

Velkommen til

Samvirkeveien 18, 7263 Hamarvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Samvirkeveien 18
7263 Hamarvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000,-
Omkostninger	kr	105 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
BRA/BRA-i	215 / 165 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Renate Ledel
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 464 76 855
renate.ledel@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Samvirkeveien 18, 7263 Hamarvik

Registerbetegnelse
Gnr. 10, Bnr. 70, Frøya kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000,-
Omkostninger	kr	105 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 314 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 104 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 105 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 065.2,- pr. år 2025
Kommunale avgifter fordeles slik:
Avløp kr. 11636,40,-
Feiing kr. 428,80,-

Renovasjon faktureres fra ReMidt og utgjør i 2025 kr. 7231,25,- Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
kr. 4932,3,- til Hamarvik Vannverk. Beløpet faktureres med to terminer i året.

Areal
BRA - i: 165 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 215 m²
TBA: 30 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Vi gjør oppmerksom på at det i takstmannes rapport fremkommer at ett soverom i underetasjen har mindre vindusareal enn det som er normal for oppholdsrom. Rømningsveier vurderes imidlertid som tilstrekkelige for etasjen.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje fra 2020, samt på egen tomt. Utleiedel har egen parkering på nedsiden av boligen.
Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 284 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med romslig gårdsplass/parkeringsplass og hage med plen

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1967, tilbygd i 1971 ifølge takstmann.

Innhold
Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Hamarvika.

Denne flotte eiendommen byr på en romslig enebolig på hele 165 kvm, en moderne garasje på 50 kvm, stor gårdsplass og solrik plen i front - alt på en stor tomt på 2,2 mål.

Boligen er innholdsrik og praktisk fordelt:
1. etasje: Lys og trivelig stue, funksjonelt kjøkken, soverom, gang og bad.

Underetasje (sokkel): To soverom og nytt bad/vaskerom fra 2023.
I tillegg finner du en etablert utleiedel med stue/kjøkken, bad og soverom - oppusset i 2013.
Merk: Stue/kjøkken i utleiedelen er byggemeldt som tidligere postkontor, og ikke godkjent som egen boenhet.

Boligen er godt vedlikeholdt og har fått flere oppgraderinger de siste årene.

Garasjen, oppført i 2020, er isolert, innvendig kledd med plater og har montert varmepumpe. Gårdsplassen ble utvidet i 2018.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelsti til Nabeita oppvekstsenter, dagligvarebutikk og Sistranda.

Standard
UNDERETASJE:
Stue/kjøkken: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og malt panel i tak. Det er montert innredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med 2 kummer og avtrekkshette med kullfilter.
Vindfang 1: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og malt panel i tak.
Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i tak. Rommet har dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Soverom: Laminatgulv, MDF-plater vegger og tak-ess plater i tak.
Bad/vaskerom: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og systemhimling. Rommet har toalett, dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og skapinnredning.
Vindfang 2: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.

Gang 1: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.
Bod/teknisk rom: Betonggulv, panel på vegger og panel i tak.
Soverom 2: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.
Soverom 3: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.

HOVEDETASJE:
Stue/kjøkken: Laminatgulv, tapet og malt panel på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater og nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med 2. kummer. Avtrekkshette over stekesone.
Gang: Laminatgulv, malt panel på vegger og tak-ess plater i tak.
Soverom: Laminatgulv, tapet på vegger og tak-ess plater i tak.
Bad: Flis på gulv, flis på vegger og tak-ess plater i tak. Rommet har dusjkabinett, dobbel servant i innredning og toalett.

Standardbeskrivelse iht. takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger i attraktivt boligområde på Hamarvik, her har du gangavstand til dagligvarebutikk, Nabeita oppvekstsenter, sjøen og fine turmuligheter. Videre er det gang- og sykkelvei til Sistranda hvor man finner alle fasiliteter som butikker, lege, hotell, restaurant mm.

Like nedenfor boligen finner man Jevika Nærmiljøanlegg, en utendørs møteplass for bygda - med bord, benker, grillfasiliteter m.m. Her er det også en langgrunn strand - perfekt for hele familien.

Frøya kan by på spektakulære naturopplevelser og flotte rekreasjonsområder. Det bugner med turområder, fiskeplasser og flott natur i alle retninger.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
ENEBOLIG:
Bygningen har underetasje og hovedetasje. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer er 2 lags isolerglass i plastbelagte rammer og også trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumper i bygningen. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

GARASJE:
Garasje er oppført på plate på mark. Yttervegger er i bindingsverk kledd med liggende panel. Selger opplyser at garasjen er isolert. Det er montert luft til luft varmepumpe. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrert steketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i hovedetasje overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis

ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Frøya kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Frøya kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Frøya kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger tegninger, samt ferdigattest for tilbygg datert 15.06.1971.

GARASJE:
Det foreligger melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikten datert 02.10.2025. Godkjenningen fra kommunen er datert 15.10.2025.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet.

Iht. selgers egenerklæringsskjema ble det etter tilsyn påpekt at pipe ikke er etter dagens lovverk. Selger har etterspurt hvilke tiltak som kan gjøres, men ikke fått svar på dette. Det er ikke bruksforbud på ildsted.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
G - GUL.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Deler av boligen er utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Deler av arealet, som er/har vært utleid (stue og vindfang), er byggemeldt og godkjent som næringsareal (postkontor), men er nå innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktig tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 2 måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Leiesum kr 10.000 per mnd inkl. strøm. Leiekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgave.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen blir regulert av reguleringsplan for Hamarvika, ID: 1620200912.
Delareal på 2183 kvm. er reguler til boliger
Delareal på 64 kvm. er reguler til kjøreveg
Delareal på 37 kvm. er regulert til privat veg
Nærliggende eiendommer er også reguler til boliger.

I kommuneplanens arealdel er område avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig vei, med privat avkjøringsvei. I følge selger benyttes for tiden en messenger-gruppe for å samsnakkes om brøyting av veien. Kostnader fordeles alt etter behov.
Vann: Hamarvik Vannverk
Avløp: Offentlig med private stikkledninger

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 738 799,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 955 195,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jesper Husby og Miriam Larsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 301968
Dato: 28.12.1954
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4865
Dato: 18.09.1986
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4200,-
Fotograf kr. 5200,-
Tilstandsrapport kr. 16900,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at konsesjonsfrihet er betinget av at tomten bebygges innen 5 år jfr. konsesjonslovens §4 andre ledd, dersom avtale inngås etter 1/1-2026.

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-10-2025 av Per Arne Gustad i Holmen Takst.
Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 15.06.1971. Det foreligger ikke tegninger. Kommunepakke er gjennomgått. Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente tegninger på dagens bruk av boligen. Det foreligger tegning av tilbygg som sier at tilbygg er byggemeldt som postkontor.

Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Elektrisk arbeid i forbindelse med/vaskerom underetasje 2023. 6 Vinduer skiftet i underetasje 2024.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
- Ja. Ett soverom i underetasjen har mindre vindusareal enn det som er normal for oppholdsrom. Rømningsveier vurderes imidlertid som tilstrekkelige for etasjen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon tilbygg
Utvendig - Vinduer med trerammer
Utvendig - Skyvedør til altan
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Overflater
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmesentral
Tekniske installasjoner - Varmesentral underetasje
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank leilighet
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon
Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom fra 2013 - Overflater Gulv
Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom fra 2013 - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom fra 2023 - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon

innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Bad i 2 etasje: Oppgitt av tidligere eier at en flis under dusjkabinett har sprekk, ikke sett denne selv. Løs hjørneflis bak dør.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2023 av Kyst Elektro AS: Elektriske i forbindelse med oppussing av bad/vaskerom nede i vår bodel.
- Ufaglært arbeid utført i 2023: Pusset opp badet/vaskerommet. Alt utenom elektriske er gjort selv. Ikke byttet ut avløpsrør o.l i murgulv.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Lagt nytt. Av ufaglært. Privatperson som vennetjeneste.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2024 av Tømrermester Svein Sandvik AS: Byttet 6 vindu i første etasje. 2 lags PVC.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Sprekk i innerglass på ett lite vindu i rom i første etasje. Lite vindu på badet oppe begynner å bli dårlig, av fukt i rommet ved dusjing. Ettermontert lås på vinduet i på soverommet i 2 etasje, original lås defekt.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2020 av MH Snekkerservice AS: Støpt såle. Satt opp garasjen
- Ufaglært arbeid utført i 2020: Isolert, plastet og platet innvendig.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Noe skeivhet i altan.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2025: Jekket opp for å rette opp det det var verst.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- Ja. Tidligere eier har opplyst at det har vært vanninntrenging som følge av overdemming av vann på vinters tid under spesielle forhold. (En gang)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja

- Faglært arbeid utført i 2018 av Truls Reppe AS: Fjernet skog, mye jord osv. sprengt ut å bygd opp gårdsplassen på øversiden
- Ufaglært arbeid utført i 2018: Gravd på nedsiden så det ble fall, for å slippe ansamling langs huset. Ikke vært tegn til vannansamling i vårt eie.

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Har vært vann i kjeller mens forrige eier eide huset. Ble etter den hendelsen drenert, og ble ordnet opp av forsikringen innvendig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2013 av Forsikring: Omfattende rehabilitering av utleiedel.
- Ufaglært arbeid utført i 2013: Tidligere eier pusset opp soverom og gang nede selv.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2013 av lokal entreprenør fra Hitra: Drenert 3 sider av huset som er under/delvis under bakkeplan

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen. Langsiden på øversiden og begge kortsider. Som er under/delvis under bakkeplan.

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. Ble oppdaget noe sopp på overflater ved vindu i utleiedel. Som følge av dårlig lufting og mangelfull bruk av ventiler som var på vinduer o.l.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2018: Satt inn ventil på kjøkken og soverom. Bedret inneklima. Ikke sett noe til dette i ettertid. Vinduer og karmer er også byttet i ettertid. Nye vinduer har også ventiler.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Mye innsekter rundt huset. Da det er mye jord og gress på eiendommen. Disse kommer naturligvis inn nå å da. Skrukketroll, edderkopp o.l som er ute i naturen rundt huset. Har tatt mus på felle i søppelskapet noen ganger på vinters tid i løpet av årene vi har bodd her. Ikke utberedt problem, og ingen tegn til mus andre steder i boligen.

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Toalett i andre etasje kan lage en pipelyd noen ganger. Forsvinner med å skylle ned. Kommer å går, noen ganger måneder imellom, noen ganger daglig.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Kjøkkenvifter fungerer, men er ikke kjempebra. Badet i andre etasje har viften tilkoblet bryteren til kjøkkenviften.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2025: Satt inn fuktstyrt ventilasjon på bad/vaskerom i første etasje, i egen bodel.
- Ufaglært arbeid utført i 2021: Montert varmepumpe i garasjen. Dette er gjort som vennetjeneste av privatperson med gyldig godkjenning for montering av varmepumper.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Etter tilsyn ble det påpekt at pipe ikke er etter dagens lovverk, da man ikke det 3 sider av den. Har etterspurt hvilke tiltak som kan gjøres, da vi har ildsted av normal standard for eldre hus. Ikke fått svar på dette. Opplyser om at vi ikke har fått bruksforbud på ildstedet.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Utbedret etter brann i andre etasje i 2001. Utbedret etter vannskader i første etasje i 2013

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2013 av Elektro Team: Det er byttet til nytt sikringsskap av ny standard med automatsikringer, usikker på årstall. Gjort hos tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2025 av Elkonsult: Elektriske i garasjen
- Faglært arbeid utført i 2025 av Kyst Elektro AS: Lagt opp strøm til bod nede mellom bodeler.
- Faglært arbeid utført i 2023 av Kyst Elektro AS: Elektriske til bad nede i vår bodel etter oppussing.
- Faglært arbeid utført i 2013 av Elektro Team: Elektriske i leilighet etter oppussing/oppbygging etter vannskade. Sannsynlig at det er samtidig som dette at sikringsskap ble byttet ut.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Bygd garasje og fjernet skog, lagt til gårdsplass på øversiden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Garasjen er bygd på forenklet byggemelding.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja. Huset er fra før kravet til ferdigattest. Kommunen har ikke info om hvordan huset er inndelt, kommunen opplyser om at det er normalt for eldre huse.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. En del av huset leies ut. Denne delen har egen dør inn fra bod nede som skiller bodelene.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Tidligere takstrapport.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Skade på gulv i stue i utleiedel, opplyst om at det har skjedd i forbindelse med lekkasje fra ett akvaruim hos leieboer hos tidligere eier. Skade på gulv på det ene rommet nede i vår bodel etter å ha mistet vektskive i gulvet.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisser
- Selgers egenerklæring datert 24.10.2025
- Tilstandsrapport datert 20.10.2025
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegninger Tilbygg
- Ferdigattest tilbygg datert 15.06.1971
- Melding om frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikten datert 02.10.2025
- Godkjenning oppføring av uthus datert 15.10.2025

- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for Hamarvik
- Leiekontrakt
- Registrering av grunn datert 28.12.1954

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Renate Ledel
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 464 76 855
Epost: renate.ledel@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Hitra/Frøya
Besøksadresse: Storhaugveien 8, 7240 Hitra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










Geometric
Design


Geomatic
Design




NEW
YORK


















PÅ GÅRDE





























SAMVIRKEVEIEN 18

Nabolaget Hamarvik - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Hamarvika	Linje 420, 422	**9 min** 0.7 km

SKOLER

Nabeita oppvekstsenter (1-7 kl.)	111 elever, 10 klasser	**16 min** 1.3 km
Frøya ungdomsskole (8-10 kl.)	168 elever, 9 klasser	**7 min** 4.8 km
Guri Kunna vgs. (Sistranda)	160 elever	**6 min** 4.5 km
Guri Kunna vgs Hitra	180 elever	**18 min** 20 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

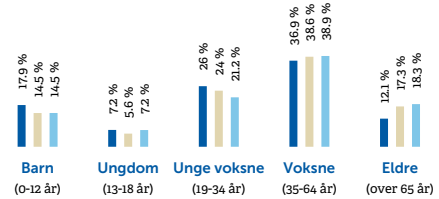
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamarvik	806	327
Frøya kommune	5 265	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nabeita barnehage (1-5 år)	60 barn	**16 min** 1.3 km
Rabben barnehage (1-5 år)	59 barn	**5 min** 3.9 km
Sistranda kystbarnehage (1-5 år)	61 barn	**6 min** 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hamarvik	Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.8 km
Rema 1000 Frøya	Post i butikk	**6 min** 4.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

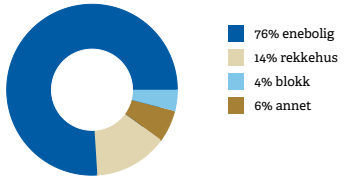
TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

SPORT

Frøya idrettspark kunstgrasbane	Fotball	**13 min** 1.2 km
Nabeita skole	Ballspill, fotball	**14 min** 1.2 km

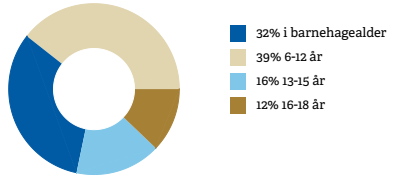
BOLIGMASSE



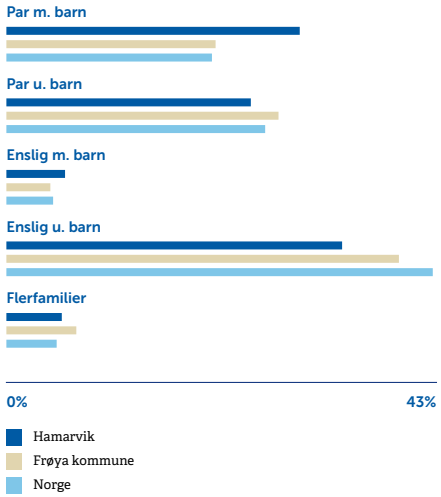
VARER/TJENESTER

Stjernesenteret	**6 min**
Apotek 1 Frøya	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



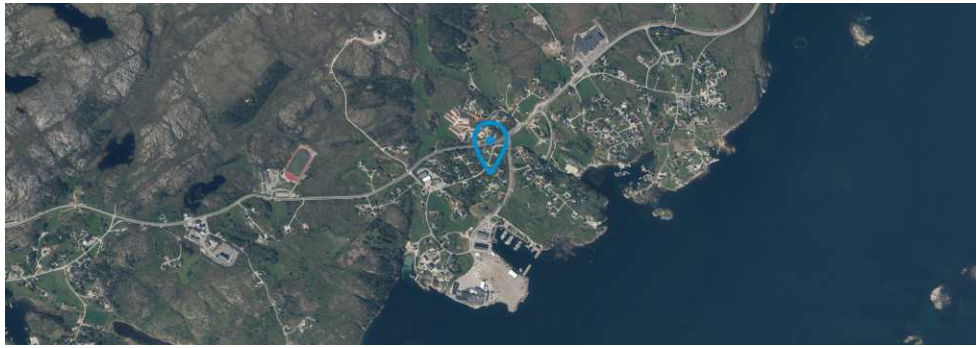
FAMILIESAMMENSETNING

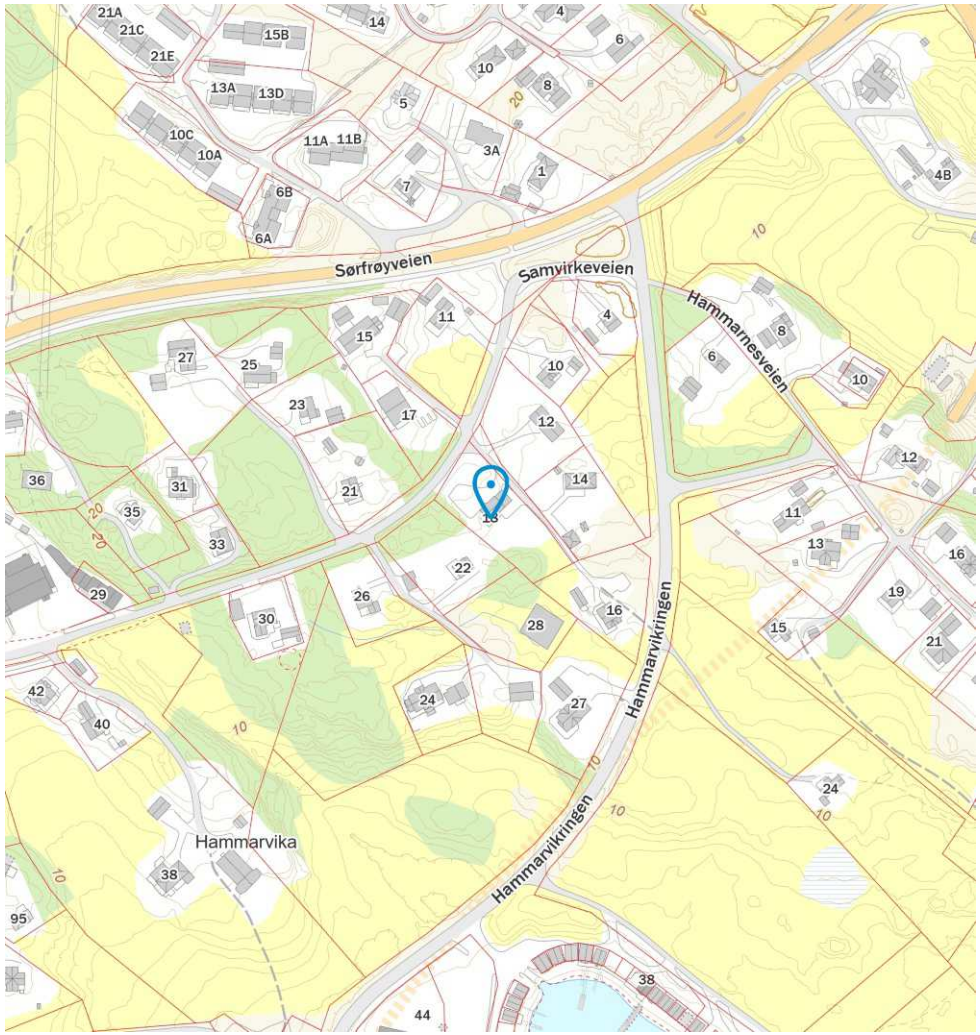


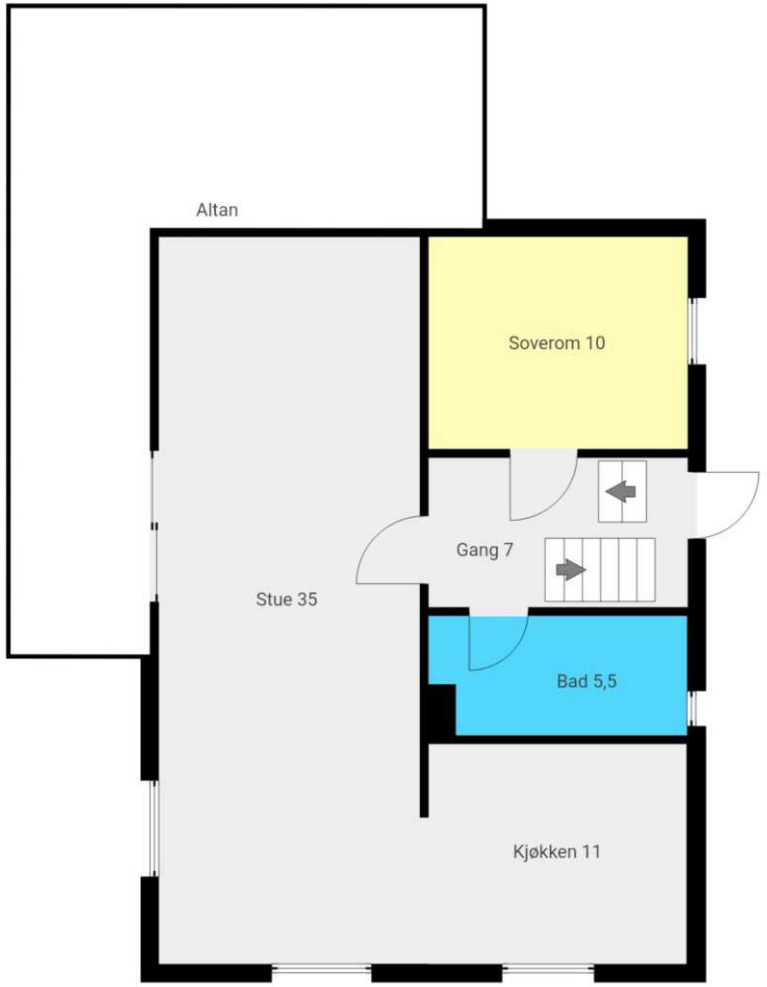
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







Planskisse hovedetasje
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer
20.10.2025 Per Arne Gustad

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Planskisse underetasje
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer
20.10.2025 Per Arne Gustad

bankID SIGNERT 24.10.2025 Husby, Jesper

bankID SIGNERT 24.10.2025 Larsen, Miriam

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Miriam Larsen

Jesper Husby

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Samvirkeveien 18
7263 Hamarvik

5014-10/70/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad i 2 etasje: Oppgitt av tidligere eier at en flis under dusjkabinett har sprekk, ikke sett denne selv.

Løs hjørneflis bak dør

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Kyst elektro as
   Beskrivelse av arbeidet: Elektriske i forbindelse med oppussing av bad/vaskerom nede i vår bodel.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet/vaskerommet. Alt utenom elektriske er gjort selv. Ikke byttet ut avløpsrør o.l i murgulv.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt nytt.
Av ufaglært.
Privatperson som vennetjeneste.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Tømrermester svein sandvik as
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 6 vindu i første etasje. 2 lags PVC

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Sprekk i innerglass på ett lite vindu i rom i første etasje.

Lite vindu på badet oppe begynner å bli dårlig, av fukt i rommet ved dusjing.

Ettermontert lås på vinduet i på soverommet i 2 etasje, orginal lås defekt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Mh snekkerservice as
   Beskrivelse av arbeidet: Støpt såle Satt opp garasjen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Isolert, plastet og platet innvendig.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Noe skrevhet i altan.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp for å rette opp det det var værst.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Tidligere eier har opplyst at det har vært vanninntregning som følge av overdemming av vann på vinters tid under spesielle forhold. (En gang)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Truls reppe AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skog, mye jord osv. sprengt ut å bygd opp gårdsplassen på øversiden

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Gravd på nedsiden så det ble fall, for å slippe ansamling langs huset. Ikke vært tegn til vannansamling i vårt eie.

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Har vært vann i kjeller mens forrige eier eide huset.
Ble etter den hendelsen drenert, og ble ordnet opp av forsikringen innvendig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Omfattende rehabilitering av utleie del.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp sovrom og gang nede selv.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Lokal entrepenør fra hitra

   Beskrivelse av arbeidet: Drenert 3 sider av huset som er under/delvis under bakkeplan

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Langsiden på øversiden og begge kortsider.
Som er under/delvis under bakkeplan

---

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Ble oppdaget noe sopp på overflater ved vindu i utleiedel.
Som følge av dårlig lufting og mangelfull bruk av ventiler som var på vinduer o.l.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ventil på kjøkken og soverom. Bedret inneklima. Ikke sett noentil dette i ettertid. Vinduer og karmer er også byttet i ettertid. Nye vinduer har også ventiler

---

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Mye innsekter rundt huset. Da det er mye jord og gress på eiendommen.
Disse kommer naturligvis inn nå å da. Skrukketroll, edderkopp o.l som er ute i naturen rundt huset.

