

Rånesveien 209

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Hytte/fritidsbolig
BRA-i/BRA Total 73/119 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Rånesveien 209

Sjarmerende bolig med 3 soverom og flott utsikt

Adresse	Rånesveien 209 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 1 507 900,-
BRA-i/BRA Total	73/119 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	1940
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Rånesveien 209. Sjarmerende bolig som inneholder vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue og bad i første etasje. Loft inneholder trapperom/gang og tre soverom. Flott utsikt! Eiendommen ligger i spredt bebyggelse på Rånes i Averøy Kommune. Boligen ligger flott til på en høyde og nyter godt av gode sol- og utsiktsforhold til sjø og fjellheimen innenfor. Kort vei til småbåthavn og bade- og fiskemuligheter.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	23
Vedlegg	27
Budgivning	86

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Rånes i Averøy kommune. Boligen ligger flott til på en høyde og nyter godt av gode sol- og utsiktsforhold til sjø og fjellheimen innenfor. Kort vei til småbåthavn og bade- og fiskemuligheter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rånesveien 209, 6531 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0324/26

SELGER

Vidar Aakvik Pedersen
Marion Jakobsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 9, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/fritidsbolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.202 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er i hovedsak naturtomt med trær og grøntarealer. I senere år er det felt både store og små trær i en radius på om lag 20 meter rundt huset. Tomten er planert, og det er etablert innkjørsel og parkeringsareal samt oppført støttemur. Det er også oppført en stor terrasse på ca. 40 kvm inntil huset.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.08.2026. utført av Sertifisert takstmann Idar Helge Farstad.

BYGGEÅR

1940

BYGGEMÅTE

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Undertaktekking er diffusjonsåpent undertak og takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Utbygg/vindfang har taktekking av asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasader med eldre bordkledning. Vestvegg er kledd med bølgeblekk. Kledningen fremstår som eldre. Det er malte trevinduer med 1-lags glass og ett nyere vindu med 2-lags glass. Det er ytterdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Nyere terrassedør. Det er terrasse/veranda på understøttende konstruksjon. Foran hovedinngang er det støpt trapp.

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikringen er ukjent, og materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Grunnmur av betong. Fundamentering ligger under bakkenivå og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring. Fundamenteringsforhold og utførelse er

derfor ikke nærmere vurdert. Boligen ligger i fallende terreng mot syd. Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE). Det er etablert septiktank i betong, som er felles med nabo. Septiktankens alder er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om når tanken er etablert eller dokumentasjon på utførelse og tidligere vedlikehold. Tilstanden er ikke nærmere kontrollert.

Uthus/vedbod: Uthus (vedbod) oppført omkring 1940. Utført i tradisjonell byggestil for oppføringstiden. Bygningen har ringmur av betong og jordgulv. Vegger er utført som trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel og plater. Taket er tekket med bølgeblekk. Bygningen har innlagt strøm og belysning. Merknad/usikkerhet: Det anbefales å kontrollere strømtilførsel og tilkobling mellom uthuset og boligens elektriske anlegg. Det er ikke kontrollert om tilkoblingen er fagmessig utført eller om den tilfredsstiller gjeldende krav. Bygget har lav standard og lite vedlikeholdt over tid. Ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Takteking - utbygg
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tomteforhold > Septiktank

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar: Ja. Vannskade fra vask bad i november 2019, vannet skadet bad og gulv. Omfattende renovering av SSG/ det foreligger kvitteringer på alt arbeid som er utført.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Langseth rør utarbeidet rørleggerarbeid,SSG har lagt nytt gulv og satt inn nytt dusjkabinett. Eier har malt og satt opp nye baderomsmøbler. Arbeid utført av: Langseth Rør/SSG.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Rørarbeid i forbindelse med vannskade i 2019. Arbeid utført av: Langseth rør.

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

Svar: Ja. Huset er bygget i 1940, kjeller er delvis under jord, noe fukt på kjellervegger.

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

Svar: Ja. Det er et gammelt hus, enkelte plasser er gulvene noe skjev, som på loftet.

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

Svar: Ja. Har observert tegn til borebille på ene hyllen i spiskammers under trapp. Har observert tegn til mus i et av kjøkkenskapene helt øverst til høyre på kjøkken. Utover dette har mus ikke blitt observert.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Utbedring av avvik etter el tilsyn. Arbeid utført av: Bøifot elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Kontroll av el tilsyn høst 2025.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Skiftet tak seinhøsten 2025 Bistand av snekker Jan Olav Folland til oppsett av terrasse Huset er malt av oss i 2021. Arbeid utført av: Terol bygg og eiendom.

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

Svar: Ja. Felles oppkjørsel med nabo.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering. Iht. Kommuneplanensa arealdel så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Et lite område nederst på tomten er avsatt til LNFR.

Utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

OPPVARMING

Eldre modell av vedovn m/bakerovn og kokeplate på kjøkken, samt vedovn i stue (TG2). Elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomtegrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Indre Averøy Vassverk.

Avløp til privat septiktank. Felles 7m3 septiktank med 139/53.

ADGANG TIL UTLEIE

Bygningen er registrert som helårsbolig (benyttes som fritidsbolig) med en boenhet i matrikkelen. Boligen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten:

- Helårsb.benyttet som fritidsb. med bygningsstatus tatt i bruk 01.01.1940.
- Garasjeuthus anneks til bolig med bygningsstatus tatt i bruk 01.01.1940.

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

Det foreligger vedtak på oppføring av veranda gid 139/9 datert 11.07.2019.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er

av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Kjeller inneholder uinnredet kjellerrom. Første etasje inneholder vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue og bad. Loft inneholder trapperom/gang og tre soverom.

STANDARD

Gulvet i første etasje er utført med furugulv, lagt i nyere tid. På loftet er det eldre gulvbelegg. Veggene har malt trepanel og noe tapet. Himlingen har malte flater og malt trepanel i boligrom.

Kjeller er uinnredet. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate. Etasjeskillet mot kjeller er rettet opp og lokalt understøttet med tresøyler, samt etterisolert og kledd med plater. Boligen er oppført før det ble krav om radontiltak. Det er mursteins/teglpipe og sotluke fra byggeår. Eldre modell av vedovn m/bakerovn og kokeplate på kjøkken. Vedovn i stue. Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Våtrommet kan være oppført etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Veggene er utført med malt trepanel, og himlingen har malt overflate. Gulvet er belagt med vinylbelegg og har plastsluk. Stråleovn er benyttet som varmekilde. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering av våtrommet. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming, med tømmervegger eller tilsvarende massiv veggkonstruksjon, har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking. Tilstanden inne i eventuell påforingskonstruksjon er derfor ukjent.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, samt søk med piggelektrode i vegger med malt trepanel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på

fuktskader ved undersøkelsen. Vannrør er synlig ført utenpå vegg. Det ble forøvrig ikke observert forhold som ved befaringen ga indikasjon på pågående fuktproblemer.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med klemte eller andre type skjøter.
- Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
- Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller rehabilitert i 2016.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

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

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 73 m²
 BRA - e: 46 m²
 BRA totalt: 119 m²
 TBA: 40 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 37 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 45 m² Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue og bad

2. etasje

BRA-i: 28 m² Trapperom/gang og tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

UTHUS/VEDBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Lagerrom/vedskott og opprinnelig utedo

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Loftet har takhøyde på ca. 2,0 meter og skråhimling. Det er i tillegg etablert flere raftkott utenfor målbart areal. Kjeller har takhøyde på ca 2,0 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loft har skråtak - redusert takhøyde ved knevegg/raft.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Byttet terrassedør og et vindu, samt bygget terrasse.

Uthus/vedbod

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 183,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer renovasjon, slam, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt.

VANNAVGIFT

Årlig kr 8 100,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet Indre Averøy Vannverk SA. Årlig vannavgift for boenhet er kr 8 100,- og kr 5 000,- for hytte/ fritidseiendom. Vannavgiften fastsettes av årsmøte hvert år. Avgiften fordeles i to terminer med forfall i april og oktober.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 387 583,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 1 550 331,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 507 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/

servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2005/2394-3/61 15.03.2005 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1554 GNR: 139 BNR: 53

Dvs: Kjøper gir selger vederlagsfritt veirett frem til offentlig vei. Eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader fordeles mellom partene i forhold til avgiftsnivået på hytte/enebolig. Disse rettighetene gjelder også eventuelle framtidige eiere av gnr. 139, bnr. 9.

