

aktiv.



Sandurveien 17, 6533 AVERØY

Idyllisk beliggende enebolig med strandlinje, nyoppført naust, trekai og båt plass



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

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 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Selger: Eva Ingeborg Mikkelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1849
BRA-i/BRA Total 117/160 kvm
Tomtstr.: 3988.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1601250041

Idyllisk beliggende enebolig med strandlinje, nyoppført naust, trekai og båtplass

En fantastisk eiendom som er perfekt for de som elsker båtliv, fiske, kajakkpadling og utforske de mange holmene og skjærene langs kysten. Strandlinje på ca. 65 meter med nydelige svaberg og flott utsikt. Nyoppført naust (37 kvm) med trekai. Sjarmerende eldre enebolig som brukes til fritidsbolig. Inneholder 1.etg.: Vindfang, bad, kjøkken, bod/ spisskammers med opplegg for vaskemaskin, dagligstue, gang/ trapperom, stue, kammers og bod. Loft: Trapperom/ gang, 3 soverom, arbeidsrom/ kammers og kott. Bad ble oppusset/modernisert i ca 2010. Kjøkkenet har IKEA innredning fra 2011. Skiftet takteking i ca. 2011. Det ble skiftet bordkledning på flere yttervegger i ca. 2011-2012. Det er i senere tid bygget veranda/terrasse i tre med rekkverk av vedlikeholdsvennlig PVC. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	65
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 160 m²

Enebolig/ fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Vindfang, bad, kjøkken, bod/ spisskammers med opplegg for vaskemaskin, dagligstue, gang/ trapperom, stue, kammers og bod

2. etasje

BRA-i: 52 m² Trapperom/ gang, 3 soverom, arbeidsrom/ kammers og kott

Naust/ sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

Ikke målbare arealer

Etasjehøyde på loft har for lave høyder til å oppfylle målereglens krav til høyder på 190 cm. Oppmålte arealer må derfor sees på som illustrasjon på etasjen gulvflate. Råkjeller med utvendig adkomst som ikke er målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner og gammel byggeskikk med lav takhøyde. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig estimat. I en bygning som dette varierer mål på bredde og lengde grunnet større skjevheter, ytterveggtykkelser,

lekting og overflatekledning.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målte himlingshøyder i 1. etasje er ca 1,93 - 2 meter på tilfeldige kontrollerte plasser. Enkelte bjelker innvendig 1. etasje er lavere enn 190cm og er trukket fra på innvendig areal. Baderom har lav takhøyde.

Areal på loft med skråhimlinger og redusert romhøyde ca 1,8 - 1,88 meter i midtparti.

Etasjehøyde på loft har for lave høyder til å oppfylle målereglenes krav til høyder på 190 cm. Oppmålte arealer må derfor sees på som illustrasjon på etasjen gulvflate.

Rommene er valgt klassifisert etter bruk. Uavhengig av lovlighet.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav, volumkrav (min 15 M3) for oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3988.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med kupert/skrånende svaberg ned mot sjøen med strandlinje. Tomten forøvrig er opparbeidet med tun, treterrasse og adkomst. Det er anlagt vei bort til svaberg/naust. Huset ligger på et høydedrag på byggegrunn av fjell.

Beliggenhet

Nydelig og naturskjønn beliggenhet på Kjønnøya i Averøy kommune. Eiendommen har kort vei til dagligvarebutikk, idrettsanlegg og samfunnshus.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Farstad Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i natursteinsmur/betong og tømmerkonstruksjon som ble flyttet til denne tomt ca 1849 fra indre Nordmøre. Alder på tømmerkonstruksjon er ikke kjent.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Stående, malt bordkledning. Skiftet på flere vegger i 2011-2012.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Forsterket bjelkelag mellom stue og loft.
Taktekkingen er av skifertakstein fra 2011.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Følgende bygningsdeler har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - kjeller
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Naust:

Oppført med betong grunnmur på fjellgrunn/svaberg og støpt gulv på grunn.
Bindingsverk m/utvendig kledning, saltak i tre og taktekking av skifertakstein.

Viser for øvrig til uyllende informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen i vedlagte tilstandsrapport avholdt av Idar Helge Farstad 08.05.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fikset rørene på kjøkken, sluk der vaskemaskinen er og badet. Arbeid utført av Selnes vvs.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse Ikke godkjent med fyring. Må sette i rør i pipene for å få godkjent.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gammelt hus hvor nesten alt er skjevt.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt strøminntak til huset og ellers ledninger og automatsikringer. Arbeid utført av Caverion AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Brannvesenet og Istad kraft.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak på hovedhuset. Arbeid utført av Firma Peder Myrset. Averøy.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eier av 81/4 har tillatelse og gå og kjøre over berget til naustet sitt.

Tinglyst. 81/140 har tillatelse og bruke vei ved grensen til 81/59. Tinglyst.

Innhold

1. etg: Vindfang, bad, kjøkken, bod/ spisskammers med opplegg for vaskemaskin, dagligstue, gang/ trapperom, stue, kammers og bod.

Loft: Trapperom/ gang, 3 soverom, arbeidsrom/ kammers og kott.

Nyoppført naust og utebod.

Standard

Huset er av eldre dato, men er likevel i relativt god stand. Selv om bygningen virker å være godt vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom tiden, så kan man se preg av tidens tann på enkelte konstruksjoner og materialer i form av skjevheter i konstruksjonene, svikt og slitasje osv. Måten bygget er oppført på med blant annet lave etasjehøyder, bratt trapp, og stedvis noe forskjell på gulvnivå og himlinger osv, kan ikke sammenlignes med dagens standard og krav til en bolig, men har sin egen sjarm som setter sitt preg på boligen.

Innvendig er det parkett, tregulv og laminat på gulv. Malt tapet, malt trepanel og malte veggplater. Malt trepanel og ferdigmalt panel i taket. Boligen besitter normalt grei innvendig standard, mye oppussingsarbeid foretatt i nyere tid. Boligen har malt tretrapp. Hovedsakelig eldre, profilerte dører i malt heltre, som gir huset en autentisk og klassisk stil. Disse dørene er greit vedlikeholdt og bidrar til husets historiske karakter.

Bad ble lettere oppusset/modernisert i ca 2010. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Baderomsplater på vegger og Aquatile plater som er limt på vegg. Vinylbelegg på gulv. Elektrisk styrt ventilasjonsvifte. 200-l

varmtvannstank fra 2008.

Kjøkkenet har IKEA innredning fra 2011 med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator.

Viser for øvrig til ufyllende informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen i vedlagte tilstandsrapport avholdt av Idar Helge Farstad 08.05.2025.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Bad ble lettere oppusset/modernisert i ca 2010. Kjøkkenet har IKEA innredning fra 2011. Skiftet taktekking i ca 2011. Det ble skiftet bordkledning på flere yttervegger i ca 2011-2012. Det er i senere tid bygget veranda/terrasse i tre med nytt rekkverk av vedlikeholdsvennlig PVC. Elektrisk anlegg oppgradert 2011/2012. Nyere skap med automatsikringer. Nyere hovedinntak.

Modernisert/Påkostet år

2010-2012

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke innlagt fiber i huset (ligger i gate)

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

85473839

Diverse

Boligen er i bruk som fritidsbolig, men er registrert som helårsbolig.

Våningshuset på eiendommen er verneverdig og eventuelle fasademessige endringer må avklares i samråd med fylkeskonservator. (Saksprotokoll fra Averøy kommune, 23.06.2005)

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Boligen har to piper, men ingen er i bruk. Takstmann anbefaler rehabilitering av piper før evt. montering av ildsted.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 18 378

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer vannavgift kr 3 604 og eiendomsskatt kr 6 742.

ReMidt IKS fakturerer renovasjon kr 5 563 og slamtømming kr 2 469 .

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

Info eiendomsskatt

kr 6 742

Formuesverdi primær

Kr 602 186

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 408 744

Formuesverdi sekundær år

2023

Vannavgift

Kr 3 604

Vannavgift år

2025

Tilbud 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 81, bruksnummer 140 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:

1554/81/140:

17.11.2005 - Dokumentnr: 11402 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1554 Gnr:81 Bnr:4

17.11.2005 - Dokumentnr: 11402 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1554 Gnr:81 Bnr:59

Begge bestemmelsene gir rettighetshavende eiendommer rett til vei (eksisterende trasè) over eiendommen til sitt naust. Tinglyst dokument kan sees ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er søkt om ferdigattest for nyoppført naust. Selger er ansvarlig for at ferdigattesten blir utstedt til ny kjøper.

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.

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.

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.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Tilknyttet vann fra Folland vannverk.

Avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger ikke i regulert område. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i arealformål bolig, erverv og naust (BEN). Ingen planforslag som berører eiendommen som kommunen kjenner til i dag.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 417 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 445,-. Utleggene omfatter tinglysning av sikringobligasjon og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ulla Eriksen Nystøyl
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no
Tlf: 913 25 599

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7
6509 KRISTIANSUND N
Tlf: 400 04 565

Salgsoppgavedato

22.05.2025

















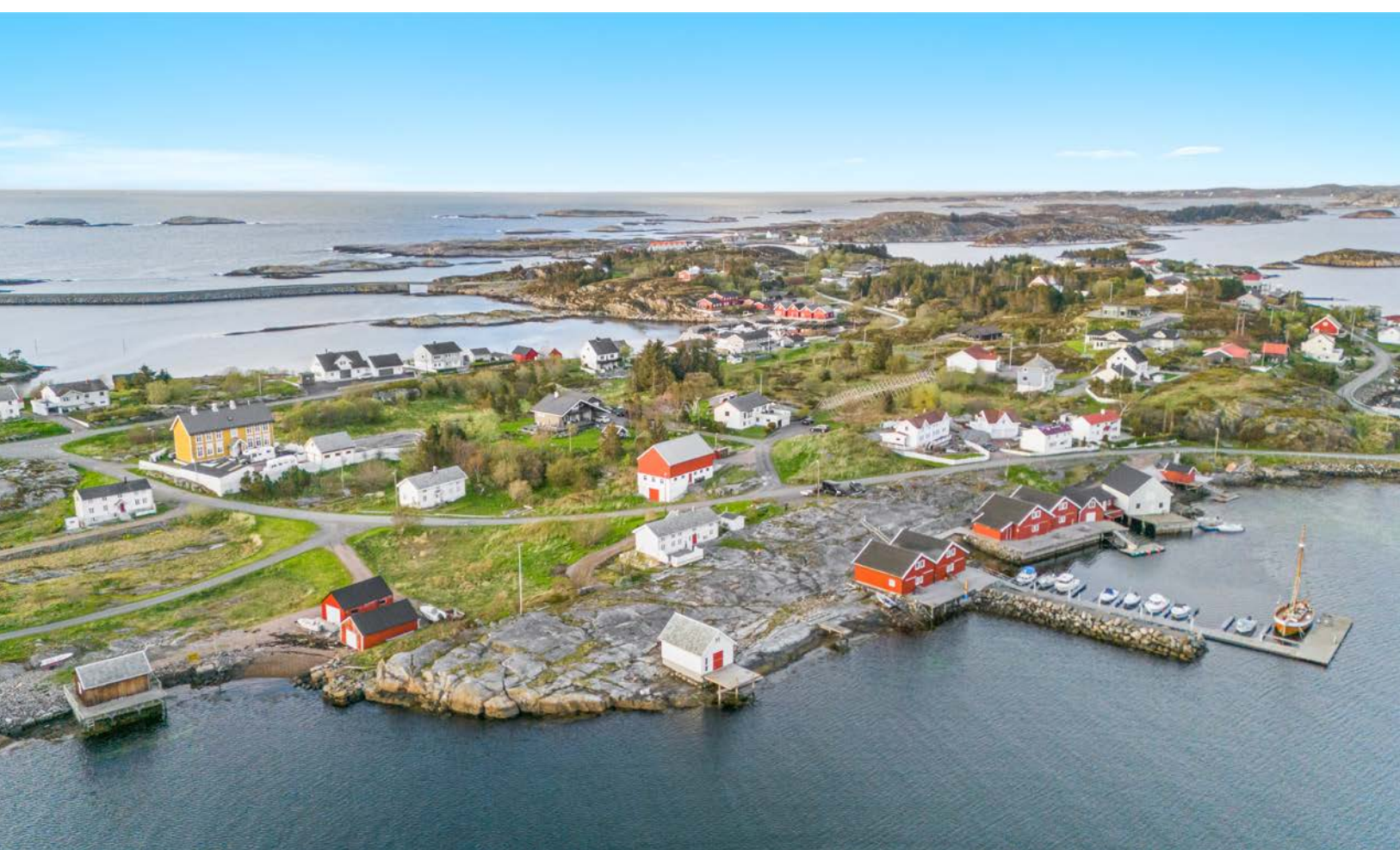
















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig benyttes som fritidsbolig

 Sandurveien 17, 6533 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 81, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 19184-1095

Referansenummer: PZ5379

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS

Vår ref:



 Farstad Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Mesterbrev som tømrer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Farstad

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus, Kjønnm Kjønnøy, Langøyneset
Tidfesting: 1700-1799
Tidligere funksjon: også brukt som utrorsstue

Boligen på Sandurveien 17 er en eldre bolig, som antas å være fra midten av 1800 tallet og består av hovedetasje, loft og råkjeller/krypkjeller.

Bygget er av eldre dato, men er likevel i relativt god stand. Selv om bygningen virker å være godt vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom tiden, så kan man se preg av tidens tann på enkelte konstruksjoner og materialer, i form av skjevheter i konstruksjonene, svikt og slitasje osv. Måten bygget er oppført på med blant annet lave etasjehøyder, bratt trapp, og stedvis noe forskjell på gulvnivå og himlinger osv, kan ikke sammenlignes med dagens standard og krav til en bolig, men har sin egen sjarm som setter sitt preg på boligen.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Enebolig benyttes som fritidsbolig - Byggeår: 1849

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra 2011.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Veggene har tømmerkonstruksjon og stående malt bordkledning.
Det ble skiftet bordkledning på flere vegger i 2011-2012
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er skiftet
Bygningen har to malte ytterdører.

To romslig treterrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det parkett, tregulv og laminat på gulv.
Malt tapet, malt trepanel og malte veggplater.
Malt trepanel og ferdigmalt panel i taket.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard; mye oppussingsarbeid foretatt i nyere tid

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er forsterket bjelkelag mellom stue og loft
Boligen oppført før det ble krav om radontiltak
Boligen har to røykpiper, men ingen er i bruk. Nyere pipebeslag over tak.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Hovedsakelig eldre, profilerte dører i malt heltre, som gir huset en autentisk og klassisk stil. Disse dørene er greit vedlikeholdt og bidrar til husets historiske karakter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble lettere oppusset/modernisert i ca 2010. Ukjent alder på grunnkonstruksjon/rørapplegg.

Rommet har baderomsplater på vegger og Aquatile plater som er limt på vegg.

Malt innvendig tak
Gulvet har vinylbelegg og rommet har stråleovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2011 med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert ny varmepumpe og det er en eldre varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Elektrisk anlegg er oppgradert. Nyere skap med automater. Nyere hovedinntak.
Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Utfra terrengformasjon og synlige forhold antas det selvdrenende grunn ved bygning. Det er krypkjeller under del av huset med synlig kupert berg/fjell og jordgulv
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig benyttes som fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Eldre bygning. Finner ikke byggetegninger.

Naust

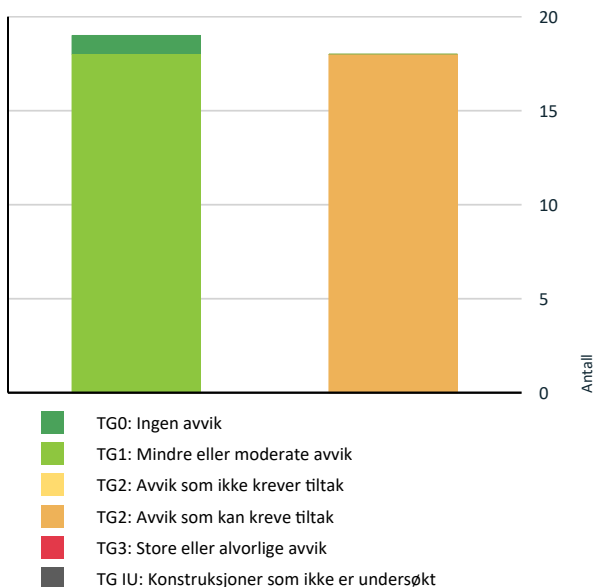
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

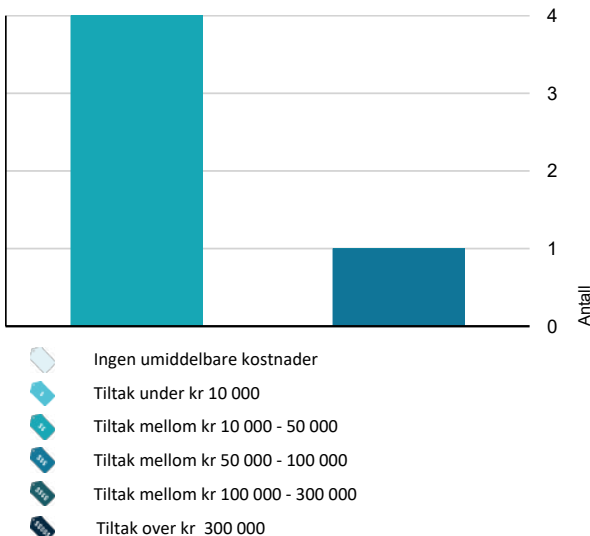
Sammendrag av boligens tilstand

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

Årstall og henvisninger for utførte tiltak ut over byggeår er vanligvis opplysninger mottatt fra rekvirent. Leser må gjøre seg kjent med byggeår. I dette en forståelse av at objekt kan ha lavere standard og romhøyde jfr. dagens tekniske forskrifter. Dette gjelder gjerne egenskaper og tilstand vedr. ventilasjon/lufting, forhold lyd- varmeisolasjon, komponenter og tilstand elektrisk / rørapplegg mm. Byggeår, evt. siste oppussings år er utgangspunkt ved omtale " bruksslitasje hensyntatt alder", "vanlig normal bruksslitasje" ved forhold vurdert til å være av mindre vesentlig art eller krever begrensede tiltak. Tilsvarende der forhold oppfattes som normal slitasje, vanlig aldring, falming, utidsmessighet, merker etter innfesting, vurdert omfang som begrenset mht. riss / rifter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig benyttes som fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Taknedløp går kun til grunn – noe som kan fuktpåvirke grunnforhold rundt grunnmur.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad.
Erfaringsmessig avdekker man en del mott i tømmer, da det er mott både i bjelker i kjeller, i takkonstruksjon, rundt vinduer og dører i bygninger som denne med høy alder og tilsvarende konstruksjon/kledning. Dette er forhold som først kan avdekkes når ytterkledning fjernes.