Har tatt mus på felle i søppelskapet noen ganger på vinters tid iløpet av årene vi har bodd her.
Ikke utberedt problem, og ingen tegn til mus andre steder i boligen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Toalett i andre etasje kan lage en pipelyd noen ganger. Forsvinner med å skylle ned.
Kommer å går, noen ganger måneder imellom, noen ganger daglig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Ja

Kjøkkenvifter fungerer, men er ikke kjempebra.

Badet i andre etasje har viften tilkoblet bryteren til kjøkkenviften.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn fuktstyrt ventilasjon på bad/vaskerom i første etasje, i egen bodel.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i garasjen. Dette er gjort som vennetjeneste av privatperson med gyldig godkjenning for montering av varmepumper.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Ja

Etter tilsyn ble det påpekt at pipe ikke er etter dagens lovverk, da man ikke det 3 sider av den.
Har etterspurt hvilke tiltak som kan gjøres, da vi har ildsted av normal standard for eldre hus.
Ikke fått svar på dette.

Opplyser om at vi ikke har fått bruksforbud på ildstedet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Ja

Utbedret etter brann i andre etasje i 2001.

Utbedret etter vannskader første etasje i 2013

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektroteam

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet til nytt sikringsskap av ny standard med automatsikringer, usikker på årstall. Gjort hos tidligere eie

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Elkonsult

   Beskrivelse av arbeidet: Elektriske i garasjen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Kyst elektro as

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til bod nede mellom bodeler.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Kyst elektro as

   Beskrivelse av arbeidet: Elektriske til bad nede i vår bodel etter oppussing.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Electroteam

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske i leilighet etter oppussing/oppbygging etter vannskade. Sannsynlig at det er samtidig som dette at sikringsskap ble byttet ut.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Bygd garasje og fjernet skog, lagt til gårdplass på øversiden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Garasjen er bygd på forenklet byggemelding.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Ja**

Huset er fra før kravet til ferdigattest.
Kommunen har ikke info om hvordan huset er inndelt, kommunen opplyser om at det er normalt for eldre huse.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

En del av huset leies ut.
Denne delen har egen dør inn fra bod nede som skiller bodelene.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Tidligere takstrapport.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Skade på gulv i stue i utleiedel, opplyst om at det har skjedd i forbindelse med lekkasje fra ett akvaruim hos leieboer hos tidligere eier.

Skade på gulv på det ene rommet nede i vår bodel etter å ha mistet vektskive i gulvet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
FRØYA kommune
gnr. 10, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18855-1706 **Referansenummer:** BD6111

Autorisert foretak: Holmen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Per Arne Gustad

gustadperarne@gmail.com
922 11 222

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har underetasje og hovedetasje. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer er 2-lags isolerglass i plastbelagte rammer og også trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumper i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

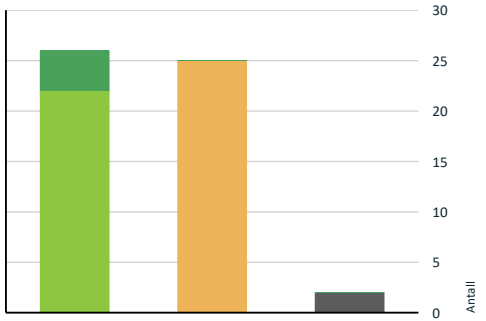
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunepakke er gjennomgått. Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente tegninger på dagens bruk av boligen. Det foreligger tegning av tilbygg som sier at tilbygg er byggemeldt som postkontor.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom fra 2013 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer med trerammer	Gå til side
Utvendig > Skyvedør til altan	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral underetasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom fra 2013 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom fra 2013 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom fra 2023 > Overflater Gulv	Gå til side

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Iflg tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Tilbygg tidligere brukt som postkontor

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning. Iflg tidligere salgsoppgave er kledning fra 2000-2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det registreres at. det delvis er lite eller ingen lufting av ytterkledning

Det er ikke synlig musesperre ved inspeksjon oppunder kledning

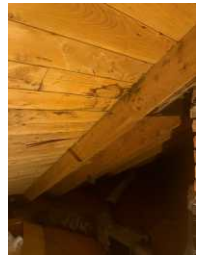
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det gjøres oppmerksom på at dårlig lufting av kledning gjør at opptørking går tregere og risiko for råtedannelse er større.

Ingen musesperre kan medføre at gnagere tar seg inn i bygningen. Musesperre anbefales montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har saltaksform og er plassbygd sperrekonstruksjon. Det er lufteventiler i gavlvegger og med dagens bruk vurderes lufting som tilstrekkelig. Det registreres en del fuktskjolder på treverk. Disse var på befaringen tørre og disse forutsettes å stamme fra tiden før tak sist ble utskiftet. Det ble ikke registrert synlig reparasjonsbehov.



TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

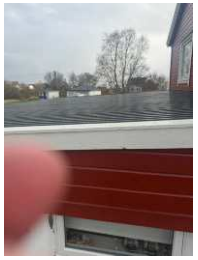
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har pulttaksform som er forholdsvis flat. Det er ikke synlige lufteåpninger inn til konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er ikke synlige lufteåpinger inn til konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dette er en lukket takkonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er ikke synlige lufteåpinger til takkonstruksjonen og dokumentasjon av utførelse foreligger ikke. Det gjøres oppmerksom på at dette betegnes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader. For at skader på slike konstruksjoner skal unngås er det en forutsetning med riktig utførelse/oppbygging av bl.a lufting av konstruksjon og dampsperre mot oppvarmede rom. Det er kun åpning av konstruksjon som vil gi full visshet om tilstand. Videre undersøkelser kan anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer er vinduer med plastbelagte rammer. Glass er 2-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer med trerammer

Vinduer er 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduer er fra 2001

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er funksjonsprøvd og ser ut til å fungere greit. Alder på vinduene i forhold til forventet levetid og det at pakninger og beslag naturlig nok vil være noe svekket gjør at tilstandsgrad 2 er gitt.

Ett sprukket glass registreres i vindu i ett soverom i underetasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men alder og bemerkede forhold gjør at blandt annet isolasjonsevne vil være noe svekket i forhold til nyere vindu.

Ett vindusglass må påregnes utskiftet.

TG 1 Dører

Ytterdør er malt dør med glassfelt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Inngangsdører i underetasje

Inngangsdører i underetasje er malte dører fra ulike årstall.

TG 2 Skyvedør til altan

Det er montert skyvedør i tre fra stue til altan.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd altan på to sider av bygningen. Altan har adkomst via skyvedør fra stue. Altan har dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Altan har seget på ett punkt og det opplyses at dette skjedde da et lite basseng ble stående litt over tid. Dette er delvis utbedret ved å jekke opp altan. Dette tyder på at fundamner på altan ikke står på fast grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe ytterligere justering av altan og muligens også noe utbedring av fundamenter er påregnelig. Dette vil også være avhengig av hvilken vektbelastning altanen har.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er stedvis skader på laminatgulv og også enkelte steder med ujevnhet/knirk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis skader på laminatgulv og også enkelte steder med ujevnhet/knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved en evt utskifting/rehabilitering kan man undersøke årsak til ujevnhet/knirk og utbedre dette.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er foretatt stikkprøvemessig måling av flateavvik i rom. Avvik er målt som total avvik gjennom rommet. Avvik som ble målt er som følger:

Hovedetasje

Stue/kjøkken 10 mm
Soverom 10 mm

Underetasje

Stue/kjøkken 20 mm
Soverom 10 mm

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.

Konsekvens/tiltak

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

• 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.

TG 2 Radon

Bygget har ikke radonsperre og det er ikke foretatt radonmålinger

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skal bygningen leies ut er det krav om radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling i en bolig eier selv bor i, men det er anbefalt.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har en teglsteinspipe. Det er tilknyttet ett ildsted til pipa i stue. Pipa har heldekkende beslag mot taktekking.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Med tanke på alder på pipe vil det være påregnelig at pipe må rehabiliteres i forholdsvis nær framtid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg i hjørnesoverom i underetasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det måles 16 vektprosent fuktighet i treverk i vegg der det er foretatt hulltaking. Det er ikke synlige fuktrelaterte skader og dette fuktnivået er ikke så høyt at det vil indikere en risiko for råteskader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det bare er gjort hulltaking ett sted og at fuktnivå kan være høyere andre steder i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De målte fuktverdier representerer normalt ikke en risiko for fukt/råte i påførede konstruksjoner, men det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking kun ett sted i etasjen og at dette ikke er noen garanti for at det ikke er fuktrelaterte skader andre plasser. For å få full visshet i tilstand er det kun åpning av konstruksjon som vil gi svar.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer er en plassbygd malt tretrapp

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg. Tak-ess plater i tak.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flis på gulv. Gulv er tilnærmet flatt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres bom enkelte fliser og løse fliser bak dør.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Evt kan lokal utbedring av flis vurderes

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to plastsluk. Det er ikke synlig slukmansjett ved inspeksjon av sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble foretatt inspeksjon av sluk og det er ikke synlig membran/slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon. Ifølge NS 3600 gir dette TG 2. Det er imidlertid ikke registrert indikasjoner på negative forhold/fukt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Hvis mulig anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av evt tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har toalett, dusjkabinett og dobbel servant i innredning

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifte er koblet på sentralavtrekk for kjøkken og bad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette kan føre til at avtrekk fra bad blåses ut på kjøkken. Bør vurderes endret

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt måling i treverk over himling i bad/vaskerom under sluk og hultaking er derfor overflødig. Det er ikke registrert indikasjoner på skadelig fukt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2013

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2013

TG 2 **Overflater Gulv**

Det er belegg på gulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Belegg har oppbrett rundt rommet, men mangler oppbrett mot dør

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens anbefalinger kreves at vanntett sjikt føres opp på vegg hele veien rundt rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2013

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rommet har belegg på gulv og 2 plastsluk. Ett under dusjkabinett og ett ved vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2013

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har toalett, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert i rommet

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2013

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2013

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling grunnet at de veggene som dette kan være aktuelt er betong eller murvegger. Det er ved en visuell kontroll ikke registrert indikasjoner på utett våtrom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2023

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2023

TG 2 **Overflater Gulv**

Belegg på gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er belegg på gulv. oppbrett mangler mot pipe/mur

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette gjør at rommet ikke er vanntett mot pipe/mur. Evt kan dette forsøkes utbedret.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2023

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rommet har tettesjikt i form av synlig vinylbelegg

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2023

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2023

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM FRA 2023

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt fuktmåling i bod/teknisk rom mot bad/vaskerom. Denne veggen er ikke kledd i bod teknisk rom og hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det måles ca 17 vektprosent fuktighet i bunnsvill på vegg. Dette anses normalt med tanke på at kjellergulv er fra 1967 og forutsettes ikke å ha fuktsperre. Noe fuktopptrekk fra grunnen vil derfor være påregnelig.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat gulv, tapet/flis på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har malte profilerte fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Det er montert avtrekkshette over stekesone.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat gulv, glassfiberstrie på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Det er montert avtrekkshette med kullfilter over stekesone

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekkkshette med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige trykkvannsrør i bygningen er i hovedsak kobberrør

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

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har i hovedsak ventilasjon i form av mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hovedetasje har avtrekksvifte på loft som er tilkoblet avtrekk på kjøkken og avtrekk på bad. Det er i tillegg montert vifte på bad som er tilkoblet samme kanal som går til avtrekksvifte på loft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette kan gjøre at avtrekksvifte på bad delvis blåser luft ut i kjøkken. Endringer av dette bør vurderes.

TG 2 Varmesentral

Det er montert varmepumpe luft til luft i stue i hovedetasje

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmesentral underetasje

Det er montert varmepumpe av type luft til luft i underetasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank for hovedleilighet er en 200 liter fra ca 2022.

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank leilighet

Tanken er en 120 liter og er plassert på bad/vaskerom i underetasje

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tanken fungerer i dag, men restlevetid vil kunne være begrenset.

