøy kommune

37

Bruksnummer:

Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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:		SOLVANG											
Etableringsdato:		29.03.1955											
Skyld:		0,01											
Er tinglyst:		Ja											
Har festegrunner:		Nei											
Er seksjonert:		Nei											
Arealrapport													
Tekst		Areal Kommentar											
Beregna areal for 53 / 37		489,6 m2											
Eierforhold													
Tinglyste eierforhold													
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel					
Hjemmelshaver	Død	031225	HOEL ASLAUG PETRINE STRØM					1 / 1					
Eiere registrert hos Skatteetaten													
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel					
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	031225	HOEL ASLAUG PETRINE STRØM										
Oversikt over teiger													
(EUREF89 UTM Sone 32)													
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader						
1	Teig	Ja	6992334	430836		489,6 m2							
Forretninger der matrikkelenheten er involvert													
Forretning	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato	Forretningsdokumentdato				
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse	Kommunal saksreferanse				
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)				
	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting	Årsak til feilretting				
Grensejustering		03.10.2000		JRF									
Grensejustering				Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring					
				Avgiver		1554 - 53 / 37		-366					
				Mottaker		1554 - 53 / 82		366					
27.01.2026 15:37			Matrikelbrev for 1554 - 53 / 37				Side 2 av 7						

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	29.03.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Av giver	1554 - 53/2	0	0
		Mottaker	1554 - 53/37	0	0

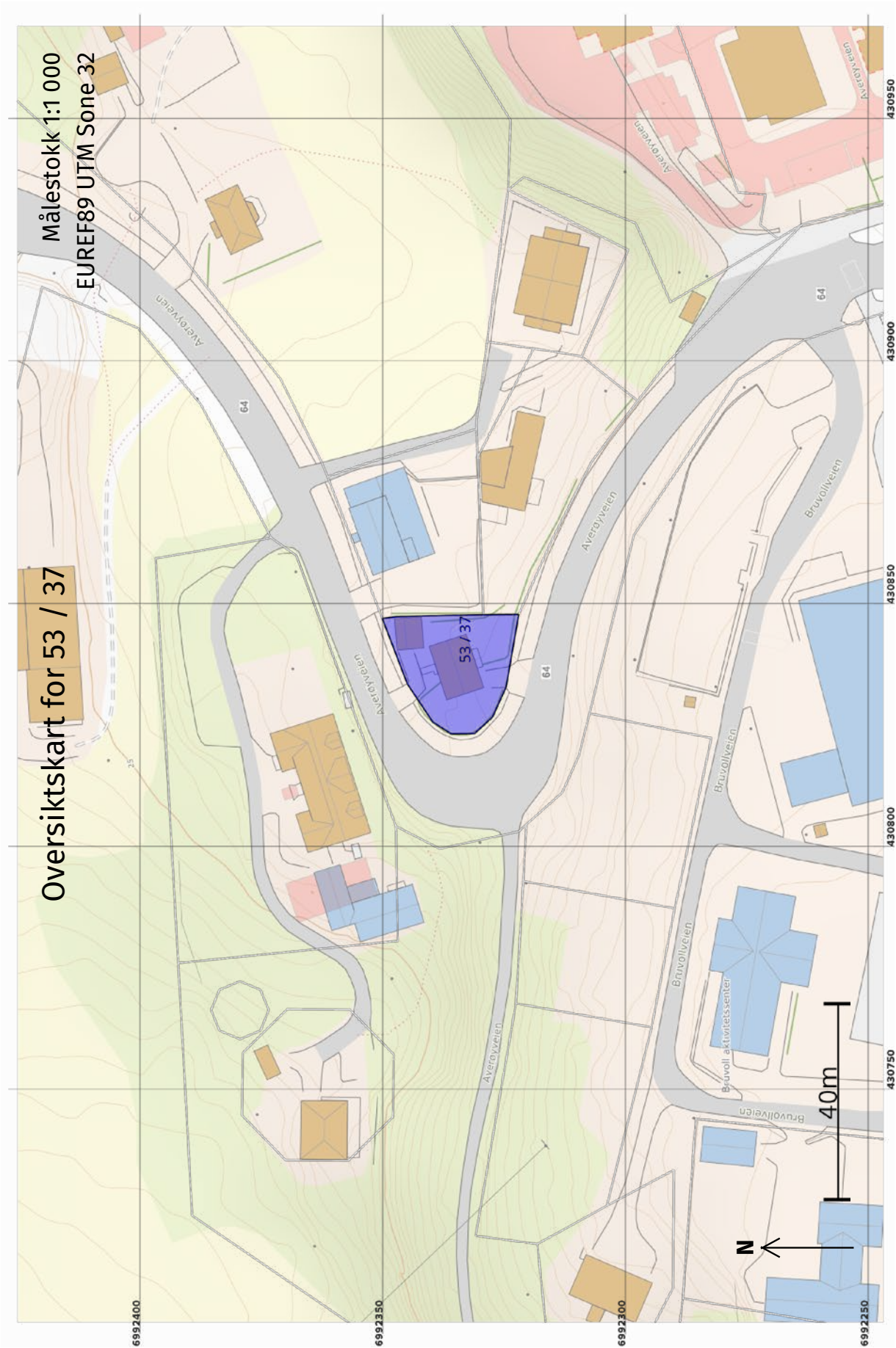
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.11.2017				1554fj 28.03.2018
Oppmålingsforretning	2015/3031	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - Mnr vann mangler	0	0
		Berørt	1554 - 53/2	0	0
		Berørt	1554 - 53/6	0	0
		Berørt	1554 - 53/24	0	0
		Berørt	1554 - 53/37	0	0
		Berørt	1554 - 53/50	0	0
		Berørt	1554 - 53/52	0	0
		Berørt	1554 - 53/82	0	0