GRUNNDATA

1934/900118-1/61 19.03.1934 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 139
BNR: 1

2005/2393-1/61 15.03.2005 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 139
BNR: 53

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1936/302309-1/61 22.10.1936 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1554 GNR: 137 BNR: 1
vedr. bureisingsveg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/2394-2/61 15.03.2005 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1554 GNR: 139 BNR: 53
og parkeringsplass, samt tilknytning til
kloakkutslipp,
vederlagsfritt

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

GRUNNBOKSDATO

08.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke bindende.



Første etasje

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke garantert.



Loftsetasje

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

RÅNESVEIEN 209

Tilstandsrapport m/energimerke

Selgers egenerklæring

Matrikkelrapport

Vedtak veranda

Tegning

Utsnitt av kommuneplan

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rånesveien 209, 6531 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 139, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.08.2026

Rapportdato: 03.09.2026

Oppdragsnr.: 19184-1608

Eiendomsverdi ref nr: OI1793

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

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



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkes med stål/aluminiumsplater. Undertaktekking er diffusjonsåpent undertak og takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Utbygg/vindfang har taktecking av asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasader med eldre bordkledning. Vestvegg er kledd med bølgeblekk. Kledningen fremstår som eldre.

Det er malte trevinduer med 1-lags og ett nyere vindu med 2-lags glass.

Det er ytterdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Nyere terrassedør. Det er terrasse/veranda på understøttende konstruksjon.

Foran hovedinngang er det støpt trapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet i 1. etasje er utført med furugulv, lagt i nyere tid. På loftet er det eldre gulvbelegg.

Veggene har malt trepanel og noe tapet. Himlingen har malte flater og malt trepanel i boligrom.

Kjeller er uinnredet

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate. Etasjeskillet mot kjeller er rettet opp og lokalt understøttet med tresøyler, samt etterisolert og kledd med plater.

Boligen oppført før det ble krav om radontiltak

Det er mursteins/teglpipe og sotluke fra byggeår. Eldre modell av vedovn m/bakerovn og kokeplate på kjøkken. Vedovn i stue.

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet kan være oppført etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.

Veggene er utført med malt trepanel, og himlingen har malt overflate. Gulvet er belagt med vinylbelegg og har plastsluk. Stråleovn er benyttet som varmekilde.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering av våtrommet.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming, med tømmervegger eller tilsvarende massiv veggkonstruksjon, har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking. Tilstanden inne i eventuell påforingskonstruksjon er derfor ukjent.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, samt søk med piggelektrode i vegger med malt trepanel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader ved undersøkelsen.

Vannrør er synlig ført utenpå vegg. Det ble for øvrig ikke observert forhold som ved befaringen ga indikasjon på pågående fuktproblemer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller rehabilitert i 2016.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikringen er ukjent, og materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Grunnmur av betong. Fundamentering ligger under bakkenivå og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring. Fundamenteringsforhold og utførelse er derfor ikke nærmere vurdert.

Boligen ligger i fallende terreng mot syd.

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).

Det er etablert septiktank i betong, som er felles med nabo.

Septiktankens alder er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om når tanken er etablert eller dokumentasjon på utførelse og tidligere vedlikehold. Tilstanden er ikke nærmere kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

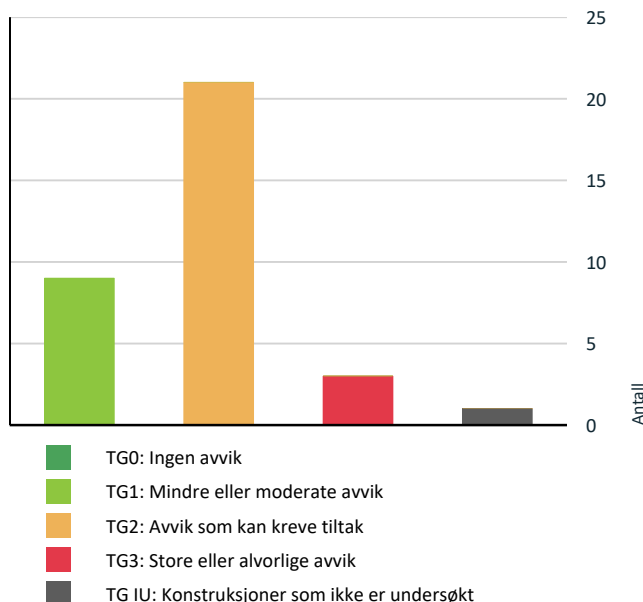
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

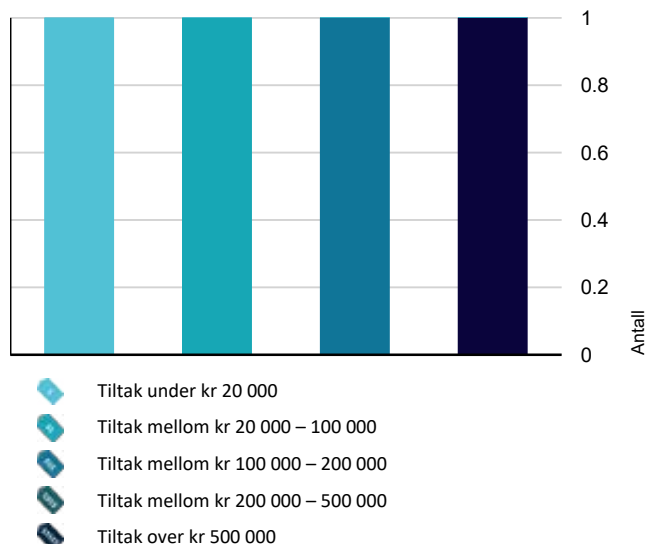
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking - utbygg

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Over 500 000

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm.

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Eldre sotluke i kjeller. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.

Avvik:

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Malte fyllingsdører. Det må påregnes at dørene kan ha behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Dørene er av eldre dato og har stedvis slitasje som medfører at dørblad tar i karm eller terskel. Det er også registrert slitasje og enkelte funksjonssvikt i hengsler, låser og øvrige lukkemekanismer.

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Det er observert fuktkrevende insekter.

Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Badet har gulv med belegget og vegger med malt trepanel. Dette er et eldre «hyttebad», og det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Gulvbelegget er av nyere dato og har tilfredsstillende oppbrett mot vegger og ved terskel. Det er imidlertid registrert mangelfulle fallforhold på gulvet.

Veggene er kledd med malt trepanel, som stedvis har oppsprekking. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og er ikke egnet som tettesjikt eller vannbestandig overflate i våtsoner etter dagens krav.

Badet fremstår som funksjonelt ved dagens bruk, men alder, utførelse og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og gjenværende levetid. Ved videre bruk bør vannbelastning på veggflatene begrenses.

Det må påregnes full oppgradering av våtrommet på sikt for å etablere en dokumentert og fuktsikker løsning i henhold til dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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

⚠ Avvik:

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1940

Anvendelse
Helårsb. benyttes som fritidsb.

Standard
Normal standard sett i forhold til byggets alder og konstruksjon. Eneboligen er oppført i 1940 og benyttes i dag som fritidsbolig. Huset har en enkel og i hovedsak tilnærmet original innvendig standard.

Vedlikehold
Alminnelig enebolig oppført i 1940, hvor det over tid er utført nøkternt vedlikehold og enkelte oppgraderinger. <det er lagt nytt yttertak i 2025. Ny eier må påregne kostnader til løpende vedlikehold samt oppgraderinger av bygningen over tid.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkes med stål/aluminiumsplater. Undertaktekking er diffusjonsåpent undertak og takpapp. Ny takteking i 2025. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TG 2 Takteking - utbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Utbygg/vindfang har takteking av asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig vindfang har eldre papptecking. Tekking viser alderstegn og slitasje. Konstruksjonens oppbygging med hensyn til lufting er ikke kjent. Takrenner har deformasjoner og preg av elde.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

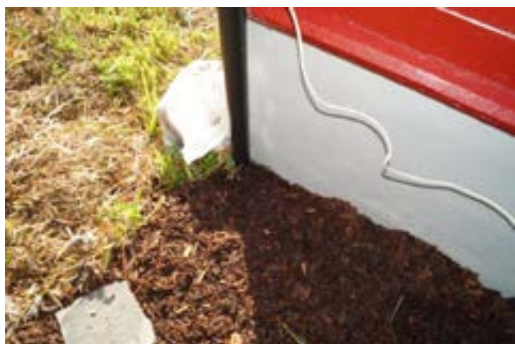
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Saltak av trekonstruksjon med mørkeloft og raftkott. Konstruksjonen er uisolert, og det er enkel adkomst via luke til mørkeloft. Det er registrert mott i treverket. Det er ikke konstatert omfang av eventuell skade som følge av angrepet, men registreringen utgjør et symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Omfang og eventuell aktivitet bør undersøkes nærmere.