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 bygningssakkyndig 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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så langt eier vet

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på noe men ikke alt

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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 Nåværende eier har ikke fullstendiig kunnskap om hva som er utført av elektroarbeider og det foreligger ikke komplette samsvarserklæringer. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av anlegget av fagperson. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og at dette ikke er en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er ikke registrert indikasjoner på setninger eller andre negative forhold vedr byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at drenering er oppgradert i 2013 (3 sider av huset) og det er også gjort arbeid for å få bedre fall for lede vann bort fra bygning. Det ble foretatt visuell inspeksjon av underetasje og gjort hulltaking for fuktsøk under trapp uten at det ble avdekket indikasjoner på skadelig fukt. Det gjøres oppmerksom på at støpt gulv fra denne tidsperiode sannsynligvis ikke har fuktsperre i betong og det er ikke utvendig isolasjon av grunnmur. Dette fører normalt til noe mer fuktopptrekk fra grunnen og sikring mot kondens vil være noe dårligere enn det som er tilfelle for gulv/murer oppført i dag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på at støpt gulv fra denne tidsperiode sannsynligvis ikke har fuktsperre i betong og det er ikke utvendig isolasjon av grunnmur. Dette fører normalt til noe mer fuktopptrekk fra grunnen og sikring mot kondens vil være noe dårligere enn det som er tilfelle for gulv/murer oppført i dag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke indikasjoner på at det er behov for tiltak, men se også pkt rom under terreng som også har sammenheng med dette punktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke kjent om muren er plasstøpt eller murt. Det er foretatt en visuell kontroll av murens synlige flater (muren har begrenset inspiserbarhet innvendig da de fleste flater er påforet med tre/plater.

TG 0 Terrengforhold

Fallforhold. på terreng rundt bygningen vurderes som tifredsstillende mhp bortledning av overflatevann.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Frøya Kommune opplyser at eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpssystem via privat stikkledning. Det foreligger ikke opplysninger om alder eller materiale på utvendig nedgravde vann og. avløpsrør. Det er derfor ikke mulig å vurdere dette ut fra noen av disse kriteriene. Det er derfor valgt TGIU (ikke undersøkt).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

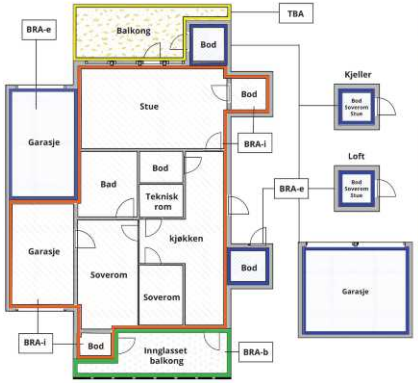
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	71			71	30
Underetasje	94			94	
SUM	**165**				**30**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bad		
Underetasje	Stue/kjøkken, vindfang, vindfang 2, bad/vaskerom fra 2013, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod/teknisk, bad/vaskerom fra 2023, gang 2		

Kommentar

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 15.06.1971

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunepakke er gjennomgått. Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente tegninger på dagens bruk av boligen. Det foreligger tegning av tilbygg som sier at tilbygg er byggemeldt som postkontor.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektrisk arbeid i forbindelse med bad/vaskerom underetasje 2023

6 vinduer skiftet i underetasje 2024

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett soverom i underetasje har mindre vindusareal enn det som er normalt for oppholdsrom. Rømningsveier vurderes imidlertid som tilstrekkelige for etasjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	4
Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Per Arne Gustad	Takstingeniør
	Jesper Husby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5014 FRØYA	10	70		0	2284.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Samvirkeveien 18

Hjemmelshaver

Husby Jesper, Larsen Miriam

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Iflg selger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført på plate på mark. Yttervegger er i bindingsverk kledd med liggende panel. Selger opplyser at garasjen er isolert. Det er montert luft til luft varmepumpe. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.10.2025		Gjennomgått	10	Nei
Fra Infoland	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisser	20.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Standardbeskrivelse	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	20.10.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Samvirkeveien 18 , 7263 HAMARVIK
Gnr 10 - Bnr 70
5014 FRØYA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

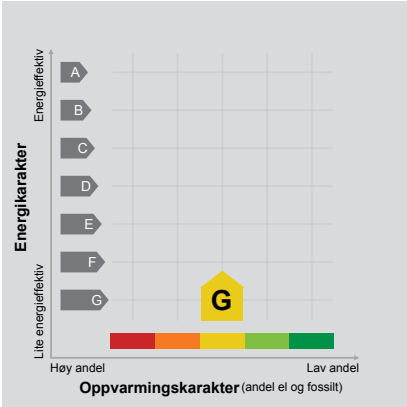
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Samvirkeveien 18
Postnummer	7263
Sted	HAMARVIK
Kommunenavn	Frøya
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183374729
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181790
Dato	20.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 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.

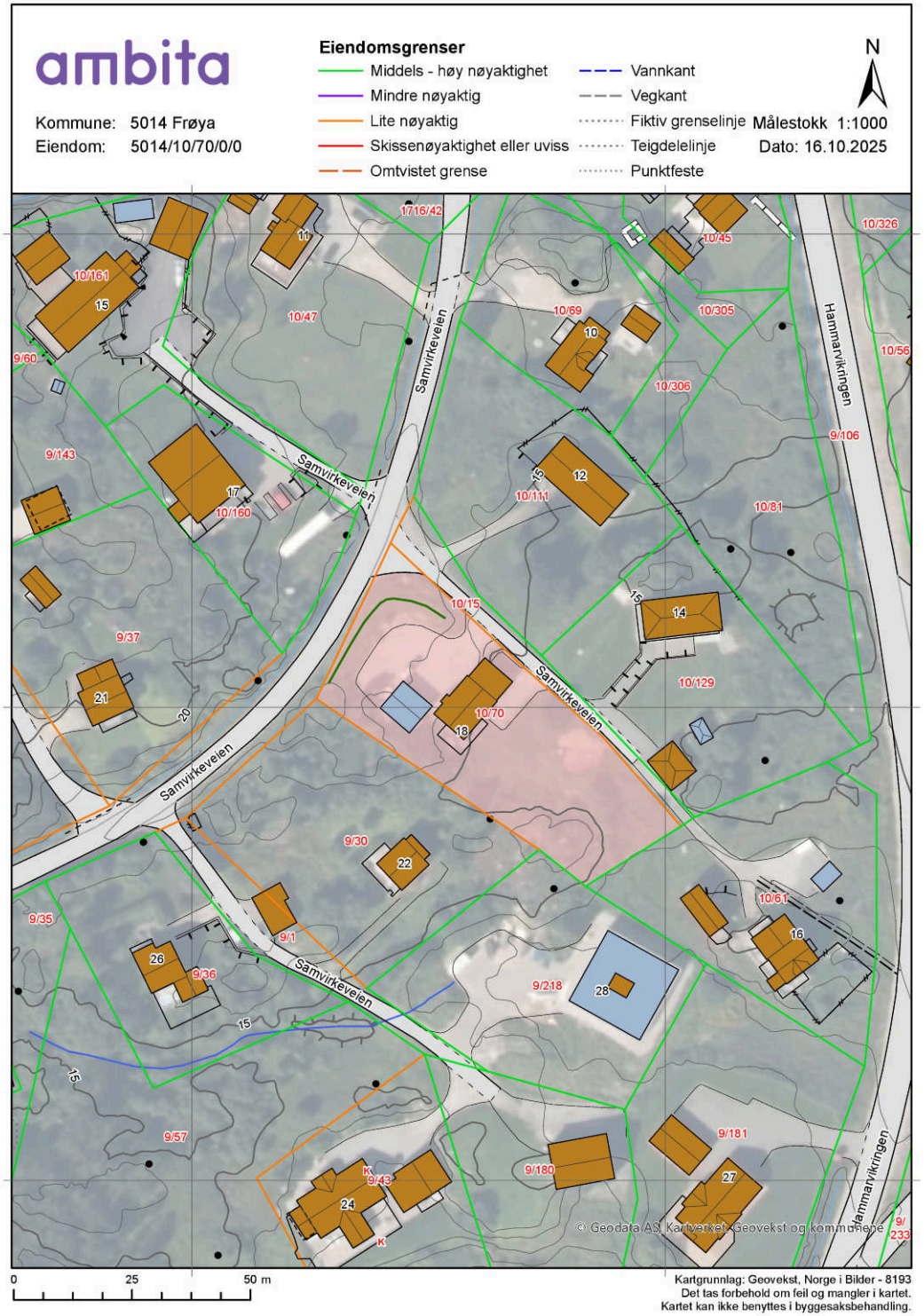
Tiltak på elektriske anlegg

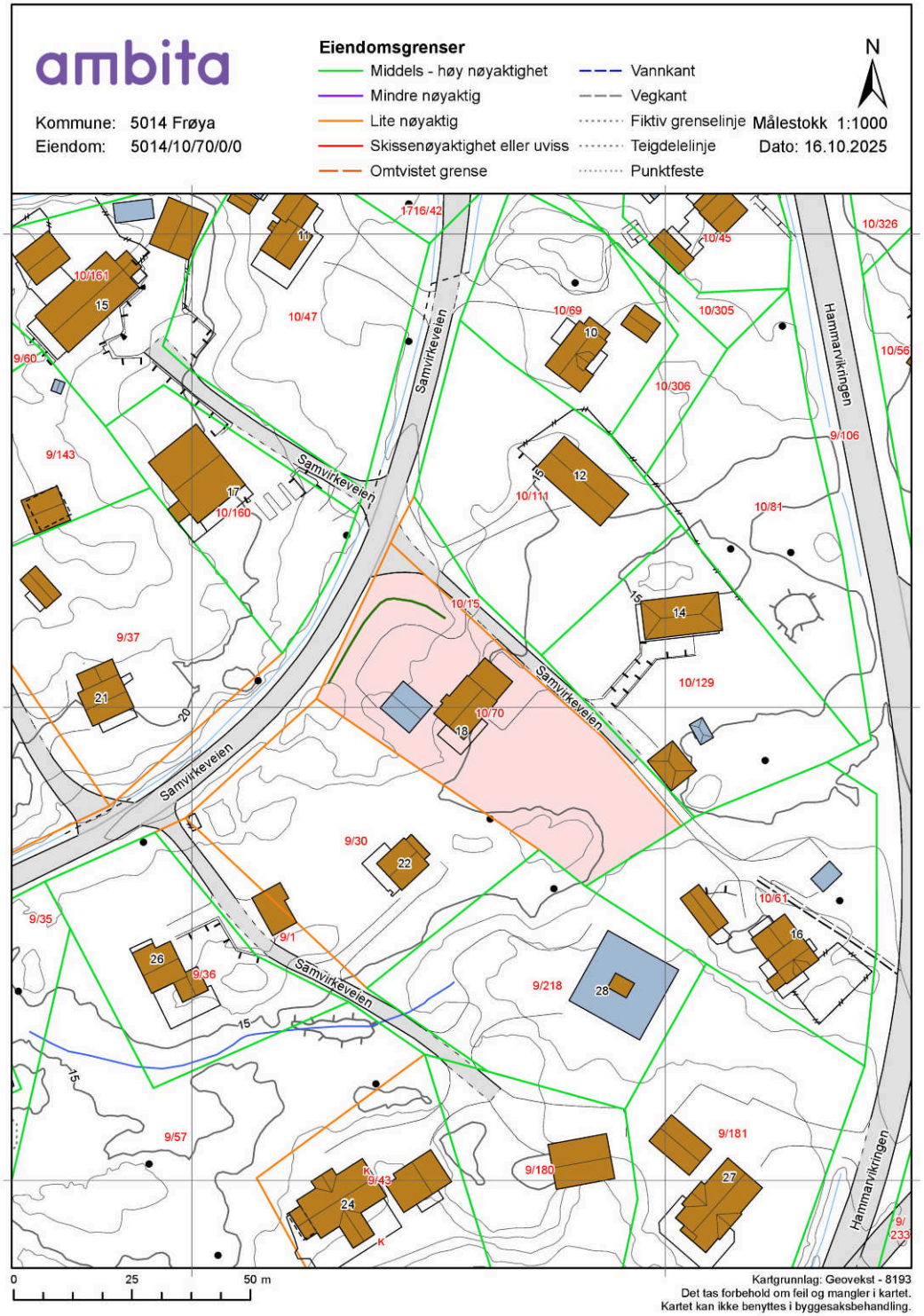
Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: 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.