Adresser					
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Atkomstpunkt
Vegadresse	Averøyveien	4301	59		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6992336		
			430838		
			Grunnkrets:	0107 Ødegård	
			Stemmekrets:	1 Averøy øst	
			Kirkesokn:	08060402 Bremsnes	
			Postnr.område:	6530 AVERØY	
			Tettsted:	6352 Bremsnes	

Etasjer		BTA					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	0	68	0	68	0	0	0

Bygningsnr:	181 183 063	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6992345 Øst: 430843	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			

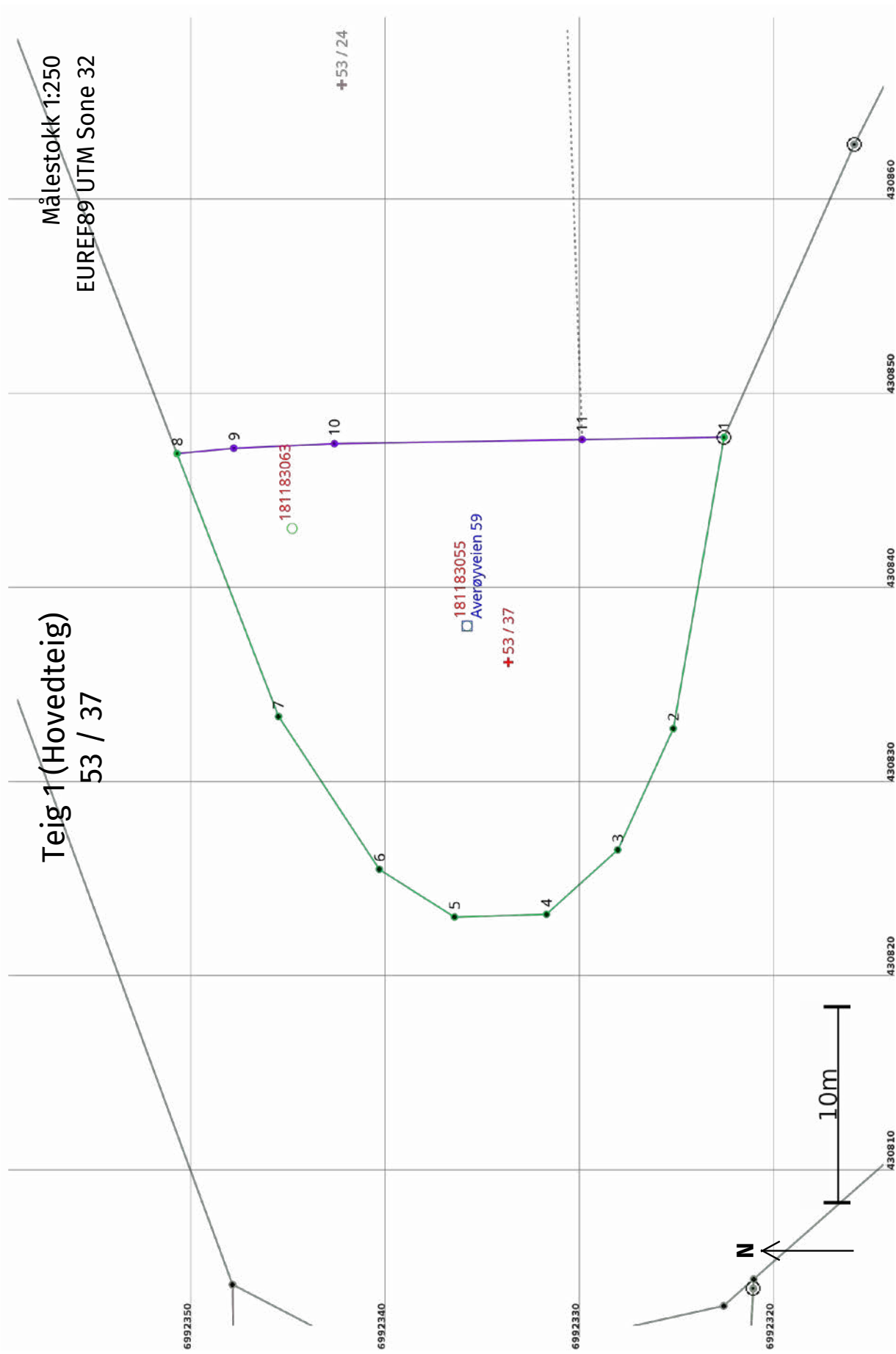
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	53/37



27.01.2026 15:37

Matrikelbrev for 1554 - 53 / 37

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 489,6 Arealmerknad:

Representasjonssystem: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6992334 **Øst:** 430836

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6992322,78	430847,70	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
2	6992325,39	430832,71	15,22	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
3	6992328,25	430826,47	6,86	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
4	6992331,92	430823,15	4,95	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
5	6992336,65	430823,01	4,73	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
6	6992340,52	430825,47	4,59	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
7	6992345,71	430833,33	9,42	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
8	6992350,93	430846,86	14,50	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
9	6992348,01	430847,14	2,93	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	100
10	6992342,83	430847,37	5,19	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	100
11	6992330,08	430847,58	12,75	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	100
			7,30	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	100