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



Takkonstruksjonen er av eldre dato og viser tegn til naturlig aldring, herunder enkelte skjevheter. Dette anses som normalt for konstruksjoner av tilsvarende alder. Loftsluken er av enkel standard.



Ingen tegn til lekkasje eller utett undertak ved befaring.



Det er registrert noe mottstøv i raftkott. Det er ikke konstatert skadeomfang som følge av angrep, men registreringen kan være et symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Omfang og eventuell aktivitet bør undersøkes nærmere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasader med eldre bordkledning. Vestvegg er kledd med bølgeblekk. Kledningen fremstår som eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Veggkonstruksjon er av eldre dato. Som følge av alder og registrerte anmerkninger på det gjøres nærmere undersøkelser. Ytterveggene har forestående reparasjonsbehov. Utbedring må utføres av fagkyndige

Når du skal skifte utvendig kledning på huset bør en planlegge å etterisolere samtidig.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Vinduene har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes på kort sikt. Ved utskifting av vinduene må det også påregnes behov for utbedring av rammer og tilstøtende konstruksjoner i vegg.

Det er ikke etablert vannbrett eller beslag under vinduene. Det er benyttet et kledningsbord som avslutning under vinduene. Løsningen er mangelfull og kan medføre økt fuktbelastning på vinduer og veggkonstruksjon. Det bør etableres en bedre beslag- og vannavledningsløsning under vinduene.



Beslagløsningen under vinduene er mangelfullt utført. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på vinduer og tilstøtende veggkonstruksjon utvendig. Beslagløsningen bør utbedres.



Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.



Det er enkelte vinduer som er slitt/oppsprekking av overflatebehandling og har glassruter som er sprukne.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags og ett nyere vindu med 2-lags glass.

Årstall: 1940 Kilde: Eier

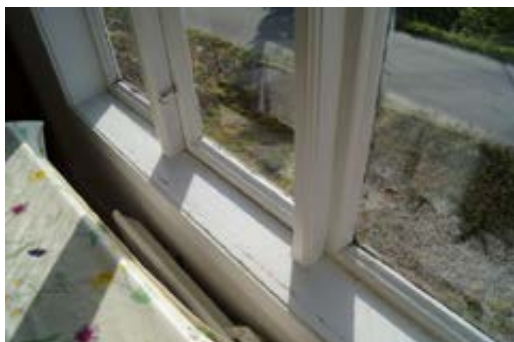
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Innvendig karm er stedvis slitt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Nyere terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

Utskifting av dører i tiden fremover må påregnes

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse/veranda på understøttende konstruksjon.

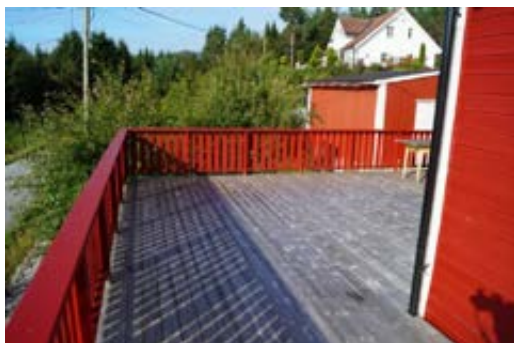
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Stor terrasse på ca. 40 m², utført som understøttet trekonstruksjon. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav, hvor rekkverk normalt skal ha minimum 100 cm høyde. Rekkverket bør derfor vurderes oppgradert til dagens krav.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Foran hovedinngang er det støpt trapp

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i 1. etasje er utført med furugulv, lagt i nyere tid. På loftet er det eldre gulvbelegg.

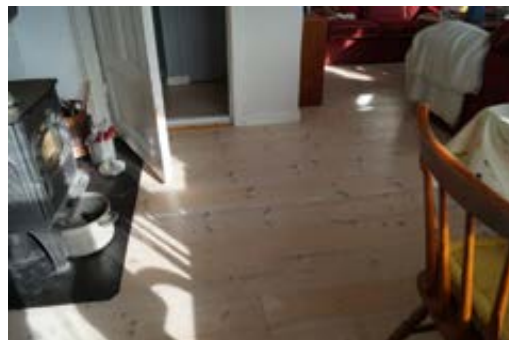
Vurdering av avvik:

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

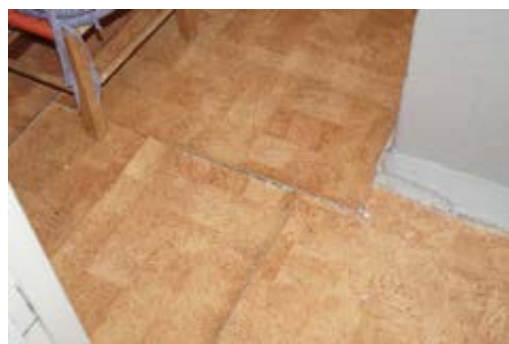
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Oppgradering av overflater på loft må påregnes i forhold til dagens standard.



Nyere furugulv i hele 1. etasje



Eldre og slitte belegg på loft

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt trepanel og noe tapet. Himlingen har malte flater og malt trepanel i boligrom.

Kjeller er uinnredet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Boligen har generelt preg av slitasje, ujevnheter og eldre standard. Behov og grad av oppgradering må vurderes av kjøper. Det er blant annet registrert slitt trepanel i vindfang.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate. Etasjeskillet mot kjeller er rettet opp og lokalt understøttet med tresøyler, samt etterisolert og kledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Ved enkle målinger ble det registrert en høydeforskjell på ca. 35 mm gjennom stuen i retning sør-nord. På loftet ble det målt ca. 25–30 mm høydeforskjell på et soverom, og det er merkbare skjevheter i gulvet.

Vegger og bjelkelag er originale fra byggeåret. Skjevheter og nivåforskjeller må derfor påregnes som følge av byggets alder og konstruksjonsmåte.



Gulv/etasjeskille har skjevheter

Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble krav om radontiltak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteins/teglpipe og sotluke fra byggeår. Eldre modell av vedovn m/bakerovn og kokeplate på kjøkken. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Eldre sotluke i kjeller. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.

Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Rehabilitering pipe. For å kunne rehabilitere pipe må røykrør ha tilstrekkelig dimensjon. Dette har ikke takstmann undersøkt.

For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Foreligger det ikke tilsynsrapport, anbefales det å kontakte kommunen for å innhente opplysninger fra siste tilsyn, eventuelt få dette gjennomført. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.

Kjelleren er uinnredet og ligger i dels under terreng. Det registreres fuktutslag på gulv/overflater. Fuktpress fra grunnen kan medføre fuktopptak i betongkonstruksjonen, med kapillær transport av fukt gjennom betongsjiktet og videre til kjellerens overflater. Fuktsikringstiltak må påregnes.

Innvendig registreres sprekk i grunnmur over et kjellervindu. Det er også registrert avskalling av betong med blottlagt armering. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres.

De registrerte fuktforholdene vurderes som normalt forekommende i denne typen eldre kjellerkonstruksjon og vurderes ikke å medføre vesentlige problemer slik kjelleren benyttes i dag. Behov for tiltak og omfanget av disse bør likevel vurderes nærmere.



Ved måling med fuktindikator ble det stedvis registrert forhøyede verdier i nedre del av grunnmuren. Dette indikerer fuktinntrenging fra utvendig terreng. Årsaken antas å være mangelfull eller sviktende drenering og utilstrekkelig fall på terrenget langs ytterveggene, som medfører at overflatevann ledes mot grunnmur i stedet for bort fra bygningen.



Grunnmur har skade over kjellervindu



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Malte fyllingsdører. Det må påregnes at dørene kan ha behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Dørene er av eldre dato og har stedvis slitasje som medfører at dørblad tar i karm eller terskel. Det er også registrert slitasje og enkelte funksjonssvikt i hengsler, låser og øvrige lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold/utskifting av dører i forbindelse med fremtidig oppussing



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det er registrert noe mottstøv i raftkott/mørkeloft. Det er ikke registrert synlige tegn til omfattende skade på tilgjengelige deler av trekonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at det forekommer aktivitet fra skadeinsekter. Omfang og eventuell pågående aktivitet er ikke nærmere undersøkt. Nærmere undersøkelse anbefales dersom det ønskes avklart om det foreligger aktivt angrep
- Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

I så gamle trehus kan det forekomme ulike insekter, blant annet mott, som lever i eller er knyttet til treverket. Enkelte arter kan benytte trevirke som næringskilde og oppholdssted. Det er registrert enkelte, normalt forventede spor etter mott i trekonstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende skade som følge av insektangrep.