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 70	**Kommune:**	5014	Frøya
Adresse:				
Veiadresse:	Samvirkeveien 18, gatenr 20112 7263 Hamarvik	**Grunnkrets:**	107	Hamarvik
		Valgkrets:	2	Nabeita
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9060901	Frøya
		Tettsted:	6531	Hammarvika

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Teigen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.12.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 284,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	080393	Husby Jesper Samvirkeveien 18, 7263 Hamarvik	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	160797	Larsen Miriam Samvirkeveien 18, 7263 Hamarvik	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	04.07.2018	Berørt	5014/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.07.2018	Berørt	5014/10/15	0,0
			Berørt	5014/10/70	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5014/10/70	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	30.06.2017	Berørt	1620/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.07.2017	Berørt	5014/9/1	0,0
			Berørt	5014/9/30	0,0
			Berørt	5014/10/61	0,0
			Berørt	5014/10/70	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.06.2017	Avgiver	5014/9/1	-2 147,1
	Matrikkelført:	06.07.2017	Berørt	1620/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5014/9/30	0,0
			Berørt	5014/9/57	0,0
			Berørt	5014/9/180	0,0
			Berørt	5014/9/181	0,0
			Berørt	5014/10/61	0,0
			Berørt	5014/10/70	0,0
			Mottaker	5014/9/218	2 147,0
Annen forretningstype	Forretning:	30.06.2017	Berørt	1620/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.07.2017	Berørt	5014/9/1	0,0
			Berørt	5014/9/30	0,0
			Berørt	5014/9/57	0,0
			Berørt	5014/9/180	0,0
			Berørt	5014/10/70	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.09.1986	Avgiver	5014/10/70	-1 319,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/10/160	1 319,0
Skyldeling	Forretning:	25.12.1954	Avgiver	5014/10/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/10/70	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.10.2025 12:29 – Sist oppdatert 16.10.2025 12:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Samvirkeveien 18	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

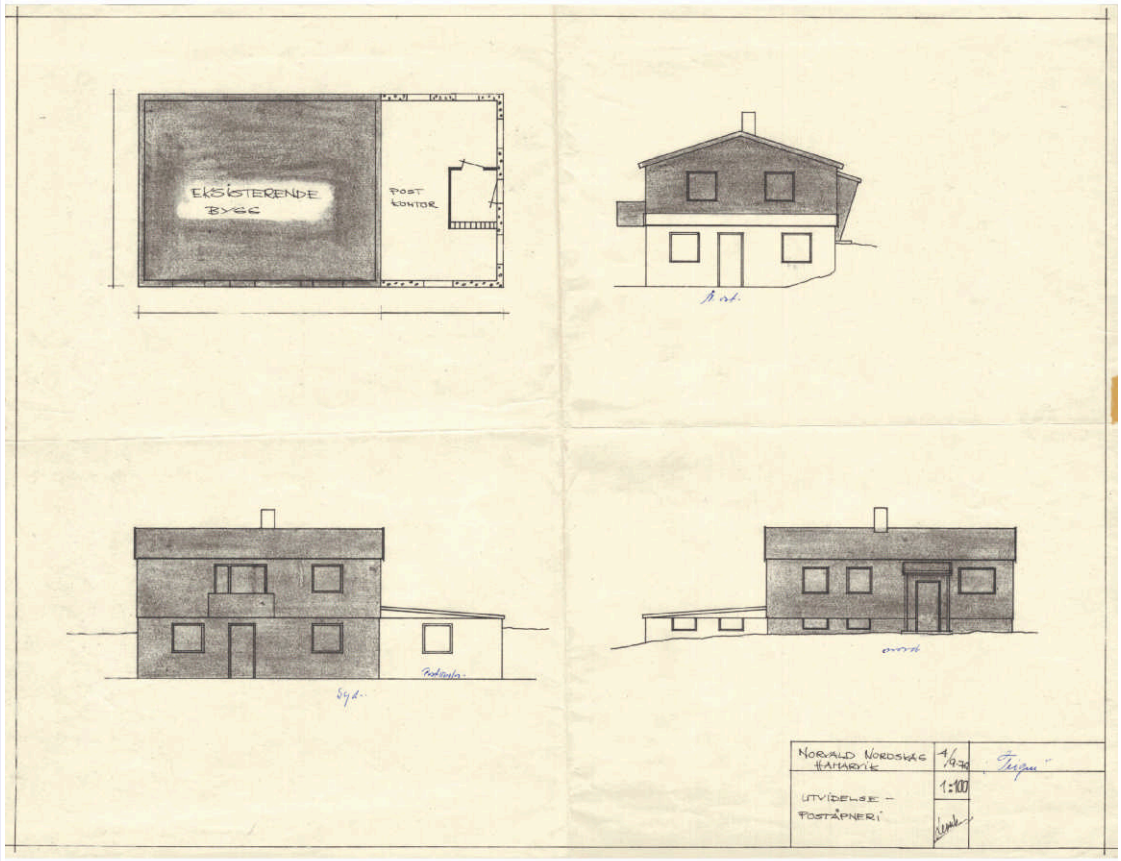
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183374729			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			85,0		85,0		85,0		85,0
H01	1		85,0		85,0		85,0		85,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Herr Norvald Nordskag,
Hamarvik.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
112/71.Sek.36/70.
Dato. avsluttende synsforr.
5/6, 1971.

Arbeidssted	"TEIGEN", gnr.10, bnr.70 i Frøya kommune.
Arbeidets art	Nybygg- Tilbygg.
Bygningens art	Postkontor.
Byggherre	Norvald Nordskag, Hamarvik.
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	" " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Svellingen den 15/6, 1971

Ingolf Skaldebø
bygn.sjef.

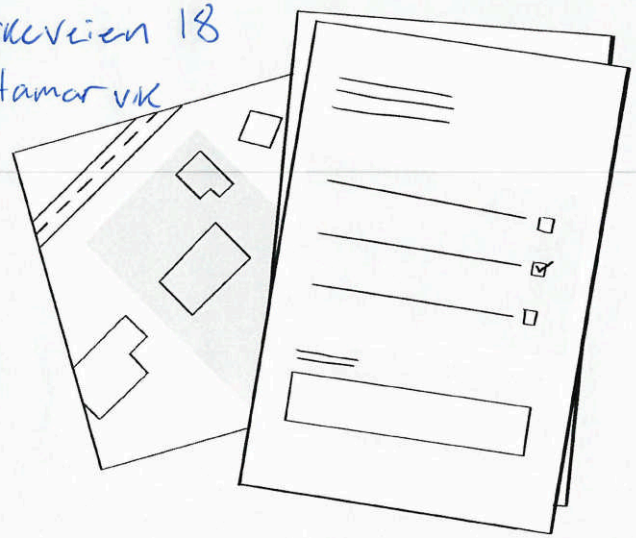
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

0 2 OKT. 2025

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Jesper Husby +47 99543633
Samvirkeveien 18
7263 Hamarvik



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.

Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.

INNEN 4 UKER

Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Blankett 5188 Bokmål | © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 28.05.2021

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
m²	49,9 m²	m²

6,4m x 7,8

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive: 3 0 0 9 2 0 2 5

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: SAMVIRKEVEIEN 18

Postnr/sted: 7263 HAMARVIK Kommune: FRØYA

Gårdsnr: 10 Bruksnr: 70 Festenr: Seksjonsnr:

Del 1: Før du starter å bygge/rive

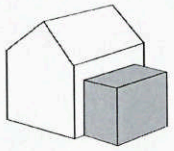
Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ Bygg uten å søke for tilbygg
→ Bygg uten å søke for frittliggende bygninger

Du kan også få hjelp i Åtte steg fra idé til ferdig søknad

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



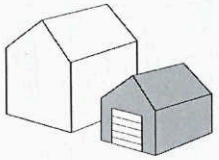
- ○ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ○ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ○ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ○ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- ○ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



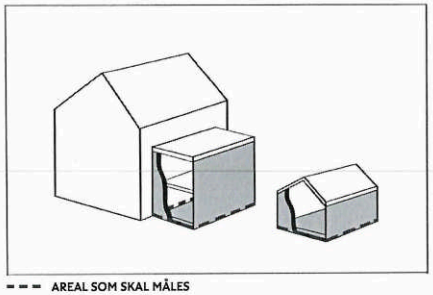
- ☒ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ○ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ○ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ○ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ○ Annen type bygning, beskriv:

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



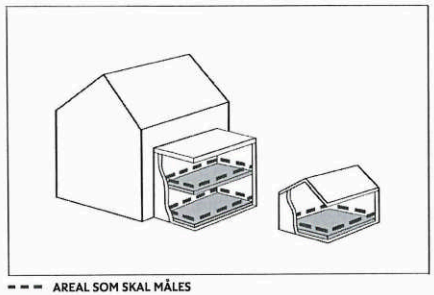
--- AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → **byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2**



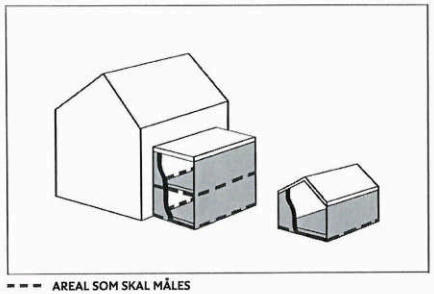
--- AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → **byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4**



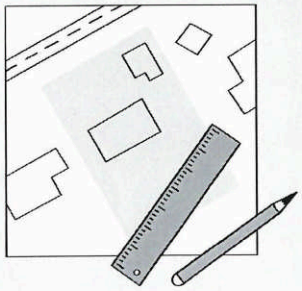
--- AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

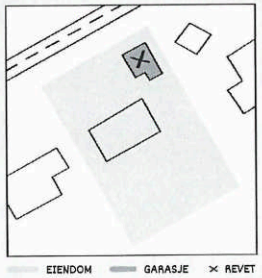
B. Send inn kart over det som er bygget/revet



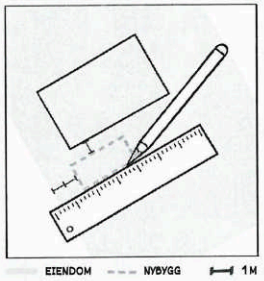
1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:

- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → **seeiendom.no**



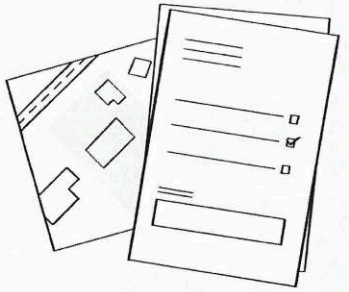
2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:

- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: JESPER HUSBY

E-post: Jesper_Mpower@hotmail.com

Telefon: 99543833

Mobil: 99543833

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

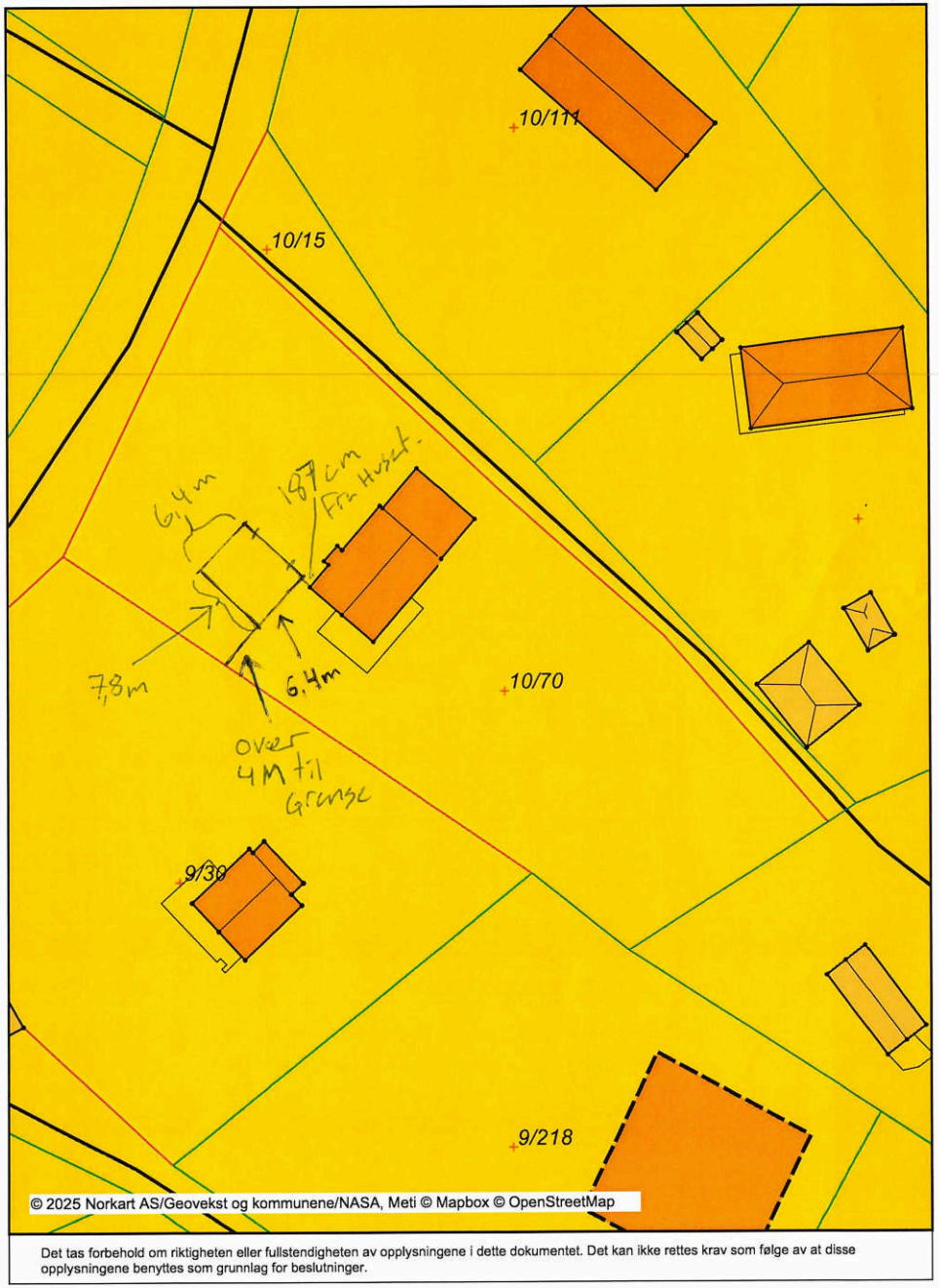
Dato: 30.09.25 Underskrift: Jesper Husby