Det opplyses at skadet del av takkonstruksjon ble skiftet/utbedret i forbindelse med nytt yttertak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonene har skjevheter.

Synlige skjevher på loft. alder på konstruksjon må hensyntas



Utvendig > Vinduer - kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag har godt synlige/merkable og betydelige avvik vedr både stivhet og planhet. Alder på konstruksjonen må hensyntas.

Enkelte steder er det knirk i gulv og noen gulv har nivåforskjell fra rom til rom.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

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

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det mangler fuktsperre på bakken



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har en del slitasjegrad og er smalere/brattere enn dagens standard.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lav høyde på dører iht. gammel byggeskikk.

Slitasjegrad.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg er oppgradert. Nyere skap med automater. Nyere hovedinntak.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Grunnmur har sprekkeformasjoner og noen løse stein av normal karakter iht. alder.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er et krav at produkt på vegg skal ha dokumenterte egenskaper/egnet til formålet.

Takstmann er ikke kjent med at denne Aquantile veggpanel innehar slik dokumentasjon.

Badet er vurdert ut ifra bruk av dusjkabinett med direkte avrenning i sluk slik at belastningen med fritt vann på gulv og på vegger har vært begrenset.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist skade på belegget og funksjonssvekkelse ved dør og lav terskelhøyde. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er ikke tilgjengelig, i dette tilfellet lå sluket under et dusjkabinett.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

ENEBOLIG BENYTTES SOM FRITIDSBOLIG



Byggeår
1849

Kommentar
Bygning er en gammel
tømmerkonstruksjon som ble flyttet
til denne tomt ca 1849 fra indre
Nordmøre. Alder på
tømmerkonstruksjon er ikke kjent

Anvendelse

Våningshus, Kjønnøym Kjønnøy, Langøyneset
Tidfesting: 1700-1799
Tidligere funksjon: også brukt som utrorsstue

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Boligen har lav takhøyde. På loft er takhøyde ca 180 cm og arealet er av den grunn ikke målbart i henhold til NS3940, men er likevel valgt medtatt i dette tilfellet.

Vedlikehold

Den vedlikeholdsmessige tilstand anses i hovedsak å være alminnelig god i forhold til alderen. Det er byttet takteking, takrenner, vinduer/dører og bordkledning

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Skiftet takteking i ca 2011

Årstill: 2011 Kilde: Eier



Noe overflaterust på gavlbleslag

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium. Pipebeslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp går kun til grunn – noe som kan fuktpåvirke grunnforhold rundt grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det ble skiftet kledning på flere vegger i ca 2011-2012

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad.

Erfaringsmessig avdekker man en del mott i tømmer, da det er mott både i bjelker i kjeller, i takkonstruksjon, rundt vinduer og dører i bygninger som denne med høy alder og tilsvarende konstruksjon/kledning. Dette er forhold som først kan avdekkes når ytterkledning fjernes.

Det opplyses at skadet del av takkonstruksjon ble skiftet/utbedret i forbindelse med nytt yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato.

1. Ny eier bør regne med vedlikehold av kledning/fasader/vinduer.
2. Yttervegger som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering, ventilering og tetthet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlige skjevher på loft. alder på konstruksjon må hensyntas

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering og tetthet.



Loft/takkonstruksjon/innvendig tak

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er skiftet



TG 2 Vinduer - kjeller

Eldre kjellervindu med enkle glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Bygningen har to malte ytterdører. Enkel kjellerdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Romslig treterrasse. Terrassebord. Nytt rekkverk av vedlikeholdsvennlig PVC.

Det er i senere tid bygget veranda/terrasse i tre

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det parkett, tregulv og laminat på gulv.
Malt tapet, malt trepanel og malte veggplater.
Malt trepanel og ferdigmalt panel i taket.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard; mye oppussingsarbeid foretatt i nyere tid



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er forsterket bjelkelag mellom stue og loft

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag har godt synlige/merkable og betydelige avvik vedr både stivhet og planhet. Alder på konstruksjonen må hensyntas.
Enkelte steder er det knirk i gulv og noen gulv har nivåforskjell fra rom til rom.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter og bevegelser er ikke unormalt i et eldre bygg med tanke på alder og byggemetode.

Det vil alltid være rystelser i etasjeskiller når man går på gulvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende hvis det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Om etasjeskille oppleves som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivheten i nybygg enn i en eldre bolig.

Radon

Boligen oppført før det ble krav om radontiltak

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to røykpiper, men ingen er i bruk. Nyere pipebeslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rehabiliter pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kryp Kjeller med grunnmur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det mangler fuktsperre på bakken

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Krypkjeller er generelt å regne som en risikokonstruksjon, og må holdes under oppsikt med tanke på fukt, mugg og råteskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har en del slitasjegrad og er smalere/brattere enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Loftstrapp er bratt

TG 2 Innvendige dører

Hovedsakelig eldre, profilerte dører i malt heltre, som gir huset en autentisk og klassisk stil. Disse dørene er greit vedlikeholdt og bidrar til husets historiske karakter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde på dører iht. gammel byggeskikk. Slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Andre innvendige forhold

I så gamle trehus kan det være mange insekter(mott) som lever i treverket. Flere av disse bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) både som mat og bolig. Slike insekter er ikke observert under befaringen, men kan likevel være tilstede. Det er noen normalt forventet spor av mott.

TG 1 Andre innvendige rom

Bod / spiskammers

Gulvet har beleg. Malte vegger. Opplegg for vaskemaskin



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble lettere oppusset/modernisert i ca 2010. Ukjent alder på grunnkonstruksjon/rørapplegg.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har baderomsplater på vegger og Aquatile plater som er limt på vegg.

Malt innvendig tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et krav at produkt på vegg skal ha dokumenterte egenskaper/egnet til formålet. Takstmann er ikke kjent med at denne Aquatile veggpanel innehar slik dokumentasjon.

Badet er vurdert ut ifra bruk av dusjkabinett med direkte avrenning i sluk slik at belastningen med fritt vann på gulv og på vegger har vært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist skade på belegg og funksjonssvekkelse ved dør og lav terskelhøyde. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

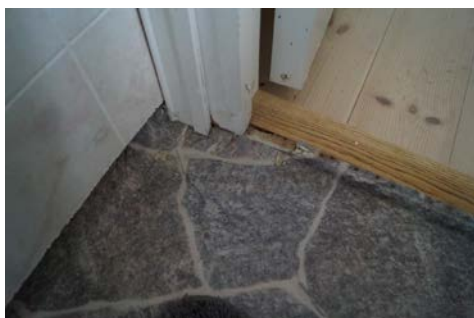
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Baderommet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegg har vært begrenset. Fallforhold til sluk er ikke tilstrekkelig i forhold til forskriftskrav. Ved bruk av dusjkabinett vil rommet fungere med dagens bruk. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Våtrommet må renoveres i tiden som kommer. "straks eller innen kort tid"

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Påvist skade på belegg ved dør. Her er lav terskel løsning ved dør. Ikke bygd vanntett løsning med oppkant. Større vannpåkjenning på gulv kan medføre vannlekkasje ut til omkringliggende areal.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er ikke tilgjengelig, i dette tilfellet lå sluket under et dusjkabinett. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt/belegg må skiftes ut eller lokal utbedring. Belegg må undersøkes nærmere av fagfolk



Sluket er ikke tilgjengelig, i dette tilfellet lå sluket under et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Påvist skade / rift i belegg på gulv

Våtzone/dusj med vannrør i vegg ligger mot yttervegg/tømmer. Det var av den grunn ikke mulig å borre der man skal gjøre denne undersøkelsen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er nå symptomer på funksjonssvekkelse på gulvbelegg. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2011 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1. TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1. TG 1 Varmesentral

Det er installert ny varmepumpe og det er en eldre varmepumpe.

1. TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2008

1. TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg er oppgradert. Nyere skap med automater. Nyere hovedinntak.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011-2012
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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 Utvidet el. kontroll anbefales.



Sikringsskap på loft



Hovedinntak

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarslerer montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerer?
Ukjent Alle boliger skal ha minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje/boenhet, og dette må kjøper kontrollere at det er intakt og at utstyret fungerer før han tar i bruk boligen.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ut fra terrengformasjon og synlige forhold antas det selvdrenerende grunn ved bygning. Det er krypekjeller under del av huset med synlig kupert berg/fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.
- 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Grunnmur har sprekkeformasjoner og noen løse stein av normal karakter iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur må holdes øye med og nødvendige utbedringer må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng, dels på et høydedrag.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

TG 1 Septiktank

Bygningen har septiktank i glassfiber.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Lagerplass for båtutstyr, kano etc

Byggeår

2021

Kommentar**Standard**

Solid bygg, "naust standard"

Vedlikehold**Beskrivelse**

Naustet ligger idyllisk og fint til. Oppført med betong grunnmur på fjellgrunn/svaberg og støpt gulv på grunn. Bindingsverk m/utvendig kledning. Saltak i tre. Taktekingen er av skifertakstein Trekai.