Bygningsnr : 181183055

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	190.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	190.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	4301 Averøyveien 59	H0101	53/37	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			48.0	0.0	48.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	74.0	0.0	74.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			68.0	0.0	68.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	190.0	0.0	190.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		09.01.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6992336.0	430838.0	0.0	Nei

Vegadresse : 4301 Averøyveien 59

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	1554 - 53/37/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181183055		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Grunnkrets (G)	107	Ødegård
Kirkesogn (K)	08060402	Bremsnes (976997735)
Postnummerområde (P)	6530	AVERØY
Skolekrets (S)	2	BRUVOLL
Stemmekrets (V)	1	Averøy øst
Tettsted (T)	6352	Bremsnes

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
1554 4301 AVERØYVEIEN 590000	05.11.2015	1

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6992336.0	430838.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 181183063

Bygningsdata

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	53/37	0.0				

Bygningsstatushistorikk

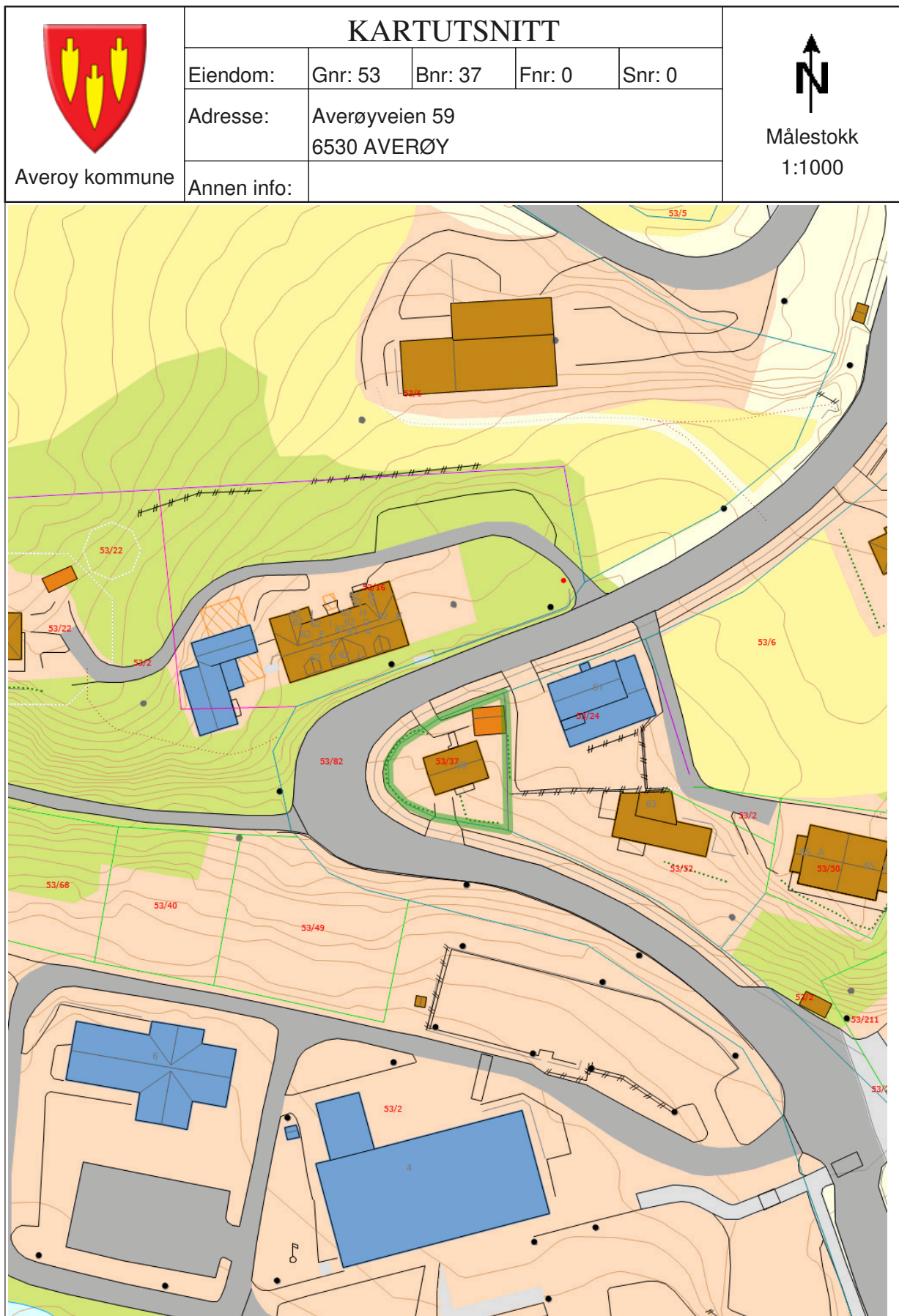
Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		09.01.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