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Frøya

Plan, miljø og forvaltning

JESPER HUSBY
SAMVIRKEVEIEN 18
7263 HAMARVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	2025/1968-2	Ann Louise Nielsen	15.10.2025

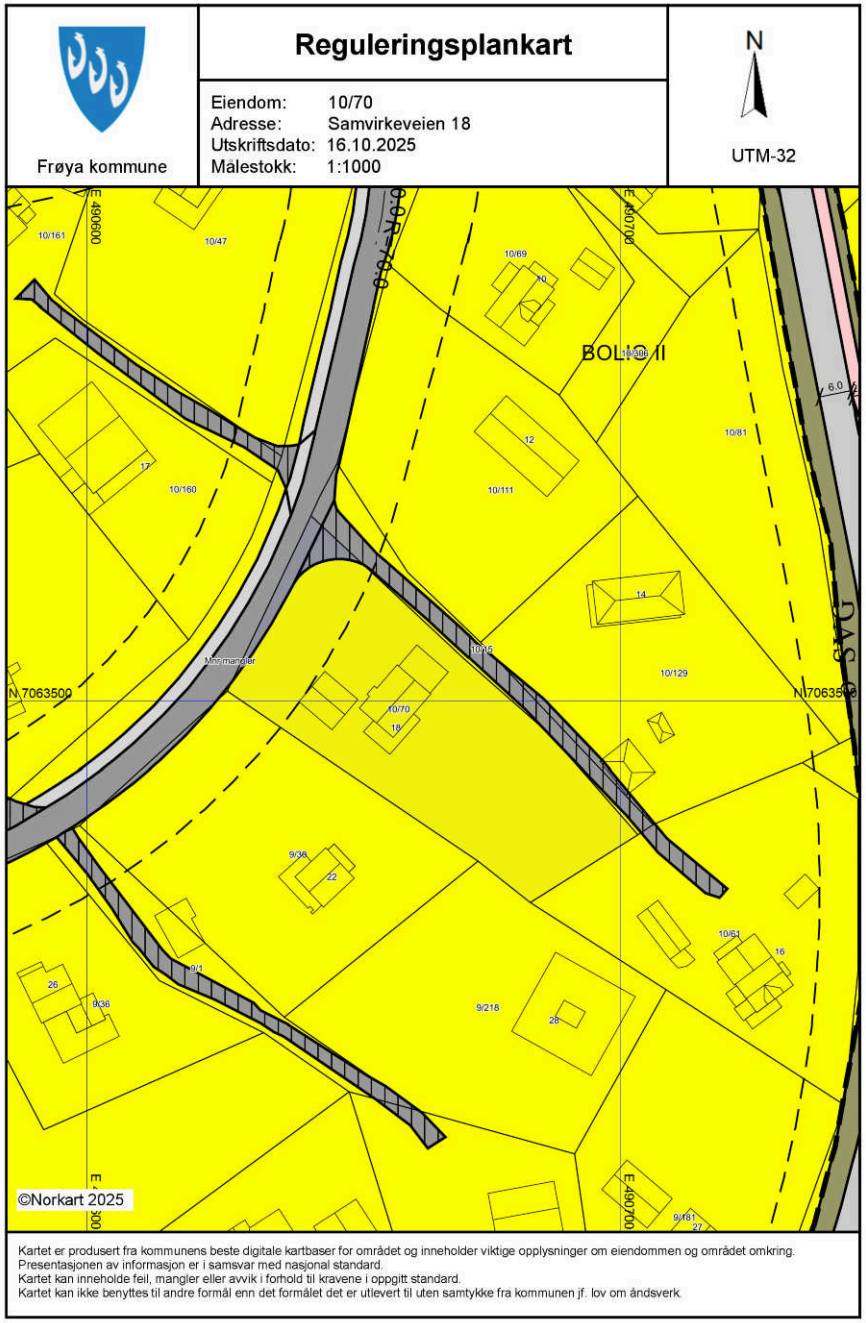
Godkjenning - oppføring av uthus - Gbnr 10/70

Kommunen har mottatt melding om tiltak unntatt søknadsplikt – oppføring av uthus på ca 49 m² på eiendommen gbnr 10/70 den 02.10.2025. Meldingen godkjennes og sendes til matrikkelføring.

Vennlig hilsen

Ann Louise Nielsen
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Landbruksformål
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FRØYA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAMARVIK - HAMARVIKBUKTA - HAMARNESSET.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av området fra Gjevika, Sørnessa over Hamarvikbukta til Hamarnesset ved etablering av Hamarvik Næringspark og derved sikre at arbeidsplasser kan opprettholdes og utvikles.
- Å legge tilrette for en sikker og god trafikkavvikling til havneområdet og forretningsområdene i planområdet med særlig vekt på sikring av myke trafikkanter.

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder etter PBLs`§ 25 med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:

- Områder for boliger.
- Områder for fritidsbebyggelse.
- Områdere for forretninger, kontorer.
- Områder for industri.
- Områder for sjøhus, naust.

LANDBRUKSOMRÅDER:

- Områder for jordbruk.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

- Kjørevei.
- Gang-/sykkelvei, fortau.
- Annet trafikkareal.
- Trafikkareal i sjø.

SPESIALOMRÅDER:

- Private veier.
- Frisiktsoner.
- Friområde.

- Antatte steinalderboplasser.
- Område med blandet reguleringsformål.
- Klimavernområde.

FELLESOMRÅDER:

- Felles avkjørsel.

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV

1.1. Før utbygging i planens byggeområder kan bygningsmyndighetene kreve bebyggelsesplan for det gjeldende reguleringsområdet i målestokk 1:1000. Bebyggelsesplanen skal vise planlagt bebyggelse i sammenheng med eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

1.2 Sammen med byggemelding kan bygningsmyndighetene kreve fasadeoppriss i målestokk 1:200 av ny bebyggelse i sammenheng med omkringliggende.

1.3 Før utfylling i planens utfyllingsområder skal det foreligge en utfyllingsplan i målestokk 1:1000 over disse områdene. Denne planen skal godkjennes av kommunens bygningsmyndigheter og Fylkeskommunens planadministrasjon, divisjon NSK.

2 BYGGEGRENSER:

Byggegrenser er vist på plankartet. Der disse ikke fremgår av kartet faller byggegrensene sammen med grenser for reguleringsformål.

3 ETASJETALL/ BYGGEHØYDER:

3.1 Med unntak for områder til industri tillates oppført bygg med inntil to etasjer i planområdet . I tillegg kan det anlegges kjeller/sokkeletasje der terrenget tillater det. Ved kjeller/sokkeletasje skal gjenomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,2 m i snitt, målt bygningen rundt.
I planens industriområder tillates oppføring av bygning i inntil 3 etasjer.

3.2 Maksimal gesimshøyde grunnmur-raft skal ikke overstige 7 m for alle områder med unntak av industriområdet der rafthøyden ikke skal overstige 12 m..

4. PARKERING/ADKOMST:

4.1 Antallet parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:
Forretninger/kontorer: 1 parkeringsplass pr 50 m grunnflate.

Andre typer bebyggelse: Krav til parkeringsareal fastsettes av bygningsrådet i hver enkelt byggesak.

4.2 Parkeringsplasser/biloppstillingsplasser skal opparbeides samtidig med bygningene de skal betjene.

4.3 Adkomst til tomter er vist med "V" på plankartet. Dette markerer tilknytningspunktet til vei. Den eksakte utforming av avkjørsler til offentlig vei skal vises på bebyggelsesplan, eventuelt på egen skisse ved byggesaksbehandlingen.

5. UBEBYGDE OMRÅDER:

5.1 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Ved utbygging skal busker og trær høyere enn 1,5 m forsøkes bevart og kan ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

5.2 Lagring av varer, materialer, redskaper eller annet gods er ikke tillatt på tomtene med unntak av dertil særskilt tilrettelagte plasser vist på bebyggelsesplan. Der det ikke foreligger slik plan kan bygningsrådet godkjenne forhåndslagring etter søknad.

6. OVERFLATER:

6.1 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med omkringliggende bebyggelse og den stedlige byggeskikk.

6.2 All bruk av skilt, opplysningsmateriale og annet av tilsvarende karakter skal godkjennes av bygningsrådet før montasje.

6.3 All fargesetting skal godkjennes av bygningsrådet.

7. BEGRENSNINGER VED FRADELING OG OMDISPONERING ETTER JORDLOVEN.

Fradeling og omdisponering av jord på følgende eiendommer skal skje i samsvar med Jordlovens §§ 54 og 55: Gnr 9 Bnr1,3,5 og 7, Gnr 10 Bnr 17.

8. PRIVATRETTSLIGE AVTALER:

Privatrettslige avtaler istrid med planen er ikke tillatt.

§ 3

OMRÅDER FOR BOLIGER

Det er avsatt åtte områder for boliger på plankartet. Disse er merket **B-I** til **B-VIII.**

B-I Boligområde I avgrenses av RV-714 og den gamle riksvegtraseen sør for Hamarvik S-lag. Området inngår i en tidligere reguleringsplan, stadfestet 1/9-85. Denne planen skal opprettholdes som retningsgivende bebyggelsesplan for området.

B-II Boligområde II ligger sør for den gamle riksvegtraseen. Området er utbygd med åtte boligeiendommer. Det gis mulighet til fortetting ved oppføring av nye boliger, men bygningsrådet står fritt til å vurdere hvor stor utnyttingsgrad den enkelte tomt skal ha i det enkelte tilfelle.

B-III Boligområdet III ligger i planens nordvestre hjørne. Området er utbygd med tre boligeiendommer. Det gis ikke mulighet for ytterligere fortetting.

B-IV Boligområde I er plassert i planområdets sør vestre hjørne mot Gjevika.Det er i dag oppført to boliger i området.

B-V Boligområde V ligger øst for vegen ned til Sørnessa. Området er utbygd med tre våningshus til tidligere landbrukseiendommer. Det gis ikke mulighet for fortetting.

B-VI Boligområde VI ligger vest for vegen ned på Sørnessa. Området er utbygd med seks boligeiendommer hvorav en er feriehus. Det gis mulighet for fortetting med inntil 4 boliger til totalt 10 i området.

B-VII Boligområde VII ligger vest for vegen ned til Hamarnessa. Det er oppført 6 boliger i området og det kan utbygges med 6 nye boliger til totalt 12.

B-VIII Boligområde VIII ligger øst for vegen ned til Hamarnessa. Det er oppført tre boliger i området og det kan utbygges med 1 ny boliger til totalt 4.

§ 4

OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Det er avsatt ett område for fritidshus på plankartet,på Hamarnessa merket FB-I. Reguleringsformålet er en registrering av dagens bruk av området.

FB-I Området er utbygd med fire fritidseiendommer. Det tillates ikke ytterligere fortetting i området.

§ 5

OMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTORER

Det er avsatt to områder for forretninger/kontorer på plankartet:
Tomteområdet til Hamarvik S-lag.
Et utvidet tomteområde i tilknytning til Reidar Hammerviks forretning.

5.1 I disse områdene kan det oppføres bygninger til følgende formål: handelsavirksomhet, kontorer, mindre handtverksbedrifter i kombinasjon med utsalg.

5.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30% av tomtens areal.

§ 6

OMRÅDER FOR INDUSTRI

Plankartet inneholder ett industriområde ved Hamarvikbukta. Deler av dette området ligger i sjø, eller under kote 2,0 m. Området skal fylles opp med tunnellmasser fra Frøyfjordstunnellen og planeres til kote 2,8 m.