Det pågikk fremføring av strømkabel til nastet.

Det foreligger planer om å bygge terrasse. Og ferdigstille trekai

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

Utebod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

Bygget har lav standard. Funksjonelt.

Vedlikehold

Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse

Enkelt bygg i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

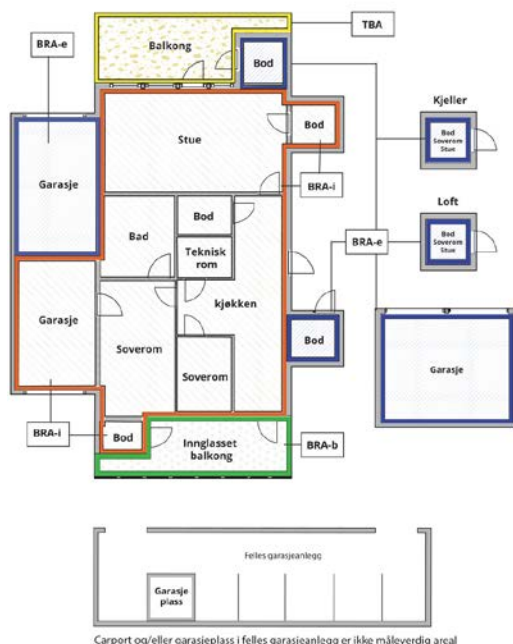
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 benyttes som fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller					
1. Etasje	65			65	
Loft	52			52	
SUM	117				
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. Etasje	Vindfang, Bad, Kjøkken, Bod/spiskammers med opplegg for vaskemaskin, Dagligstue, Gang m/trapp, Stue, Kammers, Bod		
Loft	Trapperom/gang, 3 Soverom, Arbeidsrom/kammers, Kott		

Kommentar

Etasjehøyde på loft har for lave høyder til å oppfylle målereglens krav til høyder på 190 cm. Oppmålte arealer må derfor sees på som illustrasjon på etasjen gulvflate.

Råkkjeller med utvendig adkomst som ikke er målbart areal grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner og gammel byggeskikk med lav takhøyde. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig estimat. I en bygning som dette varierer mål på bredde og lengde grunnet større skjevheter, ytterveggytkkelser, lekting og overflatekledning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygning. Finner ikke byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Målte himlingshøyder i 1. etasje er ca 1,93 - 2 meter på tilfeldige kontrollerte plasser.

Enkelte bjelker innvendig 1. etasje er lavere enn 190cm og er trukket fra på innvendig areal. Baderom har lav takhøyde.

Areal på loft med skråhimlinger og redusert romhøyde ca 1,8 - 1,88 meter i midtparti

Etasjehøyde på loft har for lave høyder til å oppfylle målereglens krav til høyder på 190 cm. Oppmålte arealer må derfor sees på som illustrasjon på etasjen gulvflate.

Rommene er valgt klassifisert etter bruk. Uavhengig av lovlighet.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav, volumkrav (min 15 M3) for oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom)

Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	
Hems					
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Hems er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig benyttes som fritidsbolig	109	8
Naust	0	37
Utebod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Idar Helge Farstad	Takstingeniør
	Jan Arvid Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	81	140		0	4083.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandurveien 17

Hjemmelshaver

Mikkelsen Eva Ingeborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjarmerende bolig med idyllisk beliggenhet på Kjønnøya. Nyoppført naust med trekai og båtplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vann fra Folland Vannverk

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Stor tomt med kuppert/skrående svaberg ned mot sjøen med strandlinje. Ca 1,7 dekar med innmarksbeite/tun, treterrasse og adkomst. Det er i senere til anlagt veg bort til svaberg/naust

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt. Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.04.2025		Innhentet		Nei
Energirapport	08.05.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2022	
2	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

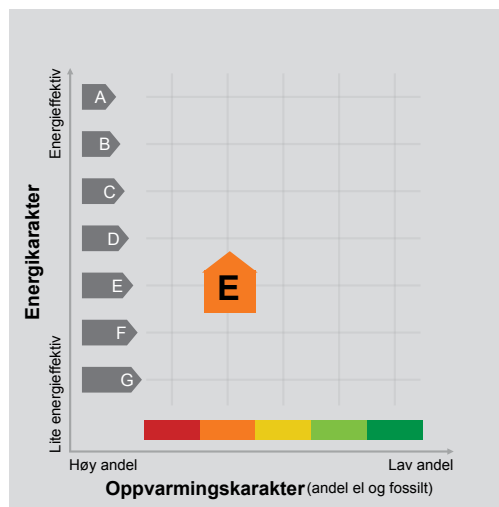
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PZ5379>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Adresse	Sandurveien 17
Postnummer	6533
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181205687
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117426
Dato	08.05.2025



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

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

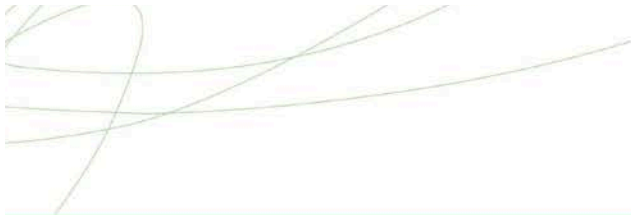
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1849
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 117
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

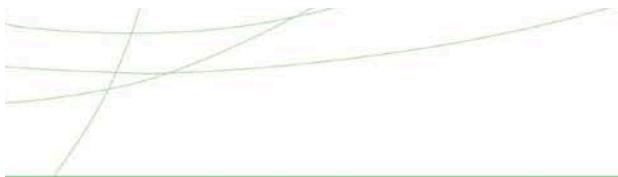
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250041	

Selger 1 navn
Eva Ingeborg Mikkelsen

Gateadresse	
Sandurveien 17	

Poststed	Postnr
AVERØY	6533

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset rørene på kjøkken, sluk der vaskemaskinen er og badet.

Arbeid utført av

Selnes vvs

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke godkjent med fyring. Må sette i rør i pipene for å få godkjent

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus hvor nesten alt er skjevt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt strøminntak til huset og ellers ledninger og automatsikringer

Arbeid utført av

Caverion A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brannvesenet og Istad kraft

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250041

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak på hovedhuset

Arbeid utført av

Firma Peder Myrset. Averøy

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eier av 81/4 har tillatelse og gå og kjøre over berget til naustet sitt. Tinglyst. 81/140 har tillatelse og bruke vei ved grensen til 81/59. Tinglyst

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Mikkelsen	2edbdce5ec6fb52f4bf8e e9cc13c5098e91a3840	14.05.2025 21:20:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250041

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 140

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2025 kl. 15:49
Produsert av: Jarl Runar Flemmen
Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 15.08.2005
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 140	3 988,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		071163	MIKKELSEN EVA INGEBORG		UTHEIMSVEIEN 200 6532 AVERØY	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6994072	424367		3 988,5 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Grensejustering	13.05.2025				1554flj 19.05.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	25/00429				
	OPPM-25/00042	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 81/140	-94,6	
		Mottaker	1554 - 81/59	94,5	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.08.2005				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 81/4	-3 644	
		Mottaker	1554 - 81/140	3 644	

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 Oppmålingsforretning	19.05.2025 25/00429 OPPM-25/00042				1554flj 19.05.2025
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - 81/59	0	
		Berørt	1554 - 81/140	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	14.06.2010				1554flj 14.06.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - 81/4	0	
		Berørt	1554 - 81/140	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Sandurveien	1003	17		Grunnkrets 0403 Kjønngøy Stemmekrets: 2 Averøy vest Kirkesokn: 08060402 Bremsnes Postnr.område: 6533 AVERØY Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	181 205 687	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6994068 Øst: 424381	Bruksareal totalt:	1	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	1	0	1	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1003 Sandurveien 17	H0101	Bolig	0	0		0	0	81/140

SEFRAK-minne

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

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1554 15 10	VÅNINGSHUS, KJØNØM KJØNNØY. LANGØYNESET