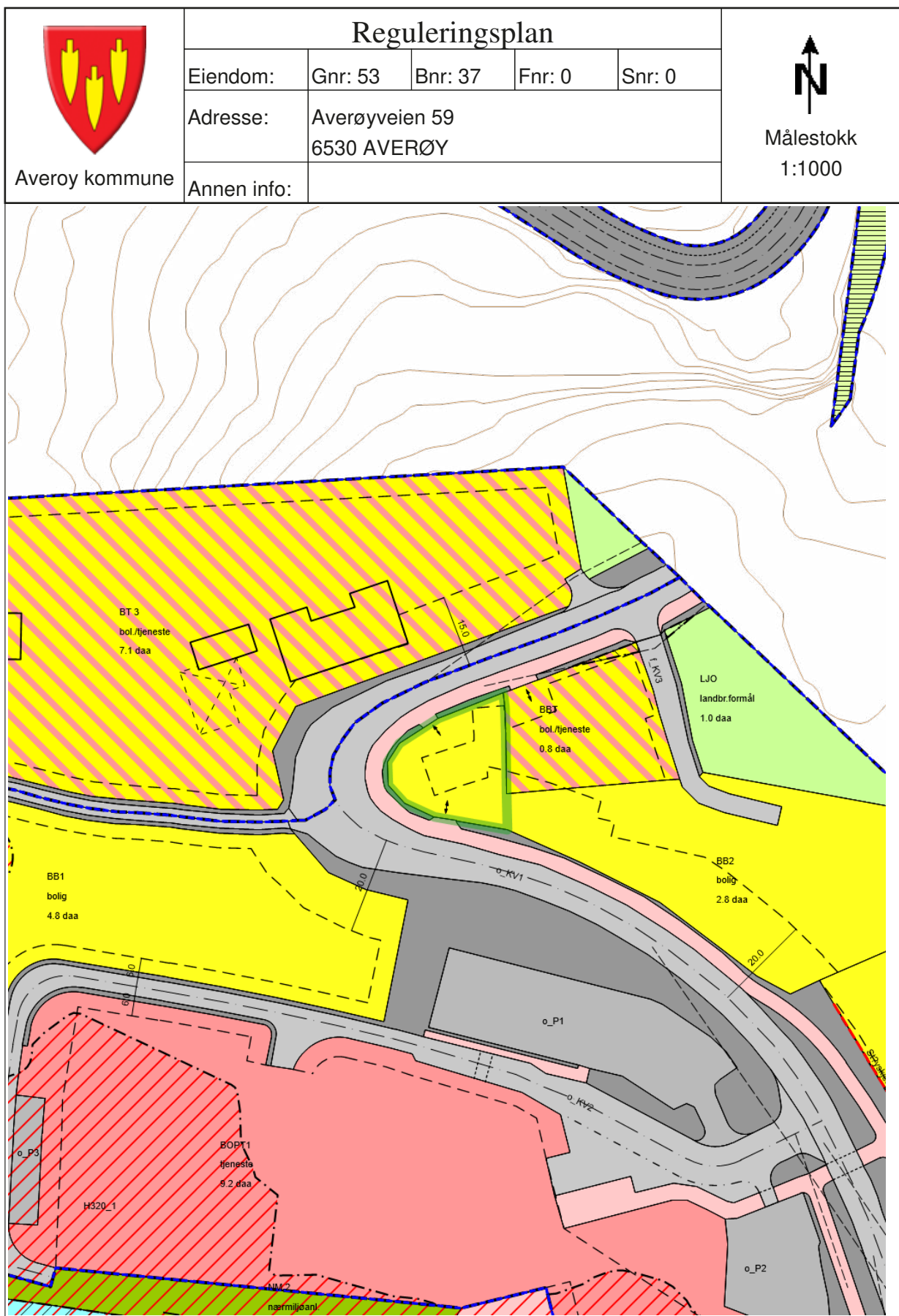
Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6992345.0	430843.0	0.0	Nei