Det er registrert mindre hull og spor i trekonstruksjonen som kan være forenlig med aktivitet fra treborende insekter. Det er ikke foretatt artsbestemmelse eller vurdering av om angrepet er aktivt. Omfanget av eventuell skade er ikke kjent. Nærmere undersøkelse anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malt panel og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Badet har gulv med belegg og vegger med malt trepanel. Dette er et eldre «hyttebad», og det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Gulvbelegget er av nyere dato og har tilfredsstillende oppbrett mot vegger og ved terskel. Det er imidlertid registrert mangelfulle fallforhold på gulvet.

Veggene er kledd med malt trepanel, som stedvis har oppsprekking. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og er ikke egnet som tettesjikt eller vannbestandig overflate i våtsoner etter dagens krav.

Badet fremstår som funksjonelt ved dagens bruk, men alder, utførelse og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og gjenværende levetid. Ved videre bruk bør vannbelastning på veggflatene begrenses.

Det må påregnes full oppgradering av våtrommet på sikt for å etablere en dokumentert og fuktsikker løsning i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner. Malt trepanel i våtsoner gir begrenset beskyttelse mot vann og fukt, og oppsprekking kan øke risikoen for fuktinntrenging. Manglende dokumentasjon på oppbyggingen medfører usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og forventede levetid.

Tiltak

Det anbefales å begrense vannbelastningen på veggene og følge med på utvikling av sprekker, misfarging eller andre tegn til fukt. Ved fortsatt bruk bør våtrommet oppgraderes med tilfredsstillende fall og dokumentert, vann- og fuktsikker utførelse. Full rehabilitering må påregnes på sikt.



Trepanelet på veggene har stedvis oppsprekking. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og tilfredsstiller ikke dagens krav til overflater i våtrommets våtsoner. Overflater og produkter som benyttes på vegger i våtrom skal ha dokumenterte egenskaper og være egnet for formålet.

Badet er vurdert ut fra at det benyttes dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Dette begrenser vannbelastningen på både gulv og vegger sammenlignet med en løsning der dusjvann tilføres direkte til våtrommets overflater.

På bakgrunn av registrerte forhold, alder og utførelse må det påregnes full oppgradering av våtrommet dersom det skal etableres en løsning som tilfredsstiller dagens krav til fuktsikkerhet og dokumenterte våtromsløsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fukinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Trepanelet på veggene har stedvis oppsprekking og utettheter. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og tilfredsstiller ikke dagens krav til overflater i våtrommets våtsoner. Det er symptomer på at det vanntette sjiktet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming, med tømmervegger eller tilsvarende massiv konstruksjon, har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking. Tilstanden inne i eventuell påføringskonstruksjon er derfor ukjent.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, samt søk med piggelektrode i vegger med malt trepanel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader.

Vannrør er synlig ført utenpå vegg, og det er ikke observert øvrige forhold som gir indikasjon på fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Det er foretatt indikasjonsmålinger i de aktuelle våtsonene under befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader.



Vannrør ligger synlig utenpå vegg, derav ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberør med klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller rehabilitert i 2016.

Selger opplyser: Vi hadde el-tilsyn i fjor og i den forbindelse ble det utført utbedringer av Bøifot elektro.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Avvik: Manglende alternativ rømningsvei fra 2. etasje/loft. Veggmontert brannstige eller tilsvarende løsning er ikke etablert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklime over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklime over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



Man vet ikke når eller hvordan dreneringen ble lagt. Det skaper usikkerhet. Drenering har begrenset levetid (ofte 20–40 år). Basert på alderen antar man at den er delvis dårlig.



Det er registrert litt fukt som trekker opp i kjellergulv/vegger. Dette er ganske vanlig i eldre bygg, men et tegn på at dreneringen ikke er optimal.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Fundamentering ligger under bakkenivå og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring. Fundamenteringsforhold og utførelse er derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i fallende terreng mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Hold konstruksjon under oppsyn og sørg for at takvann og overflatevann blir drenert bort fra boligen.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

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

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

VVS – Bunnledninger i kjellergulv og ledningsføring mot septiktank har ukjent alder og type. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå materialtype eller tilstand. Ledningene er i hovedsak skjult og er derfor ikke kontrollert i sin helhet. Alder og forventet levetid tilsier at oppgradering eller utskifting kan bli aktuelt.

Septiktank

Beskrivelse

Det er etablert septiktank i betong, som er felles med nabo. Septiktankens alder er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om når tanken er etablert eller dokumentasjon på utførelse og tidligere vedlikehold. Tilstanden er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Avvik: Manglende alternativ rømningsvei fra 2. etasje/loft. Veggmontert brannstige eller tilsvarende løsning er ikke etablert.

Bygninger på eiendommen

Uthus/vedbod



Anvendelse

Byggeår

1940

Kommentar

Standard

Bygget har lav standard.

Vedlikehold

Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse

Uthus (vedbod) oppført omkring 1940, utført i tradisjonell byggestil for oppføringstiden. Bygningen har ringmur av betong og jordgulv. Vegger er utført som trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel og plater. Taket er tekket med bølgeblekk. Bygningen har innlagt strøm og belysning.

Merknad/usikkerhet:

Det anbefales å kontrollere strømtilførsel og tilkobling mellom uthuset og boligens elektriske anlegg. Det er ikke kontrollert om tilkoblingen er fagmessig utført eller om den tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

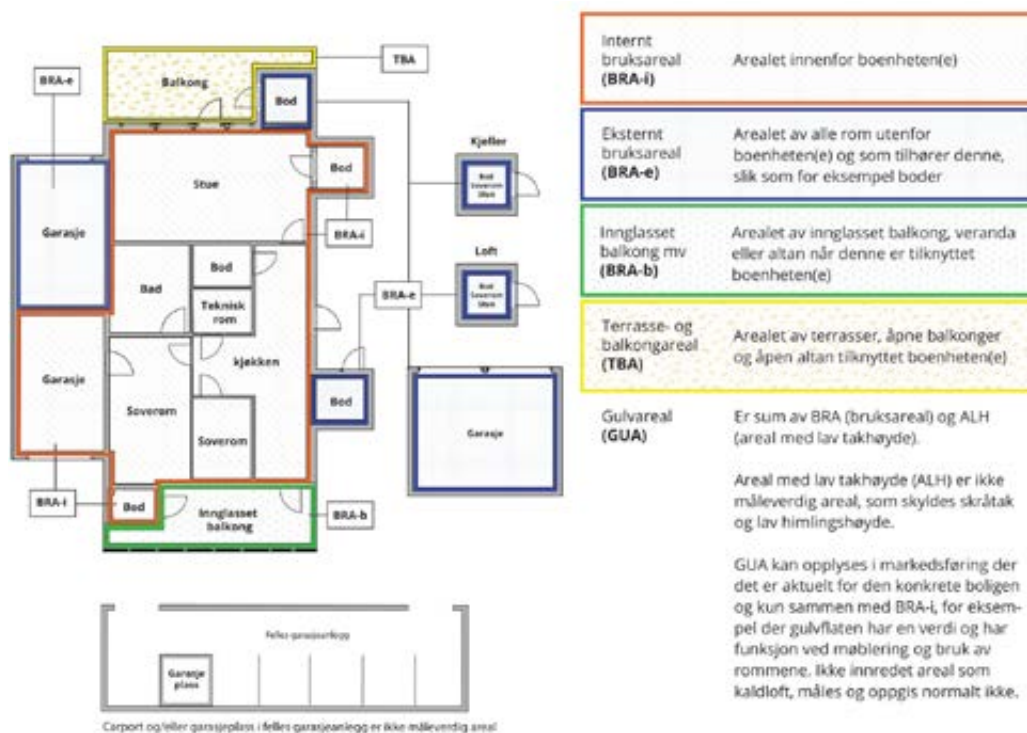
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		37		37	
1. Etasje	45			45	40
Loft	28			28	
SUM	73	37			40
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad		
Loft	Trapperom/gang, 3 soverom		

Kommentar

Loftet har takhøyde på ca. 2,0 meter og skråhimling. Det er i tillegg etablert flere raftkott utenfor målbart areal.

Kjeller har takhøyde på ca 2,0 m.

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

Loft har skråtak - redusert takhøyde ved knevegg/raft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Byttet terrassedør og et vindu, samt bygget terrasse.