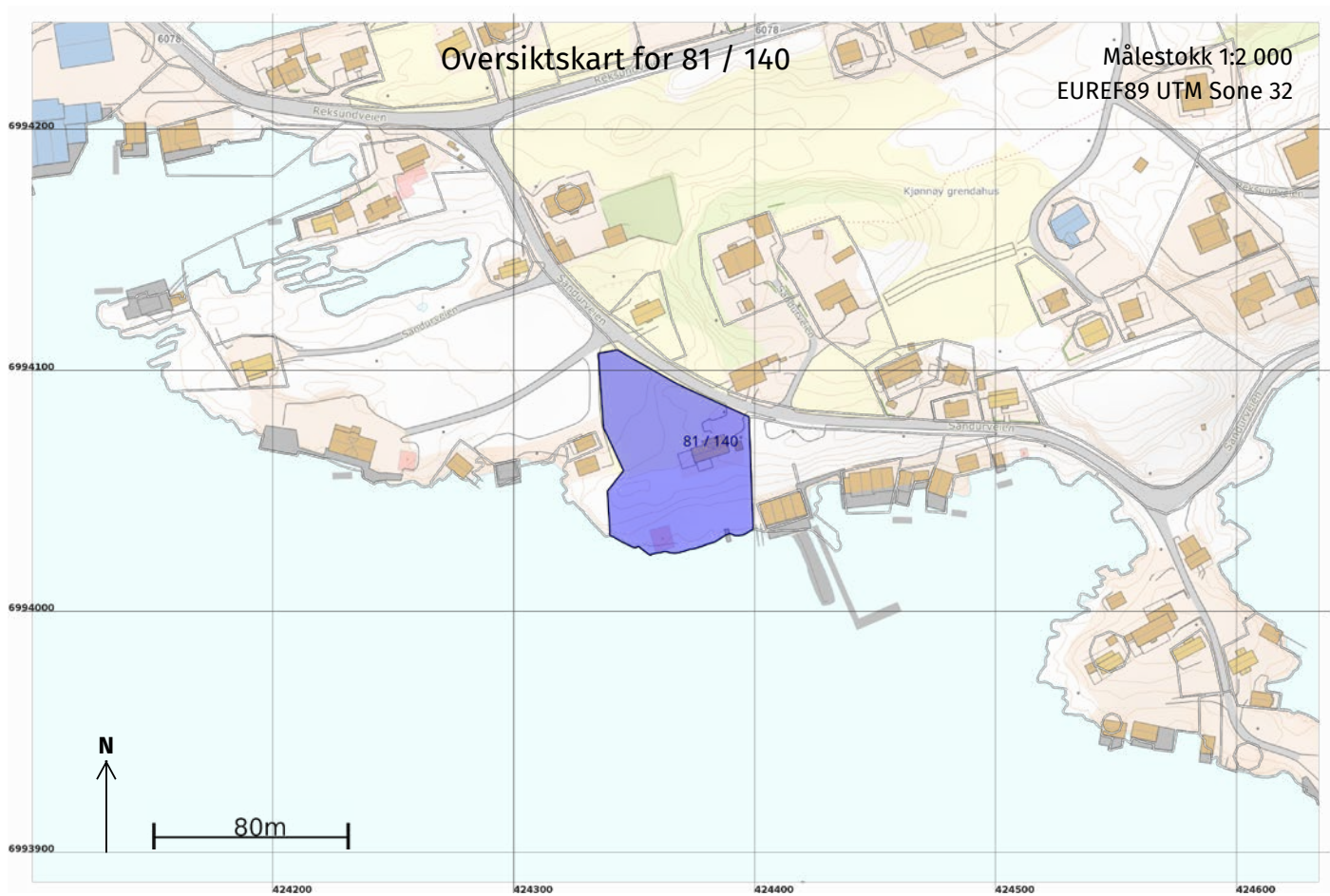
Byggningsnr:	300 824 805	Bebygd areal:	41,5	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	37,5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6994032 Øst: 424362	Bruksareal totalt:	37,5	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:	41,5			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	41,5			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	37,5	37,5	0	41,5	41,5	0	0

Bruksenheter

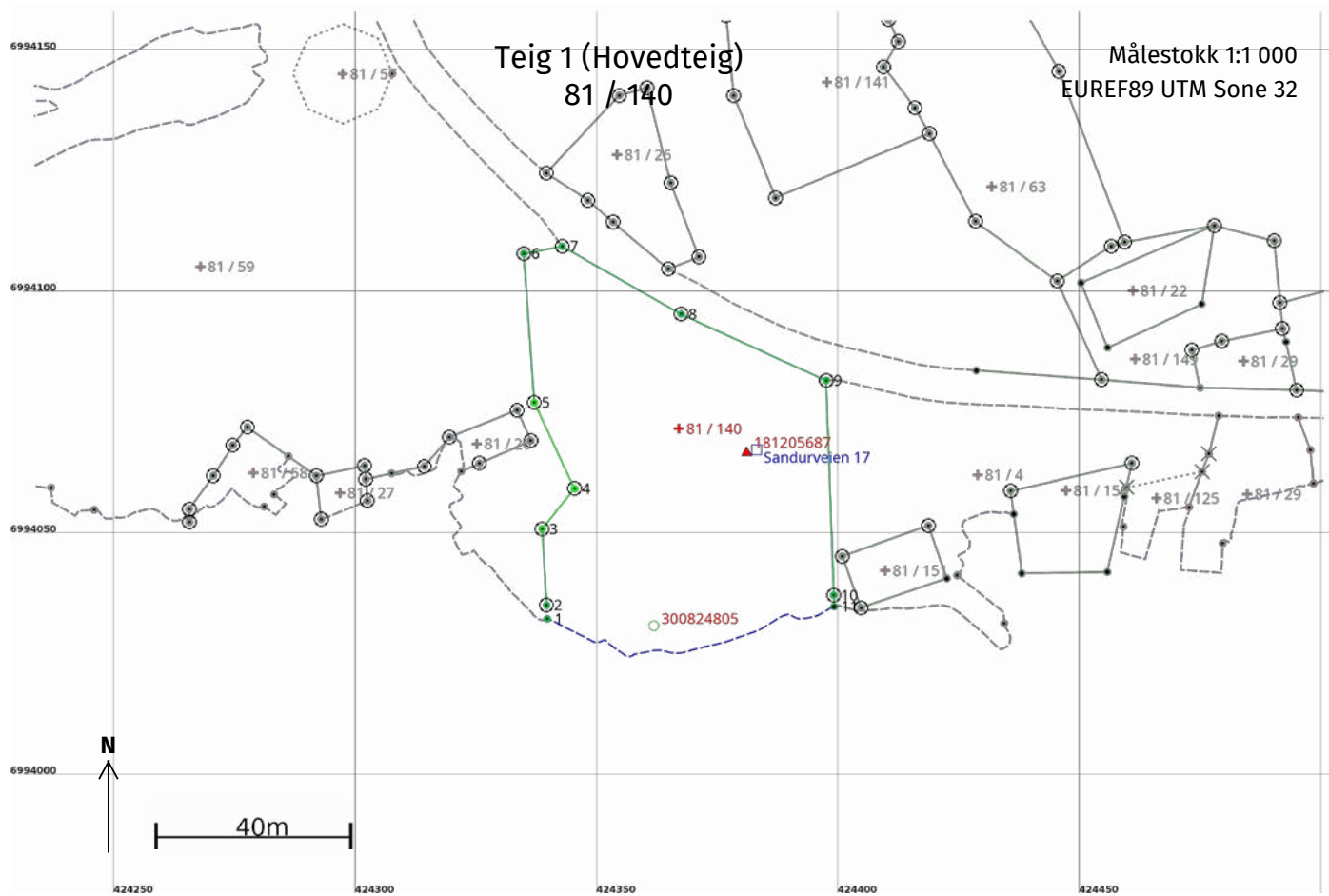
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/140
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	071163	MIKKELSEN EVA INGEBORG		UTHEIMSVEIEN 200 6532 AVERØY				



19.05.2025 15:49

Matrikelbrev for 1554 - 81 / 140

Side 6 av 8



19.05.2025 15:49

Matrikkelbrev for 1554 - 81 / 140

Side 7 av 8

Areal og koordinater**Areal:** 3 988,5

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6994072**Øst:** 424367**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6994033,03	424339,73		Geometrisk hjelpepunkt 2,80 Hjelpelinje fiktiv grense	24 Digitalt stereoinstrument	30	
2	6994035,83	424339,59		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 15,85	10 Terrengmålt	14	
3	6994051,65	424338,65		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 10,69	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	6994059,95	424345,39		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 19,66	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
5	6994077,76	424337,06		Jord Offentlig godkjent grensemerke 30,90	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
6	6994108,58	424334,88	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke 8,13	10 Terrengmålt	14	
7	6994110,11	424342,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 28,32	10 Terrengmålt	14	
8	6994096,06	424367,45		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 33,01	10 Terrengmålt	14	
9	6994082,34	424397,47		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 44,48	10 Terrengmålt	14	
10	6994037,89	424399,02		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 2,33	10 Terrengmålt	14	
11	6994035,56	424399,11		Umerket 64,48 Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	14 30	

Eiendomsnr: 1554 - 81/140/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	4083.1	Arealmerkna	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)
Etablert dato	15.08.2005	Oppgitt areal	3644.0
Oppdatert dato	03.02.2022	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1003 Sandurveien 17	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181205687		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Tatt i bruk (TB)	
300824805		Naust båthus sjøbu (183)	Igangsettingstillatelse (IG)	09.09.2020

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	14.06.2010	14.06.2010				81/140, 81/4
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	15.08.2005				81/140 (3644.0), 81/4 (-3644.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-071163	MIKKELSEN EVA INGEBORG	UTHEIMSVEIEN 200	6532 AVERØY
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	2/05

Kommentater

Dato	Saksref.	Etat	Type	Kommentar
14.06.2010				81/140 forlenget til kystkontur i henhold til målebrev tinglyst 7.9.2005

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerkna	Merkna
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6994072.4	424367.0	0.0	Ja	4083.1	Noen fiktive grenser (NF);Hjelpelinje vannkant (VA)	