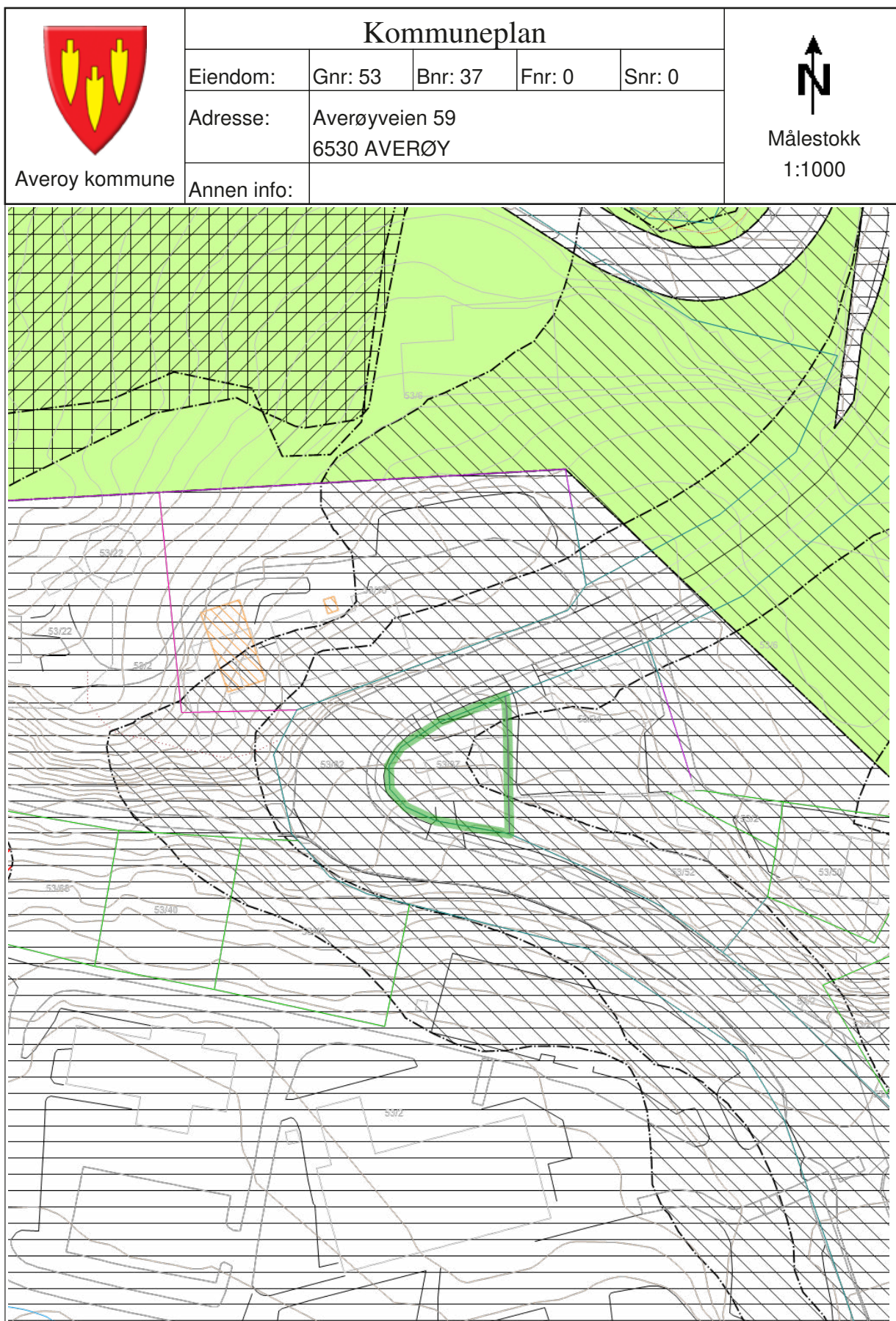
Tegnforklaring

 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 fiktiv	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Trapp
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Byggetiltak	 Hekk	 Gangfelt avgrensning
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Vegrekkverk	 Vegskulderkant	 Gangfelt
 Fortau	 Traktorveg	 Sti
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Elvekant	 Eiendomsteig	 Høydekurve 1m Averøy
 Elv og bekk	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Regulert støyskjerm		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt		Regulert støyskjerm		Bru
	Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg		Jord- og skogbruk
	Kjøreveg		Bevaring naturmiljø		Flomfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Frisikt		Boligbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Nærmiljøanlegg		Bolig/tjenesteyting
	Veg		Kjøreveg		Torg
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkeringsplasser
	Landbruksformål		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Regplan raster Averøy
	Høydekurve 1m Averøy				



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 fiktiv	 Eiendomsgrense
 Høydekurve 1m Averøy	 BygningTiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gangfelt avgrensning	 Veg
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringsoner
 Grense for faresoner	 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442	 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Byggetiltak	 Gangfelt avgrensning
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Vegrekkverk	 Vegskulderkant	 Gangfelt
 Fortau	 Traktorveg	 Sti
 Elvekant	 Høydekurve 1m Averøy	



STATENS VEGVESEN

MØRE OG ROMSDAL

Vår saksarbeidar

Avdelingsingeniør Terje Josefsen

Dato

1988-07-11

Ark.nr.

775.54.067

Vår ref.

88/4823-1

Dykkar ref.

Aslaug Strøm Hoel
6530 BRUHAGEN

DATO: 14.07.88.

J. NR: 53-37

AVERØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT. ✓

KOPI

RIKSVEG 67 I AVERØY KOMMUNE
FASADEENDRING AV BOLIGHUS PÅ GNR 53 BNR 37

Det vises til delegasjonssak datert 23. juni 1988 i byg-
ningsrådet.

Så lenge den planlagte balkongen ikke kommer mer i strid
med veglovens byggegrenseavstand enn eksisterende bolig-
hus, har vi ingen merknader til Deres byggeplaner.

Dette brevet gjelder som dispensasjon fra veglovens bygge-
grenseavstand jfr. vegloven § 29.

Planavdelinga

Terje Josefsen

Kopi til:
Frei vegstasjon
Averøy bygningsråd, 6530 Bruhagen

BGH



Statens vegvesen
Møre og Romsdal
Frei vegstasjon

Vår saksbehandler - innvalsnr.
H.Dragset - 715 25044
Vår dato
1995-11-20
Vårt ark. nr.
721

Vår referanse
599/95
Dykkar referanse

Asbjørg Strøm Hol
6530 Bruhagen

AVERØY KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
1928/95	
21. 11. 95	
Antakelse	53-37. ✓
Ansøker	
Jnr.	
Kassasjon	

VASSPROBLEMER VARDESVINGEN.

Viser til befaring den 15.oktober, der A.Løvik, H.Dragset fra vegvesnet deltok. Det ble da enighet om at vegvesnet skulle foreta en ny befaring sammen med representanter fra teknisk etat fra Averøy kommune.

En slik befaring vil finne sted fredag 24.november kl 1030.

Med hilsen
Harald Dragset

Kopi : Teknisk sjef Bjørn Bue, Averøy kommune.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad. utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Averøy	teknisk hovedutvalg	6530 Bruhagen	

Sak nr. 246/88 - B

Delegasjonssak

A.53/37/TD/es

ASLAUG STRØM HOEL, BRUHAGEN.

MELDING OM MINDRE FASADEENDRING AV BOLIGHUS PÅ 53/37.

Saksdokumenter: Byggemelding m/skisse datert 22.06.88.