Uthus/vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom/vedskott og opprinnelig utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør
	Marion Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	139	9		0	3202.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rånesveien 209

Hjemmelshaver

Jakobsen Marion, Pedersen Vidar Aakvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rånes i Averøy kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Indre Averøy Vassverk

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank. Felles 7m3 septiktank med 139/53.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er i hovedsak naturtomt med trær og grøntarealer. I senere år er det felt både store og små trær i en radius på om lag 20 meter rundt huset. Tomten er planert, og det er etablert innkjørsel og parkeringsareal samt oppført støttemur. Det er også oppført en stor terrasse på ca. 40 m² inntil huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt. Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonspøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Adresse

Rånesveien 209, 6531 AVERØY

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338879

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181196580

Gårdsnummer

139

Bruksnummer

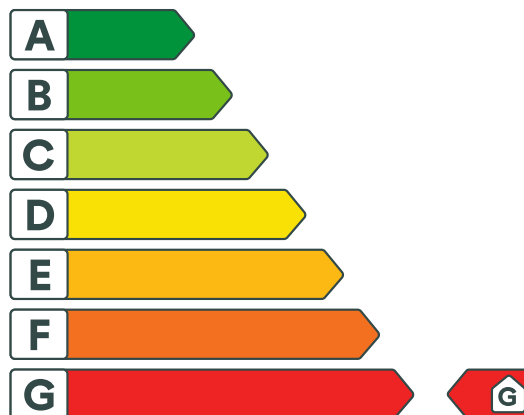
9

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1940

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

536,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

545,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 857 kWh



Rånesveien 209, 6531 AVERØY



Detaljering

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



Rånesveien 209, 6531 AVERØY



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 kjøleskap 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0324/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marion Jakobsen	Vidar Aakvik Pedersen

Gateadresse	
Rånesveien 209	
Poststed	Postnr
AVERØY	6531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0324/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade fra vask bad i november 2019, vannet skadet bad og gulv. Omfattende renovering av SSG/ det foreligger kvitteringer på alt arbeid som er utført

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Langseth rør utarbeidet rørleggerarbeid,SSG har lagt nytt gulv og satt inn nytt dusjkabinett. Eier har malt og satt opp nye baderomsmøbler

Arbeid utført av

Langseth Rør/SSG

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørarbeid i forbindelse med vannskade i 2019

Arbeid utført av

Langseth rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er bygget i 1940, kjeller er delvis under jord, noe fukt på kjellervegger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er et gammelt hus, enkelte plasser er gulvene noe skjev, som på loftet

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har observert tegn til borebille på ene hyllen i spiskammers under trapp. Har observert tegn til mus i et av kjøkkenskapene helt øverst til høyre på kjøkken. Utover dette har mus ikke blitt observert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av avvik etter el tilsyn.

Arbeid utført av

Bøifot elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el tilsyn høst 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet tak seinhøsten 2025 Bistand av snekker Jan Olav Folland til oppsett av terrasse Huset er malt av oss i 2021

Arbeid utført av

Terol bygg og eiendom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles oppkjørsel med nabo

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marion Jakobsen	cc933c0cd899dd839db3 e7b300e670d7dd7cee7b	08.09.2026 09:09:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Aakvik Pedersen	5175bcae8f3ab0b0269dc 59d05037635396d4277	08.09.2026 10:58:26 UTC	Signer authenticated by One time code

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 139
Bruksnummer: 9

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.09.2026 kl. 10:23
Produsert av: Martin Pedersen - Averøy kommune
Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NORHEIM
Etableringsdato: 19.03.1934
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 139 / 9	3 202,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070671	JAKOBSEN MARION	K0101	Milnveien 26B 6512 KRISTIANSUND N	1 / 2
Hjemmelshaver		071268	PEDERSEN VIDAR AAKVIK		Fredericiaveien 2B 6514 KRISTIANSUND N	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070671	JAKOBSEN MARION	K0101	Milnveien 26B 6512 KRISTIANSUND N	
Eier registrert hos Skatteetaten		071268	PEDERSEN VIDAR AAKVIK		Fredericiaveien 2B 6514 KRISTIANSUND N	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6979988	425469		3 202,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.02.2005				JRF
Kart- og delingsforretning	32/04	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 139/9	-1 236	
		Mottaker	1554 - 139/53	1 236	

Skylddeling	19.03.1934				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 139/1	0	
		Mottaker	1554 - 139/9	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	26.08.2022	Tinglyst		22.11.2022	berihohl 29.08.2022
Oppmålingsforretning/arealoverføring	OPPM-22/00108	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 139/4	-380,7	
		Mottaker	1554 - 139/53	380,8	
		Berørt	1554 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1554 - 139/9	0	

Landmålnummer	Navn
000317	BERIT MARGARETE HÖHLE

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.08.2022				berihohl 29.08.2022
Oppmålingsforretning	OPPM-22/00108	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1554 - 139/4	0	
		Berørt	1554 - 139/9	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Landmålnummer Navn					
000317	BERIT MARGARETE HÖHLE				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.05.2020				1554flj 18.05.2020
Oppmålingsforretning	OPPM-20/00184	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - Mnr mangler	0	
	2019/1556	Berørt	1554 - 139/1	0	
		Berørt	1554 - 139/4	0	
		Berørt	1554 - 139/9	0	
		Berørt	1554 - 139/53	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.02.2015				1554flj 26.02.2015
Annen forretningstype	2012/2387	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - 139/1	0	
		Berørt	1554 - 139/9	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rånesveien	2008	209	Grunnkrets: 0204 Rånes Stemmekrets: 2 Averøy vest Kirkesokn: 08060403 Kornstad Postnr.område: 6531 AVERØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6979982 425478		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	181 196 580	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	100	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6979982 Øst: 425478	Bruksareal totalt:	100	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1940
Byggningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H01	1	47	0	47	0	0	0
U01	0	38	0	38	0	0	0

Bruksenheter

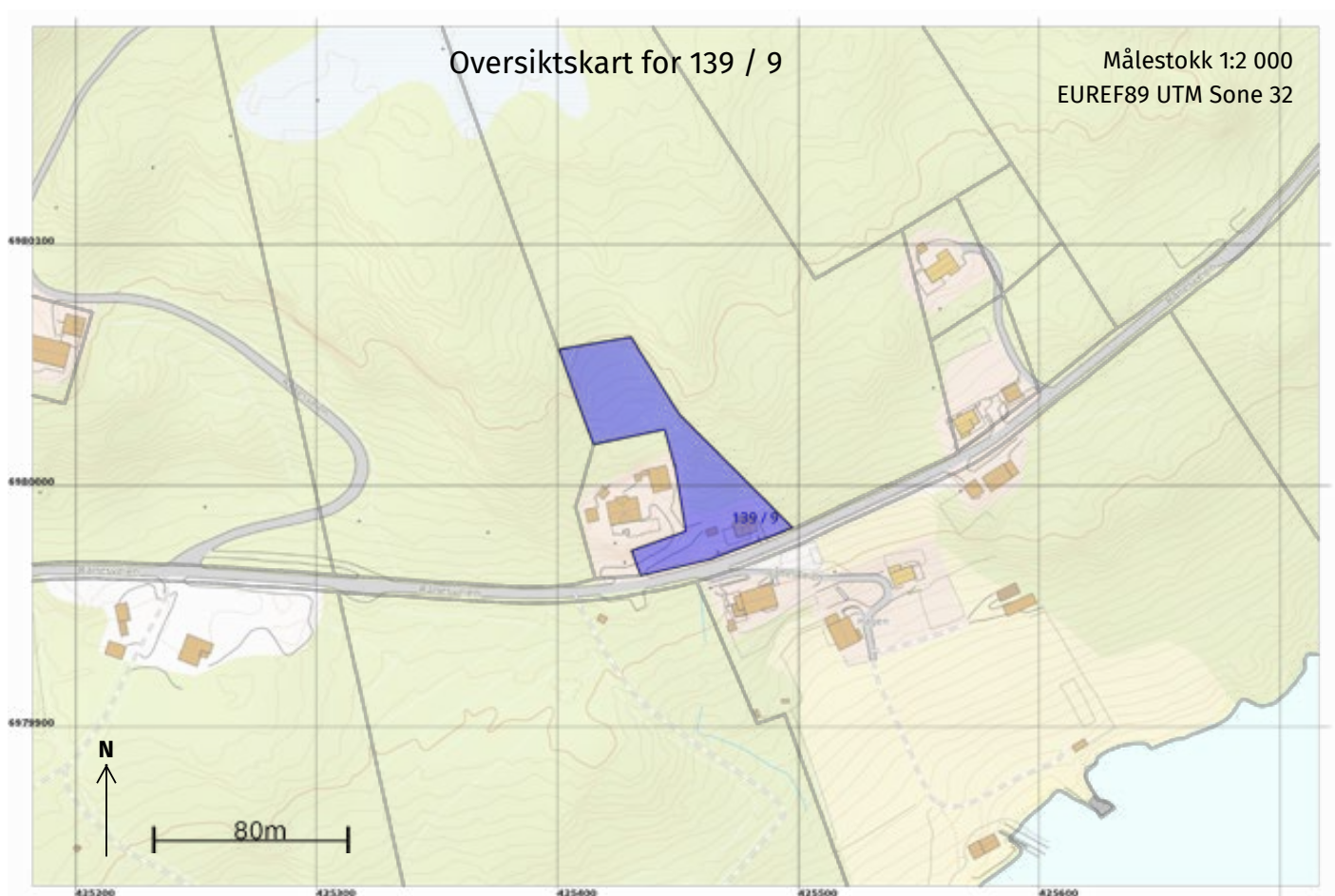
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2008 Rånesveien 209	H0101	Bolig	70	0		0	0	139/9
Byggningsnr:	181 196 599	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6979981 Øst: 425463	Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1940		
Byggningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Byggningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