Vegadresse : 1003 Sandurveien 17

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	1554 - 81/140/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181205687		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Tatt i bruk (TB)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Grunnkrets (G)	403	Kjønnøy
Kirkesogn (K)	08060402	Bremsnes (976997735)
Postnummerområde (P)	6533	AVERØY
Skolekrets (S)	8	HENDA
Stemmekrets (V)	2	Averøy vest

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
1554 1003 SANDURVEIEN 170000	01.12.2015	1

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6994068.0	424383.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 181205687

Bygningsdata

Bygningstype	Våningh. benyttes som fritidsb (163)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	1.0
Sefrakminne	Ja	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	1.0
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)	1003 Sandurveien 17	H0101	81/140	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	1.0	0.0	1.0	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	

Referanser

Type	Referanse
Kulturminne (K)	15540015010

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6994068.0	424381.0	0.0	Nei

Byggningsnr : 300824805

Bygningsdata

Bygningstype	Naust båthus sjøbu (183)		
Bygningsstatus	Igangsettingstillatelse (IG) - 09.09.2020	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	37.5
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	37.5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	41.5
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	81/140	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	37.5	37.5	0.0	0.0	0.0	41.5	41.5
Sum:	0	0	0.0	37,5	37,5	0,0	0,0	0,0	41,5	41,5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	09.09.2020	15.09.2020	
Rammetillatelse (RA)	09.09.2020	15.09.2020	

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	

Kontaktpersoner

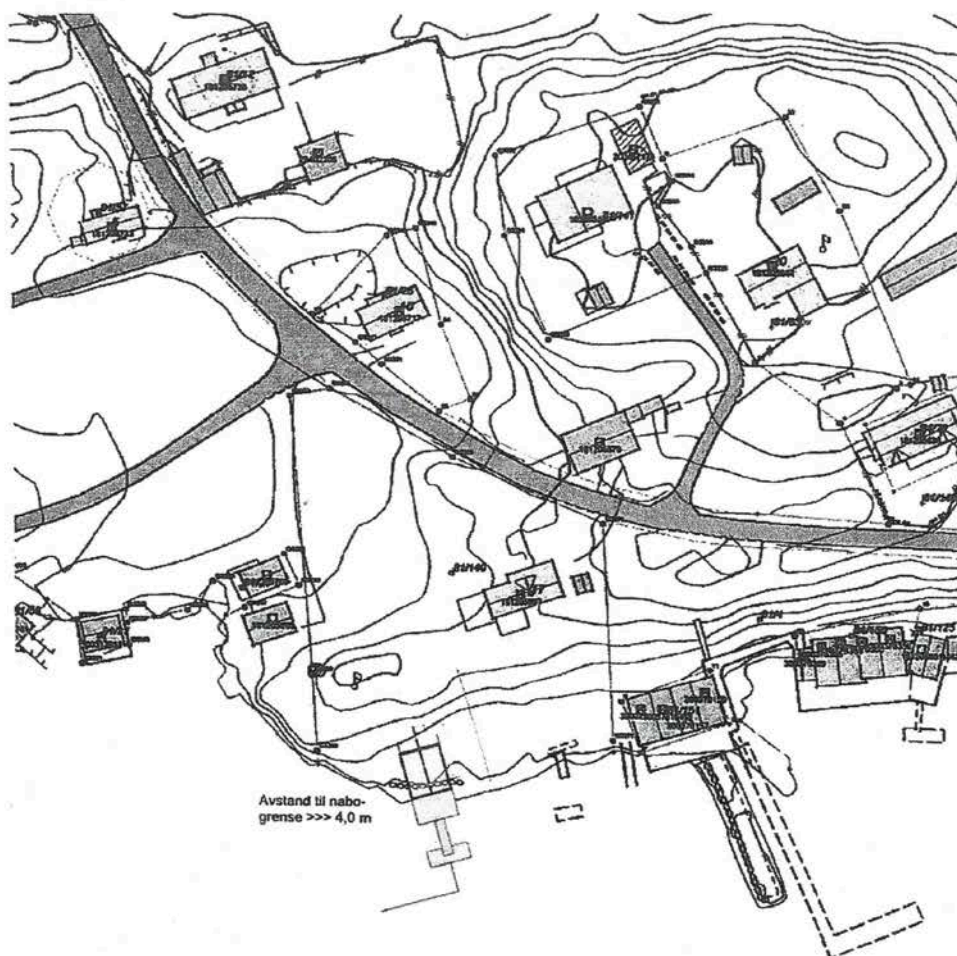
ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
F-071163	MIKKELSEN EVA INGEBORG	UTHEIMSVEIEN 200	6532 AVERØY	Tiltakshaver (T)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	2020000262

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6994031.6	424361.8	0.0	Ja



Konf. terrengsnitt gjennom brygge med tidevannsnivå



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 19/00400
Saksbehandler Berit Merete Hundhammer Sevaldsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
5 Forvaltningsutvalget	05.12.2019	5/19

GID 81/140 – Oppføring av sjøhus, kai og flytebrygge – Eva og Jan Mikkelsen - politisk behandling

Forvaltningsutvalget har behandlet saken i møte 05.12.2019 sak 5/19

Møtebehandling

Votering

Enstemmig

Forvaltningsutvalgets vedtak

Averøy kommune som Plan- og bygningsmyndighet gir ikke dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel § 2.1.2 BEN og pbl § 1-8 for oppføring av sjøhus med kai, flytebrygge, og gangbru på gid på 81/140.

Begrunnelse:

Hensynet bak kommuneplanens arealdel § 2.1.2 BEN retningslinjer for sjøhus pkt. 2, og bestemmelse j), og pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt etter pbl § 19-2;

- Omsøkt sjøhus med kai og flytebrygge i front, hindrer tilflott til bygningen, og er derfor ikke et sjøhus i henhold til den gamle kystbebyggelsen jfr. § 2.1.2 BEN retningslinje for sjøhus pkt. 2, og bestemmelse j).
- Gangbru til byggets 2 etasje vil virke privatiserende og bidra til å stenge for allmenn ferdsel forbi sjøhuset, og er en vesentlig tilsidesettelse av pbl § 1-8. Den vil også kunne legge tilrette for varig opphold eller overnatting.
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal er uttalt seg negativt til tiltaket, og det følger av pbl § 19-2, 4 ledd at det ikke bør gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet uttaler seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Averøy kommune som Plan- og bygningsmyndighet gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra pbl §1-8, Sjøområdeplan Nordmøre 3.1.1.c, V (Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv) for oppføring av flytebrygge og kai på Gid 81/140.

Begrunnelse:

Hensynet bak Sjøområdeplan Nordmøre og pbl § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt etter pbl § 19-2:

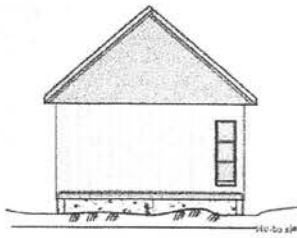
- Kai og flytebrygge vanskeliggjør ikke, eller kommer i konflikt med maritime eller nautiske interesser i området.
- Allmennhetens interesser i strandsonen blir ikke begrenset og hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap blir ikke påvirket av tiltaket allmennhetens tilkomst, bruk og ferdsel i strandsonen

Fordelen med tiltaket er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering da kai og flytebrygge etableres i et naustmiljø med flere flytebrygger. Det er i området allerede oppført både kai og flytebrygger. Eksisterende anlegg flytte, og området blir tilgjengelig for allmenn ferdsel.

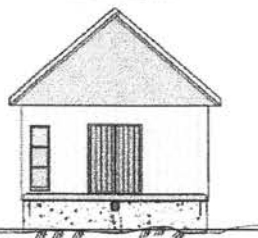
Vilkår:

- Eksisterende flytebrygge må fjernes hvis det skal etableres ny flytebrygge
- Flytebrygge med kai kan godkjennes foran naust som er i henhold til bestemmelser for naust i kommuneplanens arealdel § 2.1.3 Naust.
- Hvis det oppføres sjøhus i henhold til retningslinjer og bestemmelser for BEN i) og j)), kan ikke kai og flytebrygge plasseres slik at den hindrer tilflott på en slik måte at båter ikke kan fortøyes helt inntil bygningen. Materialbruk må være i henhold til bestemmelser i BEN.
- Hvis det ikke skal settes opp sjøhus eller naust kan eksisterende flytebrygge godkjennes
- Igangsettingstillatelse gis i eget vedtak, og det må oversendes nytt tegningsunderlag som viser tiltaket og plasseringen.