6.1 På industriområdet kan det føres opp bygninger for industri, verksted, service og handtverksbedrifter med tilhørende lager og anlegg.

6.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 50% av tomtens totalte areal.

6.3 Bygningsrådet gis rett til å avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper som: Forurensing, støy osv. Avgjørelser i slike saker skal følge bygningsrådets skjønn.

§ 7

OMRÅDER FOR SJØHUS NAUST

Planen har to områder for sjøhus/naust. I Gjevika og på østsiden av havna. Områdene avsatt for oppføring av bygninger med behov for tilknytning til sjøen som sjøhus, naust, brygger og lign.

§ 8

OMRÅDE MED BLANDET REGULERINGSFORMÅL, INDUSTRI /SJØHUS NAUST

I havnas nordende er det avsatt ett område for blandet utnytting.
Området er avsatt for oppføring av bygninger med behov for tilknytning til sjøen som sjøhus, naust, brygger og lign.
I dette området er det tillatt med handels-/utleievirksomhet når dette ikke kommer i konflikt med ovenfornevnte. Områdene er primært avsatt for yrkesutøvere, fiskere, men kan tillates utnyttet til samme formål av andre brukere. Dette forutsetter samtykke av bygningsmyndighetene, stedlige havnemyndigheter og kystverket i det enkelte tilfelle.

§ 9

LANDBRUKSOMRÅDER

8.1 Det er avsatt 5 jordbruksområder på plankartet.

8.2 I planens jordbruksområder er det ikke tillatt oppføring av andre bygninger enn de som har tilknytning til driften av områdene.

§ 10

TRAFIKKOMRÅDER

9.1 Det er avsatt følgende typer trafikkområder på plankartet:
Kjørevei,gang-/sykkelvei, fortau, annet trafikkareal, trafikkareal i sjø, kai.

9.2 Det skal anlegges fortau fra Hamarvik S-lag til vegkrysset med eksisterende riksveg. Fortauet skal ha anlegges langs vegens nordside med totalbredde 2 m og skilles fra kjørebanen med kantstein. Breddutvidelse for å gi plass til veg+ fortau skal skje på vegens sørside.

9.3 Fra kjørevei ned til trafikkaia og frem til moloen skal det avsettes plass til kjøreadkomst med fri ferdsel frem til molofestet over berørte eiendommer.

§ 11

SPESIALOMRÅDER

10.1 Private veier. Private veier er vist på plankartet med samme farge som offentlige kjøreveier.

10.2 Frisiktsoner. Innenfor de avsatte frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende veiers plan. Arealene innenfor frisiktsonene på ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

10.3 Antatte steinalderboplasser. Avgrensing av antatt steinalderboplass.
I forbindelse med arkeologiske undersøkelser foretatt i området er det gjort funn av to mulige steinalderboplasser. Før det igangsettes byggearbeider eller andre former for fysiske inngrep på disse områdene skal kulturmyndighetenes tillatelse innhentes.

10.4 I Gjevika er det avsatt ett område til friområde. arealet skal nyttes til nærmiljøanlegg for beboere i planområdet.

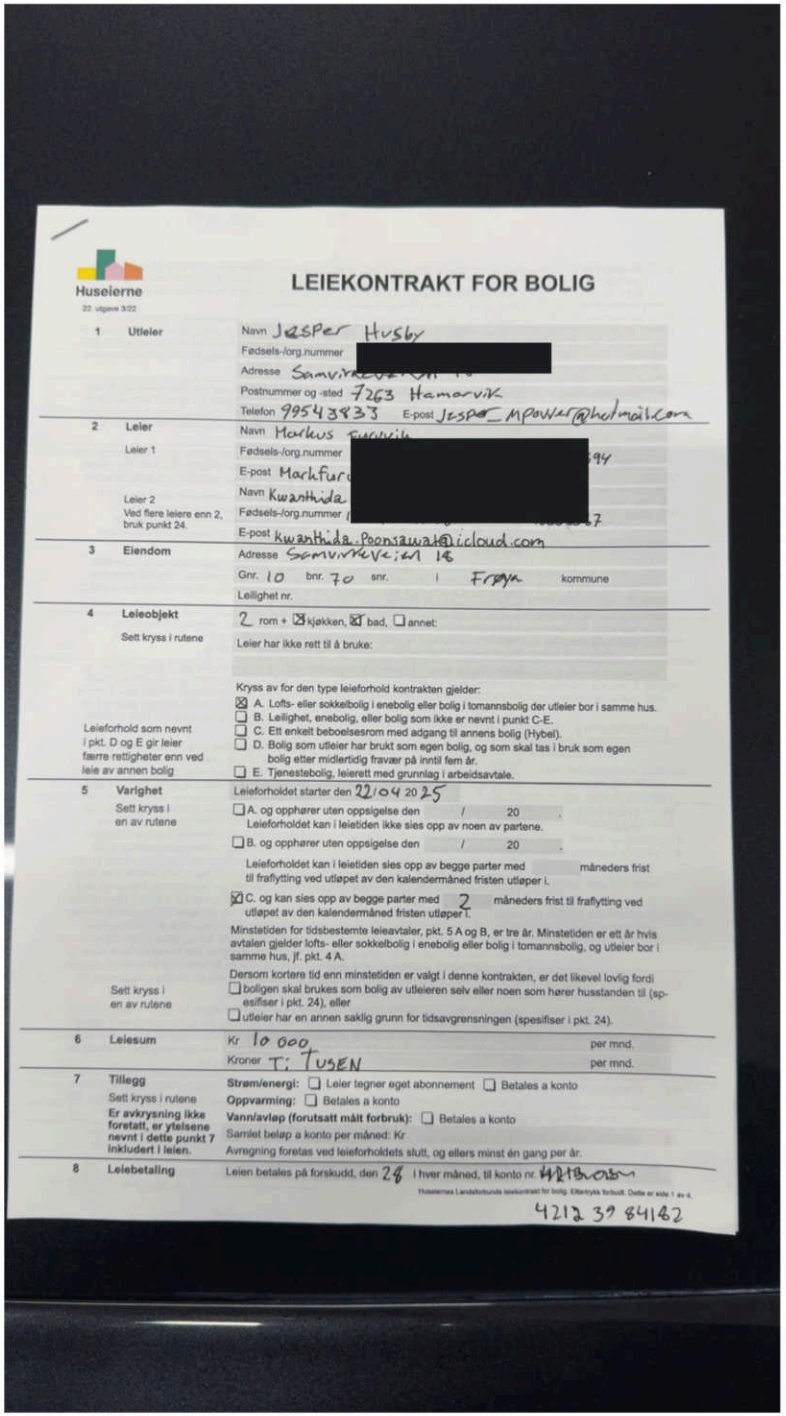
§ 12

FELLESOMRÅDER

Plankartet viser 13 fellesavkjørsler. Disse er felles for alle de eiendommer som grenser opp til avkjørslene og til de private veier som er tilknyttet avkjørslene. Tilknytningspunkter er vist med "V" på plankartet.

oo00OO00oo





Huseierne
22. utgave 3/22

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

1 Utleier
Navn Jesper Husby
Fødsels-/org.nummer [redacted]
Adresse Samvirkeveien 16
Postnummer og -sted 7263 Hamarvik
Telefon 99543833 E-post Jesper_mpower@hotmail.com

2 Leier
Leier 1
Navn Markus [redacted]
Fødsels-/org.nummer [redacted]
E-post Markfur[redacted]
Leier 2
Ved flere leiere enn 2, bruk punkt 24.
Navn Kwanthida [redacted]
Fødsels-/org.nummer [redacted]
E-post kwanthida.poonsawat@icloud.com

3 Eiendom
Adresse Samvirkeveien 16
Gnr. 10 bnr. 70 snr. i Frøya kommune
Leilighet nr.

4 Leieobjekt
Sett kryss i rutene
2 rom + ☒ kjøkken, ☒ bad, ☐ annet:
Leier har ikke rett til å bruke:

Leieforhold som nevnt i pkt. D og E gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig

Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder:
☒ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus.
☐ B. Leilighet, enebolig, eller bolig som ikke er nevnt i punkt C-E.
☐ C. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig (Hybel).
☐ D. Bolig som utleier har brukt som egen bolig, og som skal tas i bruk som egen bolig etter midlertidig fravær på inntil fem år.
☐ E. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

5 Varighet
Sett kryss i en av rutene

Leieforholdet starter den 22/04 2025
☐ A. og opphører uten oppsigelse den / 20 . Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.
☐ B. og opphører uten oppsigelse den / 20 .
Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.
☒ C. og kan sies opp av begge parter med 2 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A.

Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi
Sett kryss i en av rutene
☐ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller
☐ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).

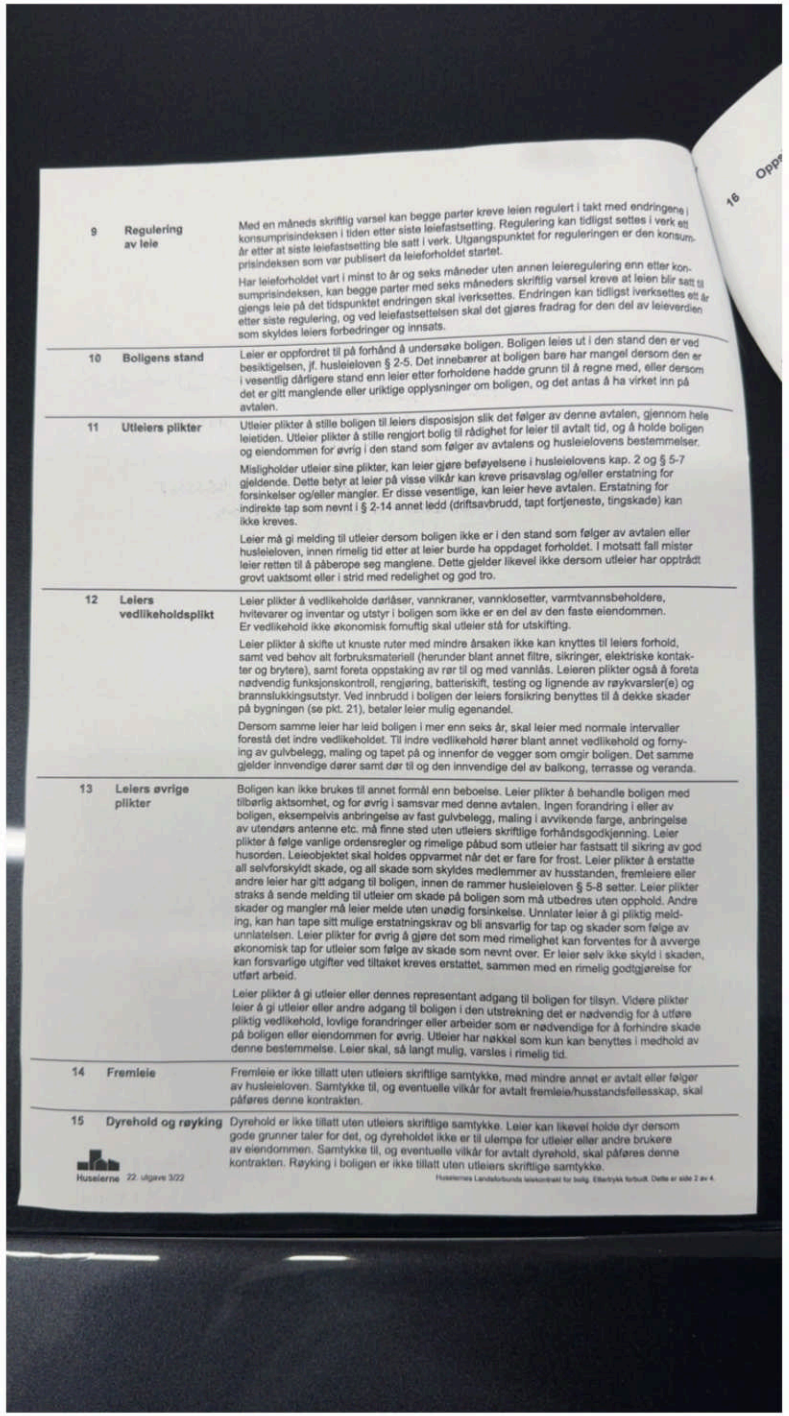
6 Leiesum
Kr 10 000 per mnd.
Kroner TI TUSEN per mnd.

7 Tillegg
Sett kryss i rutene
Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt i dette punkt 7 inkludert i leien.
Strøm/energi: ☐ Leier tegner eget abonnement ☐ Betales a konto
Oppvarming: ☐ Betales a konto
Vann/avløp (forutsatt målt forbruk): ☐ Betales a konto
Samlet beløp a konto per måned: Kr
Avregning foretas ved leieforholdets slutt, og ellers minst én gang per år.

8 Leiebetaling
Leien betales på forskudd, den 28 i hver måned, til konto nr. [redacted]

Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er side 1 av 4.

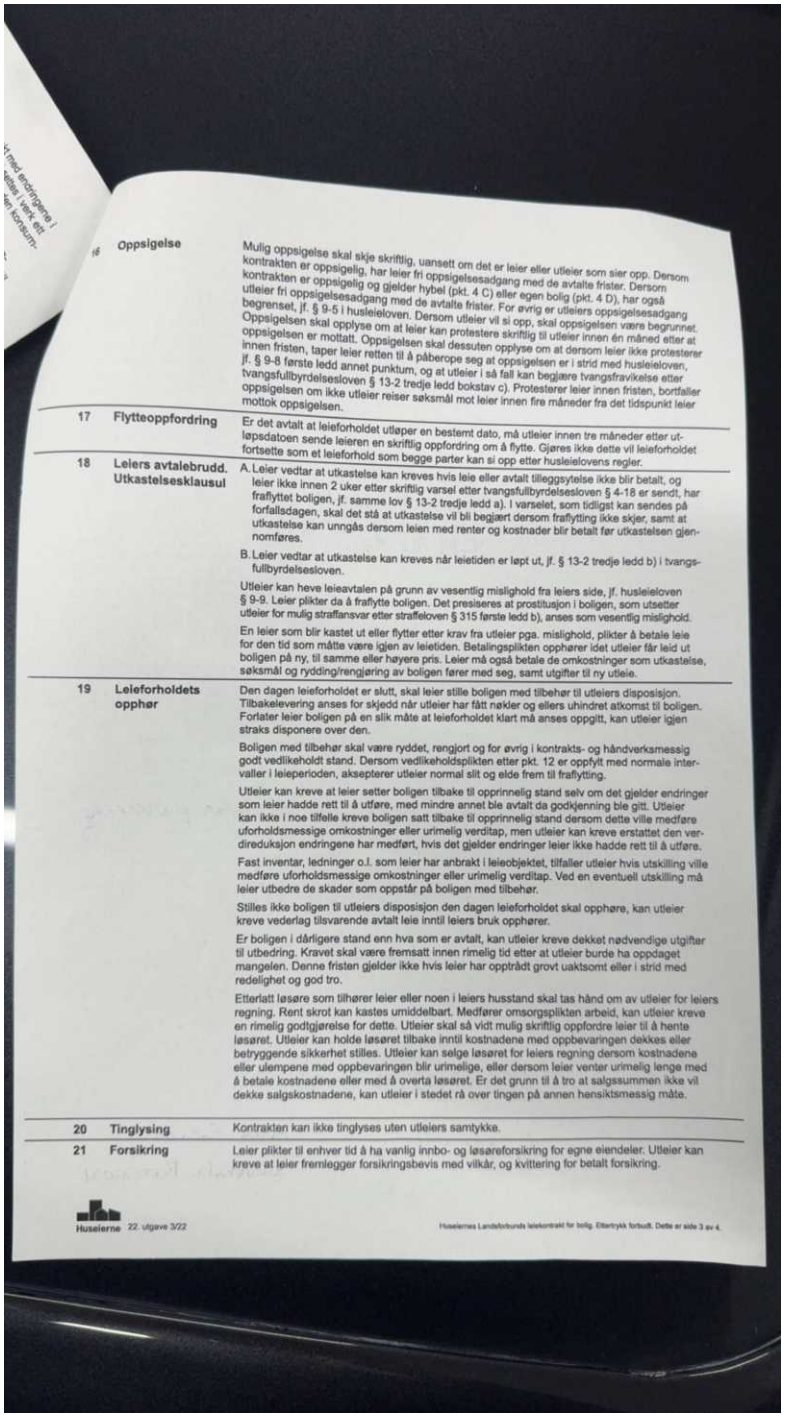
4212 39 84182



9	**Regulering av leie**	Med en måneds skriftlig varsel kan begge parter kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som var publisert da leieforholdet startet. Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på det tidspunktet endringen skal iverksettes. Endringen kan tidligst iverksettes ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.
10	**Boligens stand**	Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.
11	**Utleiers plikter**	Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon slik det følger av denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser. Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves. Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
12	**Leiers vedlikeholdsplikt**	Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Er vedlikehold ikke økonomisk forsvarlig skal utleier stå for utskifting. Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel. Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.
13	**Leiers øvrige plikter**	Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.
14	**Fremleie**	Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.
15	**Dyrehold og røyking**	Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

Huseierne 22. utgave 3/22

Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig. Ettertrykk forbudt. Dette er side 2 av 4.



16 **Oppsigelse**

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 C) eller egen bolig (pkt. 4 D), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17 **Flytteoppfordring**

Er det avtalt at leieforholdet utløper en bestemt dato, må utleier innen tre måneder etter utløpsdatoen sende leieren en skriftlig oppfordring om å flytte. Gjøres ikke dette vil leieforholdet fortsette som et leieforhold som begge parter kan si opp etter husleielovens regler.

18 **Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul**

A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19 **Leieforholdets opphør**

Den dagen leieforholdet er slutt, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

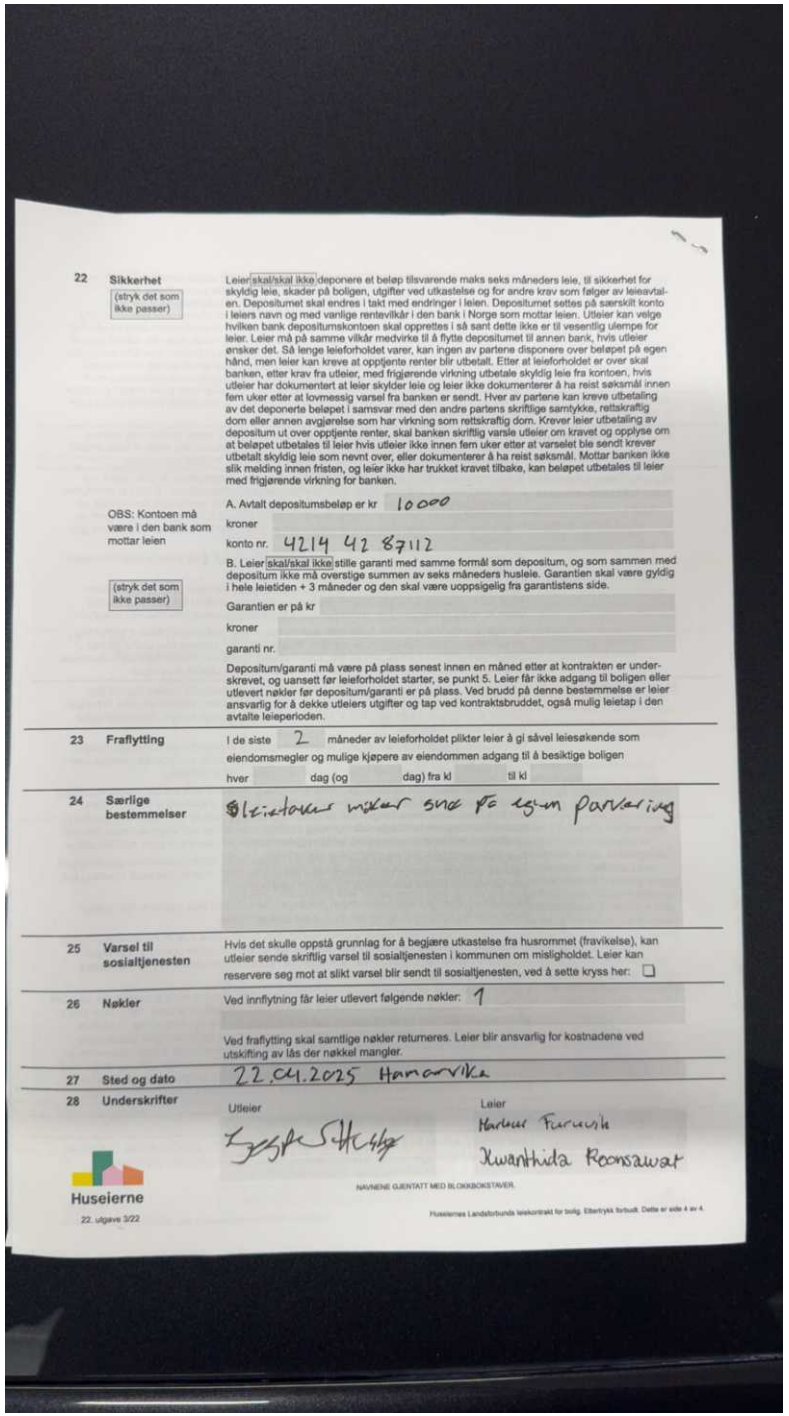
Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20 **Tinglysing** Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21 **Forsikring** Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.



22 **Sikkerhet** (stryk det som ikke passer)

Leier skal/skal ikke deponere et beløp tilsvarende maks seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som følger av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien. Utleier kan velge hvilken bank depositumskontoen skal opprettes i så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier må på samme vilkår medvirke til å flytte depositumet til annen bank, hvis utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd, men leier kan kreve at opptjente renter blir utbetalt. Etter at leieforholdet er over skal banken, etter krav fra utleier, med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen, hvis utleier har dokumentert at leier skylder leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den andre partens skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien

A. Avtalt depositumsbeløp er kr 10000

kroner

konto nr. 4214 42 87112

(stryk det som ikke passer)

B. Leier skal/skal ikke stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder og den skal være uoppsigelig fra garantistens side.

Garantien er på kr

kroner

garanti nr.

Depositum/garanti må være på plass senest innen en måned etter at kontrakten er undertegnet, og uansett før leieforholdet starter, se punkt 5. Leier får ikke adgang til boligen eller utlevert nøkler før depositum/garanti er på plass. Ved brudd på denne bestemmelse er leier ansvarlig for å dekke utleiers utgifter og tap ved kontraktsbrudd, også mulig leietap i den avtalte leieperioden.

23 **Fraflytting** I de siste 2 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver dag (og dag) fra kl til kl

24 **Særlige bestemmelser** Utleietaxes maker sine på egen parkering

25 **Varsel til sosialtjenesten** Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐

26 **Nøkler** Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: 1

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

27 **Sted og dato** 22.04.2025 Hamarvika

28 **Underskrifter**

Utleier

Leier

Hardeer Farooq

Kwanthida Roonsawat

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
2—52.

Finansdepartementets formular.

Dagbok nr. 1968 1954
Hitra Sorenskriverembete
20/12

SKYLDDELINGSFORRETNING

Man dag den 29/11 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Djupmyra g.-nr. 10 b.-nr. 15 av skyld 0.2½ mark i Sør-Frøya herred. Forretningen er forlangt av Margit Hammes

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende git forsikring[2] som skjønnsmenn
Skjønnsmennene har avlagt forsikring for

Ved forretningen møtte[3]: for Eiegeren Margit Hammes møtte hennes far Talleiv Hammer med fullmakt og kjøperen Hans H. Hammeren.
Tilstøtende naboer var ikke tilstede

Mennene valgte til formann Peder Hjeltnesgrund.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:
Fra nedsatt merkestein paa Østre side av utlagt kjørevei, gaar merket i SV. 20 m. til merkestein i tilskjæringslinjen mellom Hammeren og Hammeren. Følger denne linje i NV. til merkestein. Herfra i NØ. 15 m. til nedsatt merkestein paa Søndre side av kjørevegen. Herfra langs vegen i SØ. 148 m. til utgangspunktet

---

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

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 7/6 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/301968/63
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 11:07

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? .....

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? ikke forelakt

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Bulevark

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Dog har vi samtykket i, aat v utmarka~~ kan .....

.....

nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling ~~utjenlig.~~[1]

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

Skylden for de..... fraskilte del..... ble satt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.71

De..... fraskilte del..... er gitt bruksnavn[2] Teigen

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Jordskiftet bures av hjemmet

.....

.....

.....

Det som ikke passer strykes.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/301968/63
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 11:07

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

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

Vi har bestemt at Hans H. Hammeren skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Kjønnøybund

Arthur Nordahl.

Olav Skarsvåg

Antatt til tinglysing ..... 19.....

Tinglyst ved .....

De..... fraskilte del..... har fått g.-nr. 10 b.-nr. 70

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 44250098 / Renate Ledel, tlf. 464 76 855
Samvirkeveien 18, 7263 Hamarvik.
Gnr. 10, Bnr. 70, Frøya kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 44250098
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.10.2025

EiendomsMegler 1

Renate Ledel
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

464 76 855
renate.ledel@em1.no

EiendomsMegler 1 Hitra/Frøya
Storhaugveien 8, 7240 Hitra

eiendomsmegler1.no