Aslaug Strøm Hoel, Bruhagen melder om mindre fasadeendring av bolighus på 53/37.

Planen går i hovedsak ut på oppføring av balkong i front av bolighuset samt omdisponering av rom i 1. etasje til bad/wc.

Kloakkutslippet er tilknyttet offentlig kloakkanlegg.

Vann er tilknyttet Nordre Averøy Vannverk.

Bygget ligger i sin helhet innenfor byggegrense langs Rv 67 i Bruhagen.

Omsøkte planer medfører ikke at bygget på noen punkt kommer nærmere riksvegen enn opprinnelig.

Minsteavstand til midt-off. veg fra eksisterende bolig: 11 m.

Minsteavstand til midt off. veg fra omsøkte utvidelse/balkong: 13 m.

Arbeidet utføres av Egil Aukan.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner omsøkte byggeplaner med disse forbehold:

- Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
- Planen må klareres av Statens vegvesen i henhold til vegloven (disp. fra byggegrense langs offentlig veg).

Ansvarshavende, Egil Aukan, godkjennes.

Sign.

Bruhagen, 23. juni 1988.

Reidar Berge

kst. teknisk sjef

Utskrift sendt til

Aslaug Strøm Hoel

Statens vegvesen

Egil Aukan

Formann i tekn.hovedutvalg Jon O. Nedal

Kommunenes arkivnøkkel: 026

Bekreftelse.Gjenpart av dagbok nr. 54/50
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete

24 NOV. 1974

Undertegnede grunneiere gir herved Sveggen-Øksenvåg Vannverk A/L vederlagsfritt rett til føring av vannledning over sin grunn. Retten omfatter også senere mulige utvidelser og reparasjoner. Sveggen-Øksenvåg Vannverk A/L plikter på sin side å rette terrenget tilbake i samme stand og stilling som før. Skulle grunneierne påføres ulemper ved anleggs- eller senere reparasjonsarbeide, skal grunneierne holdes skadesløse. Sveggen-Øksenvåg Vannverk A/L forbeholder seg rett til å kunne slåes sammen med andre vannverk, likeså å kunne foreta navneskifte uten at grunneierne kan komme med innsigelser mot noen av de rettigheter som grunneierne i dette dokument har gitt vannverket, her kalt Sveggen-Øksenvåg Vannverk A/L.

Nærværende rettighet kan tinglyses som hefte på de respektive eiendommer.

for
Sveggen-Øksenvåg Vannverk A/L

Erling Øksenvåg (sign.) Leif Strømsvåg (sign.) Edv. Røeggen (sign.)

Eier av	Sveggen Slip og Båth.	G.nr. 52	Br.nr. 89,149	Leif Strømsvåg	✓
	Sveggen	" 52	" 19	Ivar Sveggen	✓
	Bjørnstad	" 52	" 276	Leif Vassgård	✓
	Havnes	" 52	" 69	John Iversen	
	Solvang	" 52	" 152	Per A. Skjevling	✓
	Berget	" 52	" 43	Kåre Gården	✓
	Lervik	" 52	" 4	Magner Sørheim	
	Valhall	" 52	" 365	Jarle Kristiansen	✓
	Fossheim	" 52	" 150	Harald Kallestad	✓
	Bjørnebo	" 52	" 349	Bjørn Skjevling	✓
	Lunheim	" 52	" 192	Olav Sandbukt	✓
	Bergheim	" 52	" 122	Kristian Berget	✓
	Ivertun	" 52	" 184	Martin Berget	✓

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES.
H. HUSBY. BEN.

Fortsettelse:				Gjenpart av Vedlegg til	dagbok nr. 54/50	28. NOV. 1974
				Kristiansund sorenskriverembete		
Eier av.	Heimly.....	G.nr. 49	Br.nr. 21	Anders Junge	✓	
	Myrvang.....	" 49	" 3	Mary Knutsen	✓	
	Myrvang.....	" 49	" 3	Leonard Knutsen	✓	
	Værtun.....	" 49	" 25	Herlof Ødegård	✓	
	Vågstrand.....	" 49	" 6	Tønder Roksvåg	✓	
	Bagetun.....	" 49	" 24	Arthur Eide	✓	
	Lykkebo.....	" 49	" 18	Halvor Ødegård	✓	
	Diupmyr.....	" 54	" 5	Edvin Vevenstad	✓	
	Inlegdet.....	" 49	" 2	Edvin Vevenstad	✓	
	Kvilheim.....	" 49	" 5	Anders Gagnat	✓	
	Tagerli.....	" 49	" 22	Martin Engvik		
	Heim.....	" 49	" 8	Karstein Junge	✓	
				Thorleif Sørvik		
	Våglund.....	" 49	" 23	Henry Sørvik	✓	
	Brubakken.....	" 54	" 15	Bernt Dahl	✓	
	Strømsøther.....	" 53	" 7	Anton Strømsøther	✓	
				Bremsnes Sparebank		
	Grane I og II.....	"	"	Harald Langnes	✓	
	Hagen.....	" 54	" 31	Elsa Bjørnes	✓	
	Ødegård.....	" 54	" 1	B. Gaupset	✓	
	Bergetun.....	" 54	"	U. Fossvik		
				Marie O. Røsand		
	Golås.....	" 49	" 16	Paul Thore		
	Hasselbakken.....	" 53	" 18	Sverre Bae	✓	
	Breidablikk, Strøm..	" 53	" 22/25	Anders Vinje	✓	
		"	"			

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES.
H. HUNBY, BEM.