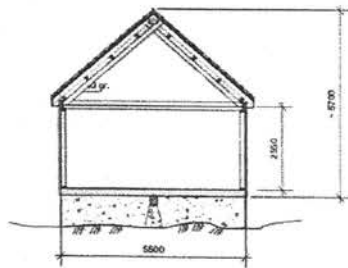
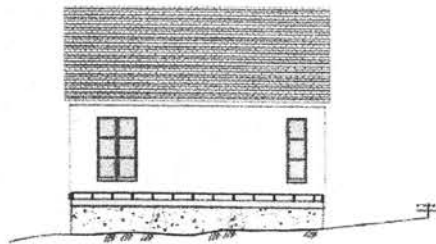
FASADE MOT LANDSIDE



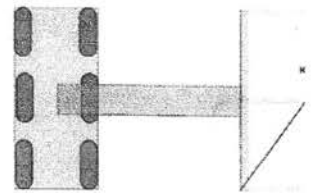
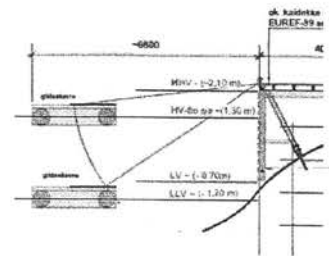
FASADE MOT SJÖSIDE



LANGFASADE



SNITT / ÖPPRIS MOT SJÖ- SJÖHUS, KAI, LANDGANG & FLY



Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møtedato
Averøy	Hovedutvalg for teknisk sektor	Bruhagen	
Sak 255/92 B.	Delegasjonssak.	A. 81/4/TD	

NICOLAI SØRVIK, KJØNNØY - SØKNAD OM FASADEENDRING AV
ELDRE VÅNINGSHUS PÅ GNR. 81, BNR. 4.

Saksdokumenter:

Brev fra fylkeskonservatoren til Nicolai Sørvik,
datert 10.08.92.

Nicolai Sørvik, Langøyneset, anmelder planer for fasadeendring av
eldre våningshus på gnr. 81, bnr. 4.

Byggeplanene gjelder skifting av vindu og oppføring av ark på
nordfasade av bygget.

Bygget blir utbedret i henhold til retningslinjer gitt av
fylkeskonservatoren i brev datert 18.08.92.

Byggeplanene berører ikke naboforhold, kfr. plan- og
bygningslovens § 94 nr. 3.
Arbeidet utføres av byggherree.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner foreliggende byggeplaner vedr.
fasadeendring av våningshus gnr. 81, bnr. 4 med disse
forbehold:

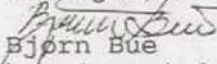
- Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges i alle deler.
- Takoverbygget må avstives og forankres i henhold til NS 3479
etter vindkurve B - for værharde strøk.
- Byggeplanene må utføres i henhold til fylkeskonservatorens
retningslinjer, jfr. plan- og bygningslovens § 92.

Byggeplanene godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens §
94 nr. 2.

Byggherre godkjennes som ansvarshavende for omsøkte arbeider.

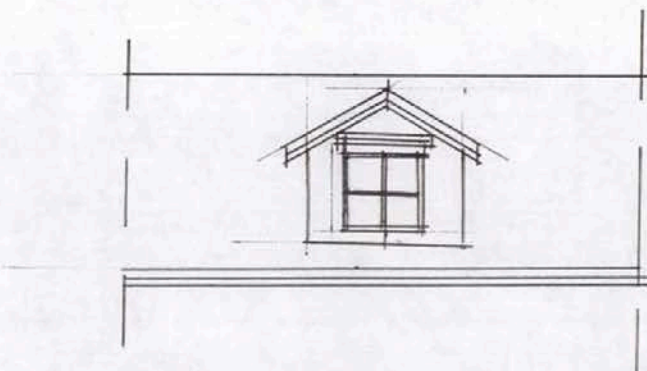
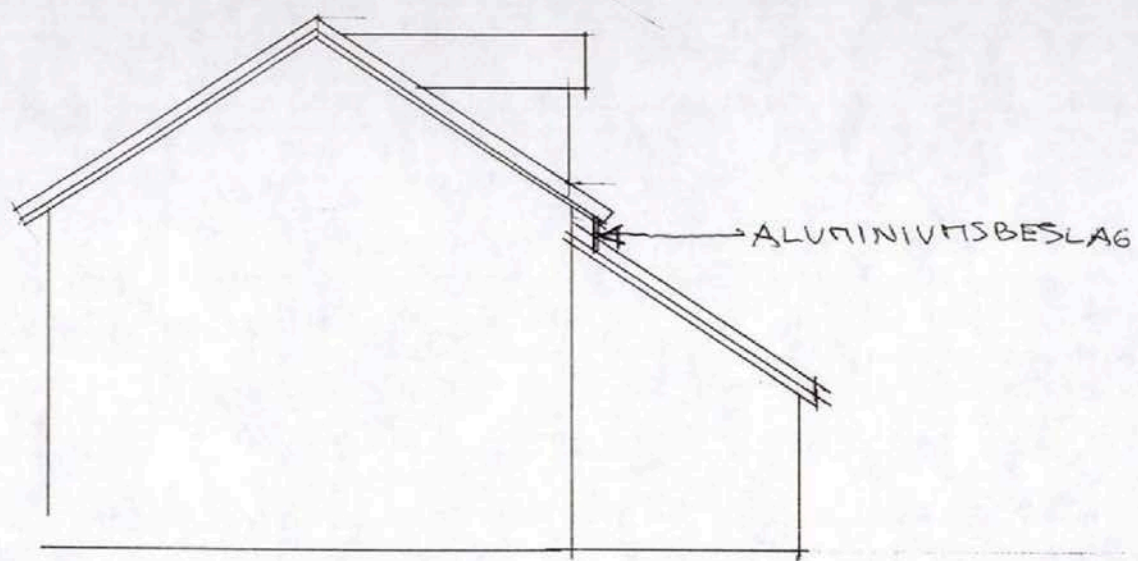
Sign.

Bruhagen, 14.09.92


Bjørn Bue
bygningssjef

Utskrift sendt til

Nicolai Sørvik
Leder i hovedutv. for tekn. sektor
Fylkeskonservatoren



VÅNINGSHUS PÅ KJØNNØY, AVERØY, 81/4.
NYTT KOBBERHUS — PRINSIPPSKISSE .



Møre og Romsdal fylkeskommune

KULTURAVDELINGA

Nicolai Sørvik

6560 LANGØYNESET

AVERØY KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
24.08.92	
Ark.kode P	Gnr. 81-26 ?
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

DYKKAR REF.:

VÅR REF.:
652/CAS

MOLDE, 18.08.92

ELDRE VÅNINGSHUS PÅ KJØNNØY, GÅRDSNR.81, BNR.4, AVERØY KOMMUNE. ANTIKVARISKE RETNINGSLINER I SAMBAND MED RESTAURERING.

Eg viser til synfaring til det gamle, verneverdige våningshuset Dykkar på Kjønnøy, 24.06.1992. Formålet var å kome med antikvariske retningslinjer i samband med planlagt restaurering.

Huset er eit våningshus bygd i 1 1/2 etasje. Huset si hovudform er typisk for den lille type nordmørslån som ein finn ute ved nordmørskysten. Omtrent midt på huset er gang med bakenforliggjande kjøken. Det er 2 omlag like store stover på kvar side av denne midtgangen, "norstuå" og "sørstuå" som var nystove ("bestestuå"). I ene enden av huset er eit kammers som no er nytta som kleskott. På baksida av huset er ein bakgang (bislag) som antakeleg er føydd til seinare saman med utvidinga av kjøkenet.

Både utvendig og innvendig er mykje av den opphavlege materialbruk og detaljering intakt. Veggane er utvendig kledd med ståande tømmermannspanel med kantprofil, bortsett frå vestveggen som er kledd med bølgeblekkplater. Hovuddelen av taket er tekt med skiferstein, mens tilbygget på baksida av huset har tak som er tekt med bølgeblekkplater. Vindauga i 1.etg. er empirevindauga med 6 ruter i kvart vindauga, mens vindauga i andre høgda berre har 4 ruter (2 ruter i høgda). Berre 1 vindauga er skifta ut med moderne uinndelt vindauga. Vindauga har utvendig omramming av enkel, tradisjonell type. Hovudinngangsdøra mot sør er 2-fløya med 3 fyllingar i kvar fløy. Det er eit høgt smalt vindauga med 3 ruter på kvar side, tett inntil døra. Over døra er det fint utforma tredekor. På baksida av huset er også den opphavlege døra intakt; labankdør utvendig kledd med panel lagt i fiskebeinsmønster.

Huset fikk truleg si noverande form ein gang på 1800-talet, bortsett frå tilbygget på baksida som truleg er frå starten av 1900-tallet. Huset skal vere bygd på den tida Nikolay H. Knudtzon satt som eigar av fiskeværer Kjønnøya. Lars Sørvik kjøpte eigedomen av Knut Thorsteinson på 1920-talet. Dette vånehuset har stor antikvarisk og kulturhistorisk verdi som eit godt bevart døme på "kystlån". Det er difor særst viktig at den påtenkte restaureringa vert utført i tråd med påfølgjande antikvariske retningslinjer:

1. Utbetring av vindauga. Dei eksisterande vindauga er enkle kittvindauga med tresprossverk. Dei fleste av vindauga synast å vere i god stand. Eg vil difor primært tilrå at dei eksisterande vindauga vert pussa opp og forsynt med innvendig vareramme. Dersom vindauga likevel ikkje er så gode at dette lar seg

POSTADRESSE: FYLKESHUSET, 6400 MOLDE - BESØKSADRESSE: JALSUNDV. 9, 6400 MOLDE

☎ SENTRALBORD: (072) 58 000 - ☎ EKSP./OPPLYSNING: (072) 58 833 - ☎ TELEFAX: (072) 58 837



Møre og Romsdal fylkeskommune

KULTURAVDELINGA

gjere vil eg rå til at ein skiftar ut dei eksisterande vindauga med nye sidehengsla 2-ramms koblavindauga med nøyaktig same utvendig karm mål og ruteinndeling samt midtpost- og sprossedimensjon som dei eksisterande vindauga. Det moderne isolerglassvindauget bør i alle fall skiftast ut koblavindauga med same ruteinndeling som dei andre vindauga.