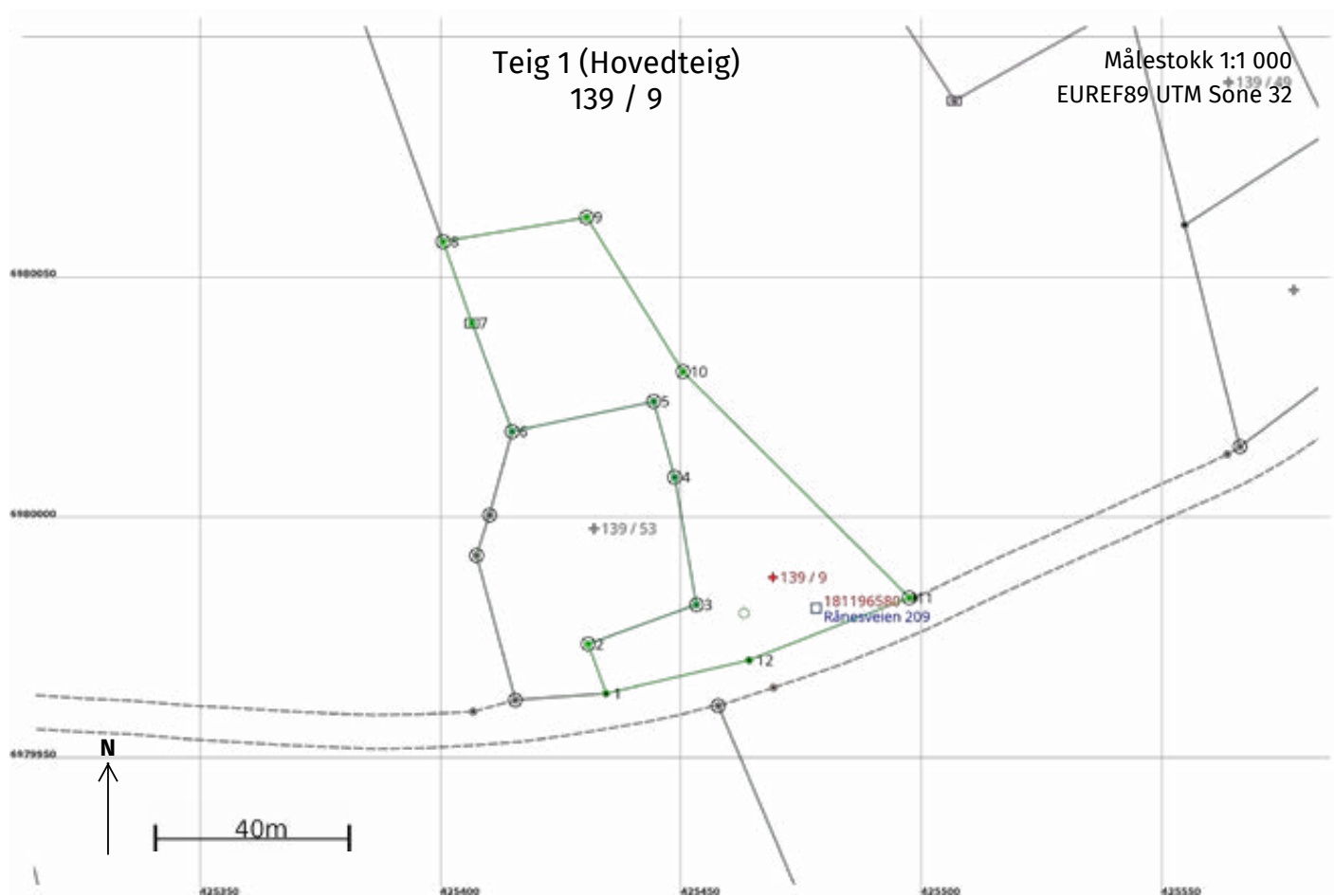
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/9





Areal og koordinater

Areal: 3 202,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6979988 Øst: 425469

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6979964,31	425434,35	10,93	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6979974,58	425430,60	23,95	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6979982,76	425453,11	26,83	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6980009,21	425448,61	16,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6980024,99	425444,24	30,10	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6980018,77	425414,79	23,94	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6980041,24	425406,53	18,00	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6980058,19	425400,46	30,29	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6980063,25	425430,32	37,81	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6980031,17	425450,33	66,47	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6979984,20	425497,36	35,71	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6979971,24	425464,08	30,53	Umerket	69 Beregnet	10	

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Rånesveien 209-H0101

Bygningsnummer: 181196580

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Elektrisitet	-	Selvrapportert	20.02.2026
	Biobrensel	-	Selvrapportert	20.02.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	-	Selvrapportert	20.02.2026
	Elektrisk	-	Selvrapportert	20.02.2026
Avløp	Privat kloakk	-	Selvrapportert	20.02.2026
Byggeår	1940	-	Byggesaksdokumenter	20.02.2026
Vannforsyning	Privat vannverk	-	Selvrapportert	20.02.2026
Bruksareal	70m2	1940 -	Salgsoppgave	20.02.2026



Averøy kommune

Vidar Aakvik Pedersen

Fredericiaveien 2 B
6514 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Dordi Smenes

Saksnummer
BYGG-19/00072
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.07.2019

Rånesveien 209, vedtak gid 139/9 - oppføring av veranda - Vidar Aakvik Pedersen

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 139 / 9 / 0 / 0
Tiltakshaver: Vidar Aakvik Pedersen

VEDTAK

Averøy kommune som plan og bygningsmyndighet fir tillatelse til oppføring av veranda på eiendommen GID 139/9.

Averøy kommune som veimyndighet gir dispensasjon fra veglovas § 29 fra avstandskravet på 15 m til midt kommunal vei for omsøkt tiltak. Veranda godkjennes plassert med en avstand på 6,5 m til midt vei.

Plassering jf. situasjonsplan og skisse vedlagt søknaden.

Planene gjelder følgende i henhold til pbl. § 20-4 e).
e) andre mindre tiltak

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Averøy kommune

Dordi Smenes
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Averøy Kommune
<Virksomhet/enhet>
Postboks 152 Bruhagen
6538 Averøy

Besøksadresse
<Virksomhetens adresse>
www.averoy.kommune.no

LOGO

Telefon
71 51 35 00
E-post
post@averoy.kommune.no

Organisasjonsnr.
962 378 064
Kontonr.
3931 07 00030

Dokumentnr.: BYGG-19/00072-2

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Komplett søknad datert og mottatt 10.06.19

Areal, avstander og utnyttelsesgrad:

Bebygd areal, avstander og utnyttelsesgrad: 5,5% (maks. utnyttelse krav iht. plan er 30%)

Bebygd areal (BYA): 40m²

Minste avstand til nabogrense: 10m

Minsteavstand til annen bebyggelse: 20m

Avstand til vei: 6,5 m til midt kommunevei, disp. kreves fra veglovas avstandskrav på 15m.

Søknad om disp. foreligger. Tiltaket vurderes å ikke endre siktforhold, eller være til hinder for vedlikehold av veien. Adkomst uendret.

Planstatus:

Kommuneplan for Averøy hvor formålet er boligbebyggelse, område B9 Rånesåsen.

Disp. fra avstandskravet til kommunevei er nødvendig.

Estetiske krav jf. pbl. § 29-2:

Ingen merknader til visuelle kvaliteter.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Basisgebyr for andre mindre tiltak etter pbl. § 20-4 kr. 2300,-

Disp. fra avstandskrav til offentlig vei (kommunevei) jf. veglova kr. 4000,-

Samlet gebyr kr. 6300,- jf. regulativets pkt. 10 og 17.