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 14/50
Kristiansund sorenskriverembete 24 NOV. 1974

Fortsettelse:

8

Eier av Bergsten	G.nr. 53	Br.nr. 38	Paul. Rosand.....	
.Sjøli.....	" 53	" 5	Einser Strøm.....	✓
.Solvang.....	" 53	" 23	Peder. E. Strøm.....	✓
Lykkebo	" 63	" 11	Jens. Bogen	✓
.Heimly.....	" 59	" 21	Sverre Strøm.....	✓
.Granly.....	" 63	" 13	Jen. Hjelset.....	✓
Sersted	" 64	" 3	John. Hoel	✓
Storstrand	" 65	" 11	Birger. Ødegård	✓
Fredheim	" 65	" 13	Arne. I. Ødegård	✓
.Ørheim.....	" 65	" 19	Olav. Haukås.....	✓
.Frantzvåg.....	" 65	" 4	Kr. Haukås.....	✓
.Nordmyra.....	" 65	" 5	Hans. I. Ødegård.....	✓
.Solvang.....	" 53	" 37	Idar. Hoel.....	✓
.Hamarheim.....	" 59	" 24	Ivar. Volden.....	✓
.Haugen.....	" 53	" 6	Magnhild Midtflå Alf. Midtflå.....	✓
Valne	" 59	" 11	John. Stene	
Servik	" 66	" 2	Sivert. Stavnes	✓
.Servik.....	" 66	" 6	Edv. O. Servik.....	✓
.Solvang.....	" 62	" 3	Einser. Bogen.....	✓
Servik	" 66	" 3	Kåre. Frantzvåg	✓

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES.
H. HUSBY. BEM.

Bekreftelse.

attestert av
Kartverket til dagbok nr. 54/50
Kristiansund sørenskriverembeta

26 NOV. 1974

Undertegnede grunneiere gir herved Nordre Aversøy Vannverk A/L vederlagsfritt rett til føring av vannledning over sin grunn. Retten omfatter også senere mulige utvidelser og reparasjoner. Nordre Aversøy Vannverk A/L plikter på sin side å rette terrenget tilbake i samme stand og stilling som før. Skulle grunneierne påføres ulemper ved anleggs- eller senere reparasjonsarbeide, skal grunneierne holdes skadesløse. Nordre Aversøy Vannverk A/L forbeholder seg rett til å kunne slåes sammen med andre vannverk, likeså å kunne foreta navneendring uten at grunneierne kan komme med innsigelser mot noen av de rettigheter som grunneierne i dette dokument har gitt vannverket, her kalt Nordre Aversøy Vannverk A/L.

Nårværende rettighet kan tinglyses som hefte på de respektive eiendommer.

for
Nordre Aversøy Vannverk A/L

Arne G. Øksenvåg,
styreformann.

Eier av	Høgda	G.nr.	47	Br.nr.	56	Jon Kuløy
	Utsikten	"	47	"	55	Egil Kongshaug
	Soltun	"	47	"	53	Sigrid Vorpvik
	Solvang	"	47	"	54	Robert Sandvik
	Furutoppen	"	47	"	49	Anton Dahl
	Brulund 11	"	54	"	40	Jenny Junge
	Bakketun	"	54	"	44	Marie Stensvik
	Seterskaret	"	54	"	25	Alfred Søbstad
	Brenthaugen	"	54	"	24	Sigrid Raanes
	Brenthaugen	"	54	"	24	Edvard Bjørshol
	Trøhaugen	"	54	"	6	Sigrid Raanes
						Edvard Raanes

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 24 NOV. 1974
Kristiansund sorenskriverembete

Fortsettelse:

Eier av	G.nr.	Br.nr.	
Frantzvåg	65	3	Gjertrud Engvik ✓
Heimdal	" 53	" 13	Frantz Schmedling ✓
Fjellhaug	" 59	" 12	Evelyn Taknes
Volden	" 60	" 2	Elisabeth Ingeborgvik
Fransvåg	" 65	" 2	Arne Steen ✓
Bergtun	" 53	" 47	Asbjørn Ingeborgvik ✓

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES.
H. HUSBY. BEM.

DAGBOKFØRT

01.AUG85 04255

SØREN SKRIVEREN I
KRISTIANSUND

LEIEKONTRAKT.

Mellom Idar Hoel, Bruhagen og Tidens Kravs avdelingskontor, Bruhagen, er det idag inngått følgende avtale om utleie av kjelleretasjen til kontorformål.

1.

Idar Hoel bortleier til Tidens Krav kjelleretasjen i eiendommen "SOLVANG" gnr. 53 bnr. 37 i Averøy kommune, bestående av 3 rom i kjelleretasjen med adgang til WC.

2.

Lokalitetene skal brukes til kontorformål/avdelingskontor for Tidens Krav med dertil tilhørende oppgaver.

3.

Husleien er kr. 500,- pr. mnd som betales ukrevet og forskuddsvis uten løpedager. Husleien betales til Nordmøre Sparebank, avd. Bruhagen, til konto nr. 39 31. 62. 20480.

4.

Leiekontrakten gjelder fra dags dato og ti år fremover til 1995.

5.

Huseieren har rett til å forhandle om regulering av husleien etter fem år på grunnlag av den alminnelige utvikling av prisnivået.

6.

I husleien innkluderes feier-, kloakk-, og vannavgift.

7.