Det er og viktig at ein beheld den utvendige vindaugsomramminga. Dårleg trevverk bør skiftast ut med nytt av same form og dimensjon som det eksisterande. Ein må unngå å nytte aluminiumsbeslag, og i staden nytte førstesorterings furu som ein målar godt med linoljemåling.

Ein må unngå å nytte isolerglassvindauga då dette vil øydeleggje huset sitt særpreg.

2. Ombygging av takvindauga. På nordsida av taket er det i dag takvindauga som ligg i plan med takflata. Det har vore ein del problem med lekkasje på grunn av dårleg tetting rundt vindauget.

Eigaren har planar om å skifte ut dette takvindauget med ståande sprossvindauga av tre innebygd i eit lite kobbhus (takark) med saltak. Eg vil tilrå ei slik løysing under følgjande føresetnader:

- Vindauget bør ha utvendig karm mål på maksimum omlag 50x50 cm, og vere utforma som sidehengsla koblavindauga med 4 ruter (2x2).
- Kobbhuset bør ha ein utvendig breidde på omlag 80-100 cm, og bør vere så lavt som mogleg. Det bør utstyrt med saltak med same takvinkel som hovudtaket., som tekkjast med skiferstein.

3. Utbetring av taket. Taket er tekt med skiferstein, truleg lagt rett på troa. Dette har ført til lekkasjer.

Eg vil rå til at taket utbetrast på følgjande måte: Ein bør forsiktig ta av all stein og skifte ut dårleg taktro. Ein bør så leggje på takpapp, sløyfer og lekter og leggje på gjen skifersteinen. Dårleg stein bør erstattast med ny av same type og dimensjon som den eksisterande.

Det er viktig at ein held fast på den eksisterande takforma og ikkje endrar takvinkel. Det er og viktig at ein held fast på spranget i takflata mellom hovudtak og taktilbygg på baksida av huset. Tilbyggstaket bør framleis tekkjast med bølgeblekkplater. I spranget mellom dei to takflatene bør ein leggje beslag som vist på vedlagte prinsippskisse.

4. Eventuelle andre utvendige arbeider. Dårlege materialar bør skiftast ut med nye i nøyaktig same type og dimensjon og form som det eksisterande. Dersom det vert naudsynt å måle utvendig bør ein måle med linoljemåling av tradisjonell type i tråd med vedlagte målingsbrosjyre.

Det gamle våningshuset på Kjønnøy, gnr. 81, brnr. 4, har høg verneverdi som eit godt bevart døme på kystlån. Det er difor særskild viktig at dei planlagte arbeida utførast i tråd med vedlagte retningslinjer. Dersom det vert aktuelt med restaurering utover det som her er nemnt ber eg om at du kontaktar meg på ny for vidare rådgjeving.

POSTADRESSE: FYLKESHUSET, 6400 MOLDE - BESØKSADRESSE: JIULSUNDV. 9, 6400 MOLDE

☎ SENTRALBORD: (072) 58 000 - ☎ EKSP./OPPLYSNING: (072) 58 833 - ☎ TELEFAX: (072) 58 837



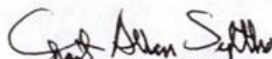
Møre og Romsdal fylkeskommune

KULTURAVDELINGA

Det er mogleg å søke om tilskot til restaurering av eldre verneverdige bygningar. Eg legg ved søknadsskjema.

Fylkeskonservatoren vil med dette tilrå godkjenning av den planlagte restaureringa av nemnte våningshus under føresetnad av at våre merknader vert tatt til følge.

for fylkeskonservatoren


Christ Allan Sylthe
byggningsantikvar

Vedl.: - Målingsbrosjyre
- Søknadsskjema
- Antikvariske retningslinjer
- Oversikt over produsentar av koblavindauge
- Prinsippskisse av kobbhus og takovergang.

Gjenp.: - Averøy kommune, teknisk etat, 6530 Bruhagen

KONTROLLSKJEMA

DET ER MONTERT ET ILDSTED:

av type Norskprod. ORAN
 på eiendommen til: Eva J. M. M. M.
 Adresse: Kjønna
 Postadresse: 6530 Averøy
 G.nr.: Br.nr.: Telefon:

FØLGENDE BLE KONTROLLERT UNDER INSTALLASJONEN:

KONTROLLPUNKTER

	JA	NEI
Er ildstedet montert etter monteringsanvisning?	☒	☐
Kontrollert avstand til brannmur?	☒	☐
Kontrollert avstand til brennbart materiale?	☒	☐
Kontrollert avstand til tak?	☒	☐
Er det plate under og foran ildstedet?	☒	☐
Tåler gulvet vekten av ildsted?	☒	☐
Er det feiemuligheter?	☒	☐
Er ildstedet sikret tilstrekkelig tilførsel av forbrenningsluft?	☒	☐
Er røykrøret montert i skorsteinen eller skorsteinsprodusentens anvisninger?	☒	☐
Er skorsteinen egnet for tilkobling av det aktuelle ildstedet?	☒	☐
Har skorsteien passende dimensjon?	☒	☐
Er skorsteinen kontrollert?	☒	☐
Finnes monteringsanvisningen på byggeplass?	☒	☐

REG.:

INSTALLERT:

Kjønna 3/10-10 Eva J. M. M. M.
 Sted Dato Eiers og evt. installatørs signatur

AVERØY KOMMUNE	
Sektor <u>2010</u>	Løpnr.
Dokument	Saksbeh. <u>REK</u>
09.10.2010	
Arkivkode: <u>M88</u>	Kopi til:
<u>610 81/140</u>	

KONTROLL-ERKLÆRING

Installasjonen er kontrollert ved hjelp av: JA NEI

Utfyllt sjekkliste	☒	☐
Visuell kontroll	☐	☐
Røykpatron	☐	☐
Videokamera	☐	☐

Annet:

INSTALLASJONEN ER KONTROLLERT OG FUNNET I ORDEN:

Sted Dato Kontrollør

NB! DET ER ET MYNDIGHETSKRAV AT KONTROLLERERKLÆRING FINNES, OG AT EIER SKAL MELDE FRA TIL KOMMUNEN (FEIERVESEN) NÅR DET HAR VÆRT INSTALLERT NYTT ILDSTED ELLER FORETATT ANDRE VESENTLIGE ENDRINGER VED FYRINGSANLEGGET. SØRG FOR AT DETTE SKJEMA BLIR UTFYLT, OG TA GODT VARE PÅ DETTE SAMMEN MED MONTERINGS- OG BRUKSANVISNINGEN. DETTE ER ET VERDIPAPIR FOR BOLIGEN.

KOPI AV DENNE SIDEN SENDES TIL FEIERVESENET I DIN KOMMUNE FOR REGISTRERING.

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn	
Adresse	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

TINGLYST
17 NOV. 2005
NORDMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 11402

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. / Kommunenavn						
1554 AVERØY		81	140			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg <i>Gjelder tomtegrunn.</i>						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig- eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus/ kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr 10.000,-						Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype						
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn				Ideell andel
25.10.61		Lars Einar Sørvik				1/1
						
Doknr: 11402 Tinglyst: 17.11.2005 Emb. 061 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn				Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
07.11.63		Eva Lugeborg Mikkelsen				1/1
☐ Ja ☐ Nei						
☐ Ja ☐ Nei						
☐ Ja ☐ Nei						
☐ Ja ☐ Nei						
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Gnr. 81 bnr. 4 skal ha vegrett over 81/140 til sitt nævst. Det skal ikke opparbeides veg, eksisterende brase skal benyttes.						
Gnr. 81 bnr. 59 skal ha vegrett over 81/140 til sitt nævst.						



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Brulagen

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars E. Sørvik

Lars Einar Sørvik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Thor Dyplukt

Thor Dyplukt

Adresse

Hans Dahls gt 2 1516 Kristiansund

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jarl Runar Flommen

Jarl Runar Flommen

Adresse

6530 Averøy

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Kjønnøy, 31.10.05

AVTALE

Lars Johan Sørvik fraskriver seg rettigheter som tilhører fiskebruket, gnr 81 bnr. 59, ifølge skjøte på gnr.81 bnr.4, dagboknr. 3000, tinglyst 31.08.1970.

Rettigheten som skal slettes er beskrevet slik i skjøtet:

"Overnevnte stuebygning samt tomten hvorpå den står, fiskebergene og hjellene skal følge med fiskebruket gnr.81 bnr 59"

X Det presiseres at dette gjelder hjeller og fiskeberg på gnr.81 bnr.4. *(Tilke tinglyst) se skjøte.*

|| Gnr 81 bnr 59 skal ha vegrett over gnr.81 bnr 140 ferm til sitt naust.

Underskrift:

Lars Johan Sørvik*Lars Johan Sørvik*~~0746337686~~



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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandurveien 17
6533 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