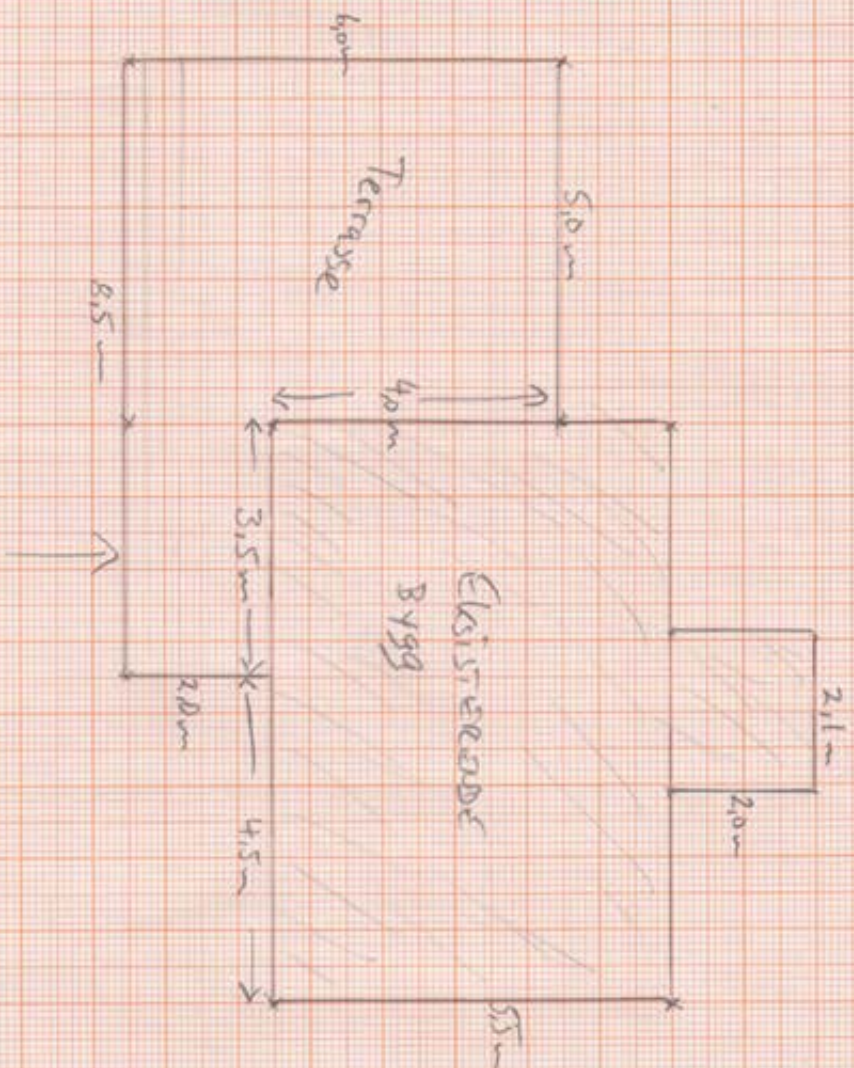
ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens §28.

Klagefristen er 3 uker. Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat.

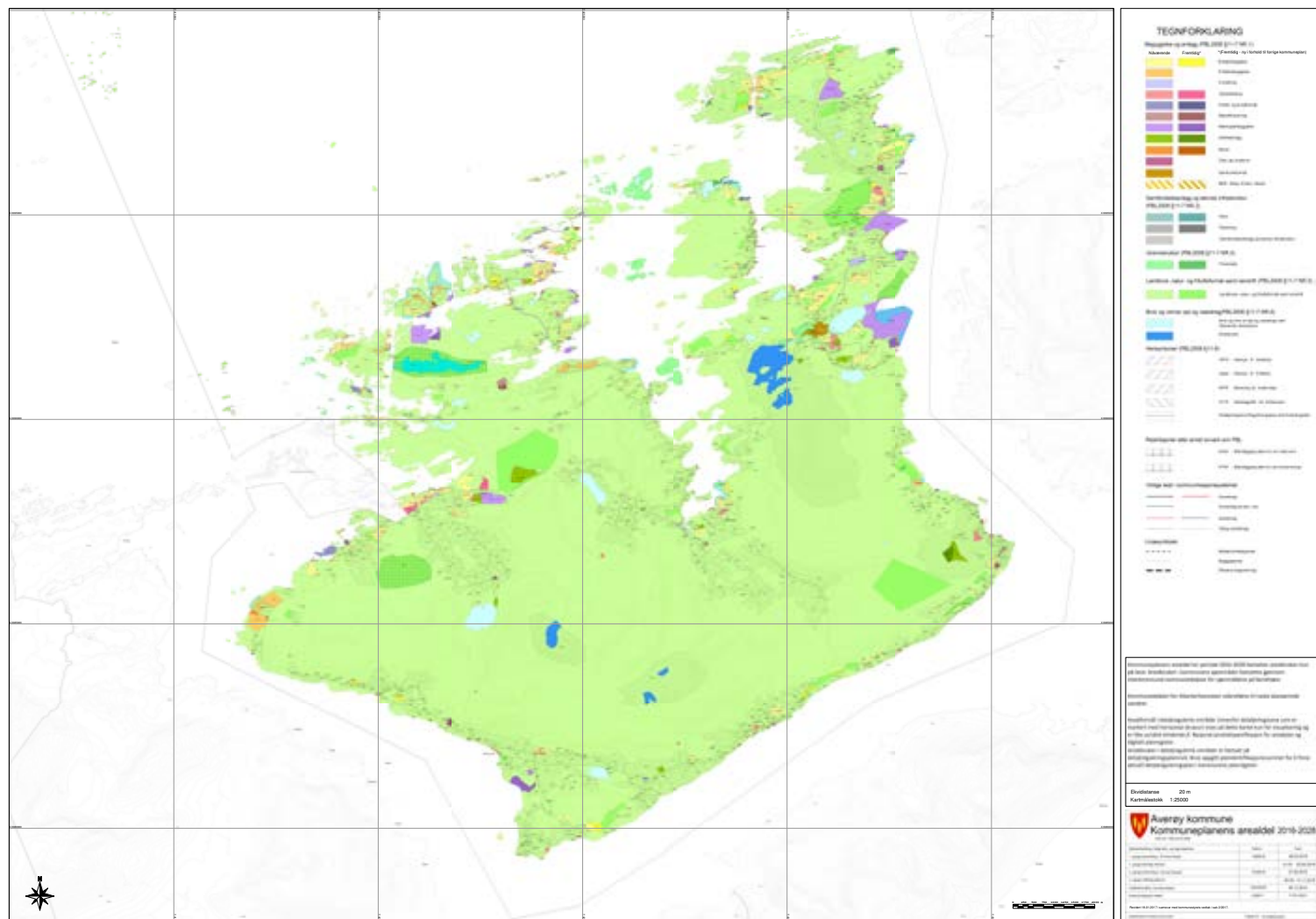
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Dersom du klager så sendt at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.



Ausgang TÜR MIT
SÄULE (RÖHRENFÖRMIG)
6.5 m

Ausgang
EINGANGSGASSE



Tematisk kart: Støy- og faresoner

Høringsnotat (PBL 2008 § 11-4)

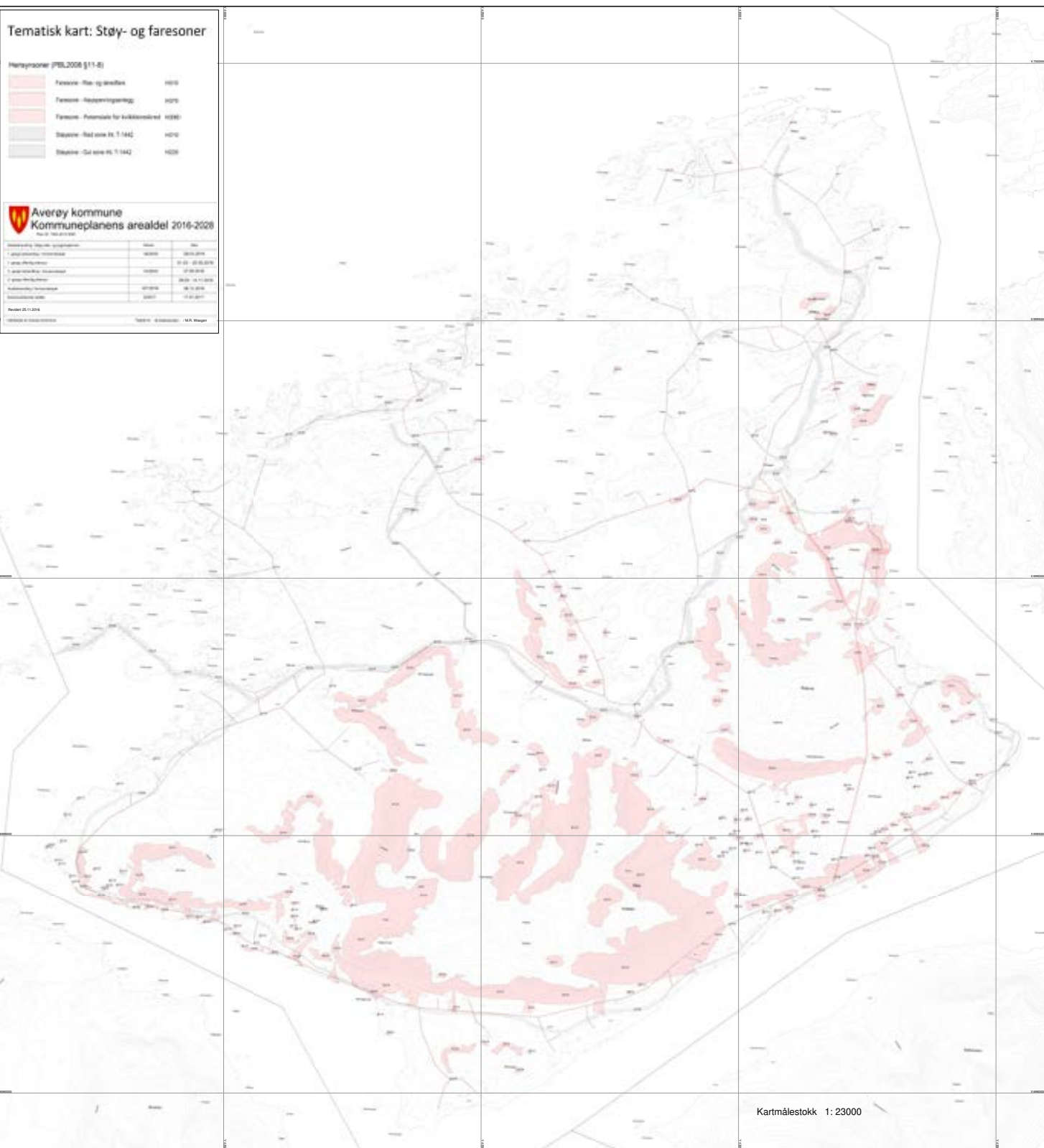
	Faresone - Høy- og mellomtrafikk	H210
	Faresone - Høytrafikk	H210
	Faresone - Potensielle for kulltransport	H210
	Støysoner - Bølger 1-1442	H210
	Støysoner - Bølger 1-1442	H210

Averøy kommune
Kommuneplanens arealdel 2016-2026
Rev. 10.10.2016

Størrelsen på areal (km²)	Antall	Antall
1. arealplanlagt	10000	10000
2. arealplanlagt	10000	10000
3. arealplanlagt	10000	10000
4. arealplanlagt	10000	10000
5. arealplanlagt	10000	10000
6. arealplanlagt	10000	10000
7. arealplanlagt	10000	10000
8. arealplanlagt	10000	10000
9. arealplanlagt	10000	10000
10. arealplanlagt	10000	10000

Rev. 10.10.2016

Rev. 10.10.2016



Kartmålestokk 1:23000

Nabolagsprofil

Rånesveien 209

Avstand til sjø

167 m

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	44 min	🚗
🚋	Hagen Linje 503	1 min	🚶 0 km
🚋	Rånes Linje 503	7 min	🚶 0.7 km

Avstand til byer

Kristiansund	36 min	🚗
Molde	1 t 4 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	IONITY GmbH IONITY Atlanterhavsvei...	12 min	🚗
🚗	Håholmen Havstuer	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Aktiviteter

Kvernes Stavkirke	12 min	🚗
Strømsholmen Sjøsportsenter	17 min	🚗

Sport

⚽ Mork idrettsplass Ballspill, fotball, sandvolleyball	2 min	🚗 2.2 km
⚽ Stene gamle skole Ballspill, sandvolleyball	4 min	🚗 3.2 km
🏊 Pro Gym Kårvåg	12 min	🚗
🏊 Family Sports Club Averøy	22 min	🚗

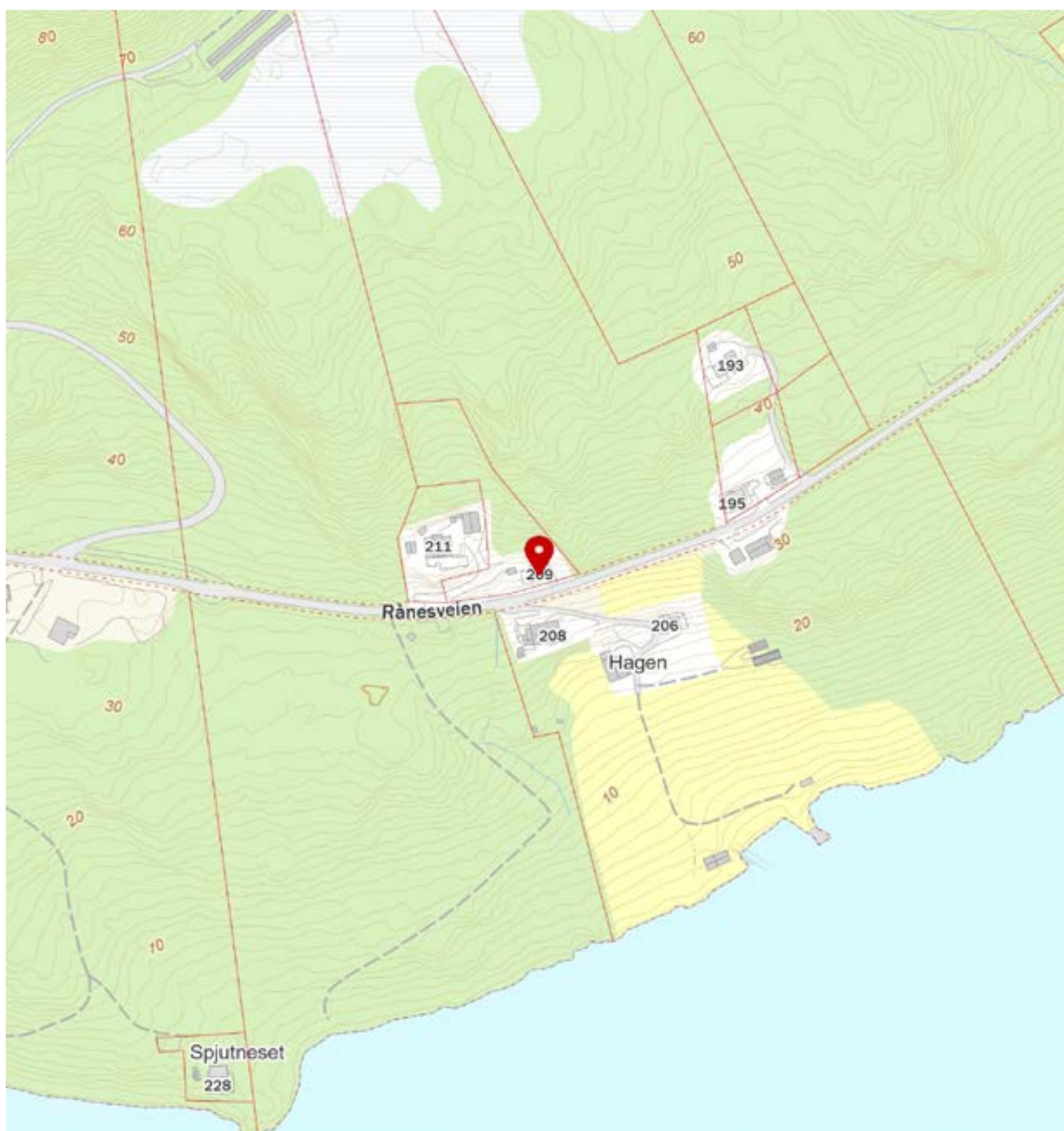
Dagligvare

Kiwi Atlanterhavsveien PostNord	12 min	🚗 12.9 km
Coop Prix Bådalen PostNord	15 min	🚗 15.1 km

Varer/Tjenester

🏪 Abc-Centeret	19 min	🚗
🏪 Apotek 1 Averøy	19 min	🚗
🍷 Bruhagen Vinmonopol	19 min	🚗







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

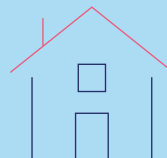
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0324/26

Adresse: Rånesveien 209, 6531 AVERØY, gnr. 139, bnr. 9 i
Averøy kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/