Leieren plikter å behandle lokalitetene med tilbørlig aktsomhet og plikter å erstatte alle skader som måtte skyldes leietakeren selv.

8.

Framleie er ikke tillatt uten huseierens skriftlige samtykke.

Nærværende avtale er opprettet og undertegnet i 2 - to - eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Bruhagen 16. juli 1985.

Som utleier:

Som leier:

Idar Hoel

Tidens Krav v/Roald Sevaldsen

*Idar Hoel**Styremedlem**Roald Sevaldsen**Styremedlem**disponent.*

Skjema nr. 66
Statens vegstell

Vass- og kloakkleidningar og stikkrenner ved offentlege vegar.

(Jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.)

Vedlegg til dagbok nr. 1833/1959-22
X.

Kristiansund sorenskriverembete

FRÅSEGN

Underskrivne Idar Hoel søker med dette om løyve
vannledning
til å leggja ~~vassledning/kloakkledning/stikkrenne~~ gjennom ~~lans/med~~ riks veg
nr. 630 ved (min) eigedom(en)¹⁾ Solvang

gnr. 53 bnr. 37 i Bremsnes herad. Eg godtek desse vilkåra
for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen:

1. Arbeidet må utførast etter tilvising av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen skal vera forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forsvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
3. Mogeleg ulempe for leidningane og stikkrennene ved vedlikehalds-, reparasjons- eller utbetringsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
4. All skade som leidningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
5. Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med leidningane og rennene — i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna turvande, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellombels.
6. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren/brukaren¹⁾ sin kostnad som hefte på eigedomen.
7. Arbeidet må ikkje setjast i gong før tinglyst fråsegn som nemnd i pkt. 6 ligg føre, medmindre vegsjefen har gjeve lov til å setja arbeidet i gong tidlegare. Under inga tilhøve kan arbeidet setjast i gong før vegoppsynsmannen er varsla.

8^{a)}

Bruhagen den 13/7-59

Idar Hoel

Underskrivne eigar av ovanenmnde eigedom samtykkjer i at fråsegna tinglysast som hefte
på eigedomen.²⁾

Bruhagen

den 13/7-59

Idar Hoel

¹⁾ Stryk det som ikkje høver. ²⁾ Rom for fleire vilkår. ³⁾ Har brukaren ikkje serleg heimel til eigedomen, lyt han få samtykkje frå eigaren.

Skjema nr. 60
Statens vegvesen

Går til herr vegsjefen i
idet ein visar til omståande. Til dekking av tinglysingspengar og porto vert lagt ved
kr. likeins kr. , sjå pkt. i fråsegna (garantisum).

FRÅSEGNA den

(Søkjaren si underskrift)

J-nr. **3749/56** Arkiv nr. **V 8a**

Går til herr **lensmannen i Kvernes.**
Løyve som nemnt ovanfor er gitt herfrå og ein ber om at fråsegna vert tinglyst. Til
dekking av tinglysingspengar og returporto legg ein ved kr.

Vegsjefen i
Møre og Romsdal den **10. juli 1959.**
For vegsjefen

[Signature]

Gjenpart for lensmannen i Kvernes.
Gjenpart for søkeren.
Gjenpart for oppsynsmann Kleppe.

Vert send herr vegtilsynsmann
herr vegoppsynsmann
søkjaren, herr

med vising til ovanstående, idet arbeidet kan setjast igong så snart vegoppsynsmannen
er varsla og har gitt rettleiding om utføringa av arbeidet.

d. s.

Nr. 531 B.
Boardsen & Co., Halden.
11—53.Gjenpart av dagbok nr. 750 1955
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete 29/3 -

Finansdepartementets formular.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Lørdag dag den 19/3 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Bruvollan
g.-nr. 53 b.-nr. 2 av skyld 1,03 mark i Brunsus
herred. Forretningen er forlangt av Brunsus Kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte³: Conrad Lore for Brunsus
Kommune samt Forbørshol for delene
av Brunsus Sparbank som tilstiltende var

Mennene valgte til formann Martin Wren

Over de 4 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

Mot nord kan parsellen felles grunselvlinje
med g.m. 53, Br. nr. 24 hvor den i parsellens
nordøstlige hjørne udsattes i byfjæsen.
Derfra går grunselvlinjen 30. m i Sydlig
retning til Riksveien Brubogen / Brunsus
hvor den i byfjæsen udsattes, følger den
Riksveiens kante 71. m. til udsatt
byfjæsen i grunselvlinjen til br. 24. og følger
den samme grunselvlinje 1/3 m. til utgangspunktet.

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den 19 N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Gjerdet ligger på norden av parsellen.
Fjorden av parsellen tilfelles
å istandbringelse overkjørsel fra Kilsaen
frem til den del av Br. nr. 2. som
ligger øst for parsellen fori Sked som
er å foris av Selguren.

Vedlagt.
Edar Boel

Vedlagt.
for selger
P. H. Ber
Ordføreren i Bremnes

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? *Nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? *Nei*
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? *Ikke spurt*
6. Eller finner skylddelingmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *-*

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de *u* fraskilte del *ble* satt til *0.01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *1.02*

De *u* fraskilte del *er* gitt bruksnavn² *Solvang*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Betalt av kjøperen

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Marlin Tran
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Lure Ba Inge Jørgen

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått g.-nr. 53 b.-nr. 37
i Brønnøysund.

RETT AVSKRIFT
BEKREFTET

Per Jørgensen



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Averøyveien 59
6530 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

Telefon: 913 25 599
E-post: ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre