

Gjerdevegen 21

LESUND

notar



Prisantydning Kr 1 190 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 83/108 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Gjerdevegen 21

Flott enebolig på Grisvågøya | Fantastisk havutsikt | 3 soverom | Stor tomt

Adresse	Gjerdevegen 21 6698 LESUND
Prisantydning	Kr 1 190 000,-
Omkostninger	Kr 48 740,-
Totalpris	Kr 1 238 740,-
BRA-i/BRA Total	83/108 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968
Soverom	3
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne flotte eneboligen på Grisvågøya i Aure kommune. Eiendommen ligger idyllisk til med fantastisk utsikt mot Gjerdevika og fastlands-Aure, og byr på nærhet til både sjø og natur.

Boligen er fra 1968 og har et bruksareal på ca. 108 m². Planløsningen inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom, i tillegg til bod og lagerrom i kjeller. Kjøkkenet er fra rundt 2011 og badet er modernisert i senere tid.

Tomten er på ca. 1 mål og byr på store, opparbeidede uteområder, parkering på egen tomt og en stor terrasse med delvis overbygg. Her får du en innholdsrik eiendom med flott utsikt, gode utearealer og en attraktiv beliggenhet på Grisvågøya.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	80

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



Eiendommen er på rett i overkant av 1 mål



Godt med plass til parkering



Velkommen inn!



Gang/vindfang





Stuen har godt med lysinnslipp



Stue



Stue



Bra med plass til egen spiseseksjon



Vedfyringen bidrar til den gode atmosfæren



Spisestue



Fra stuen har man direkte utgang til boligens veranda



Her kan man nyte gode solforhold





Flott utsikt!



Det ble også etablert en overbygget del til verandaen med innlagt strøm





Kjøkkeninnredning fra IKEA antatt montert omkring 2011



Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over koketopp med avtrekk ut av boligen



Kjøkken holder en pen standard og er blitt vurdert til TØ1 av takstmann



Boligen har 3 soverom



Soverom med fin havutsikt





DSC09245.jpg



DSC09239.jpg



DSC09314.jpg



Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne flotte fritidseiendommen i Gjerdevegen 21 på Grisvågøya!

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en landlig og attraktiv beliggenhet på Grisvågøya i Aure kommune. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Gjerdevika og fastlands-Aure. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse med nærhet til sjø og natur. Det er adkomst via offentlig vei, og parkering på egen tomt. Kommunesenteret i Aure med daglige servicefunksjoner ligger i kjøreavstand.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdevegen 21, 6698 LESUND

OPPDRAKSNUMMER

4-0298/26

SELGER

Anette Cecilia Olsson

Lasse Sandvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 71, bruksnummer 12, , ideell andel 1/1.
i Aure kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.003 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er eiet og har et beregnet areal på ca. 1 006 m². Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med bolig, gårdsplass og grøntarealer. Det gjøres oppmerksom på at matrikkelen opplyser om noen fiktive grenser og hjelpelinje mot vegkant.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.08.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med standard og løsninger som i hovedsak er tilpasset byggets alder. Det er registrert enkelte forhold som må påregnes ved videre bruk og vedlikehold, herunder normal slitasje, enkelte eldre bygningsdeler og fuktutslag i rom under terreng. Kryp kjeller er inspisert og det ble ikke registrert tegn til aktive fuktskader eller skader på bærende konstruksjoner ved befaringstidspunktet. Bygningen vurderes generelt å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og enkelte bygningsdeler må påregnes vedlikeholdt eller utskiftet som følge av alder og bruk.

Taket er tekket med asfalt takbelegg. Takflaten ble inspisert fra taknivå og fremstår i hovedsak med normal overflate og uten synlige tegn til lekkasje eller vesentlig slitasje. Det ble registrert enkelte lokale ujevnheter, skjøter med etterbehandling/reparasjon og mindre oppkanter i skjøter. Ved enkelte takutstikk og kanter er det registrert begynnende mosevekst. Gjennomføringer og beslag rundt skorsteiner fremstår med tilfredsstillende utførelse ved visuell kontroll. Taket bør rengjøres og holdes fritt for vegetasjon, og skjøter bør kontrolleres jevnlig som del av normalt vedlikehold. Takrenner og nedløp er utført med en kombinasjon av nyere metallrenner og eldre takrenner av

plast. De eldre plastrennene fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning. Beslag og gjennomføringer ved skorsteiner er visuelt kontrollert og fremstår med tilfredsstillende utførelse. Beslag rundt den rehabiliterte skorsteinen er nyere og fremstår i god stand. Beslag ved den eldre lufte-/pipegjennomføringen viser normal aldring og overflatekorrosjon uten tegn til svikt ved befaringen. Takkonstruksjonen er utført som et flatt, isolert takkonstruksjon. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på utvendig visuell kontroll. Det ble ikke registrert unormale nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen på befaringstidspunktet. Taket er tekket med asfalt takbelegg.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke lar seg inspisere uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om konstruksjonsmessige skader ved den visuelle kontrollen, men skjulte konstruksjoner har en iboende usikkerhet. Det anbefales å følge opp normalt vedlikehold og kontroll av taktekking og beslag for å forebygge fuktskader. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Grunnmuren er pusset og malt. Kledningen og overflatebehandlingen fremstår generelt i god stand med normal alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved befaringen. Det er observert mindre kosmetiske riss og ujevnheter i puss på grunnmuren.

Det er videre registrert at ytterveggene ikke har gjennomgående lufting bak kledningen. Utførelsen er typisk for byggeperioden, men avviker fra dagens anbefalte byggeskikk. Manglende lufting kan gi redusert uttørkingsevne bak kledningen og øke risikoen for fuktbelastning over tid. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer. Hoveddelen av vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2019. Det er i tillegg enkelte eldre vinduer, blant annet et mindre vindu med sidehengslet åpningsramme og 2-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet ved stikkprøver og fremstår med normal funksjon. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader ved befaring. Det må påregnes normalt vedlikehold av de eldste vinduene som følge av alder og bruk. Nyere vinduer (2019): TG1 Eldre vinduer. Malt

ytterdør i tre med normalt alderspreg. Døren fungerte ved befaringen uten vesentlige avvik. Stor terrasse med delvis overbygg. Terrassen fremstår med normalt vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale bevegelser på tilgjengelige deler. Boligen har utvendig trapp i plasstøpt betong med rekkverk/håndløper. Trappen fremstår med normal aldersslitasje. Det ble registrert mose- og algevekst på trinn og repos, noe som kan medføre økt fare for glatt overflate ved fuktig vær. Mindre avskallinger og slitasje i betongoverflatene ble også observert.

Det anbefales rengjøring av trappen og løpende vedlikehold av betongoverflatene.

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser. Fundamentering er ikke fullt ut synlig, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra krypkjeller og utvendig terreng. Det ble ikke registrert tegn til setningsskader eller vesentlige deformasjoner i tilgjengelige deler av grunnmur eller bærekonstruksjoner ved befaringstidspunktet. Terrengforholdene fremstår med fall bort fra bygningen på de deler som var tilgjengelige for inspeksjon. Boligen er oppført med krypkjeller og grunnmur av murverk. Dreneringsløsningen er ikke kjent, og alder på drenering og eventuell grunnmursisolasjon er ikke dokumentert. Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere ved visuell befaring.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga klare indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, som omfattende fuktgjennomslag eller betydelige fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater. I rom under terreng ble det registrert noe fuktutslag og normal fuktpåvirkning mot nedre del av grunnmur, noe som er vanlig for denne konstruksjonstypen. Krypkjeller er en risikokonstruksjon hvor fuktforhold bør følges opp over tid. Grunnmur er oppført i murverk/betong og boligen er fundamentert på murte fundamenter og pilarer. Tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ble inspisert fra krypkjeller og rom under terreng.

Det ble ikke registrert vesentlige riss, setningsskader eller deformasjoner som indikerer svikt i bærekonstruksjonen

ved befaringstidspunktet. Murte pilarer og grunnmur fremstår stabile. Enkelte mindre overflatemessige fuktutslag og normal aldring av murverk ble observert, uten at dette vurderes å påvirke konstruksjonens bæreevne.

Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige konstruksjoner. Deler av fundamenteringen er skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep. Eiendommen har opparbeidet terreng med gruslagt adkomst, plen og naturterreng. Terrengtet fremstår i hovedsak med fall som leder overflatevann bort fra bygningen på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert terrengforhold som åpenbart vurderes å medføre økt risiko for vannansamling mot bygningen ved befaringstidspunktet. Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Materialtype, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Tilsvarende gjelder overvannsledninger og eventuelle drensledninger.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i de utvendige ledningssystemene, som tilbakeslag, vannansamlinger eller andre synlige tegn til funksjonssvikt. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige forhold. Eiendommen har ifølge tidligere salgsopplysninger avløp til septikanlegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder, plassering eller godkjenning av anlegget.

Følgende utvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Utvendig > Utvendige trapper

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/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 har eid eiendommen i 3år og 1 måned.

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har bygd en terrasse på baksiden av eiendommen

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.

Selger har følgende tilleggskommentar til egenerklæringen: Boligen er benyttet som fritidsbolig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering - Modernisert opp gjennom årene

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen synes ikke å være omfattet av detaljreguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til LNFR-formål. Det anbefales at interessenter kontakter Aure kommune ved spørsmål om gjeldende planstatus og eventuelle bygge- eller delingsmuligheter.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

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 tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er registrert følgende bygninger på eiendommen:
-Enebolig med bygningsstatus "tatt i bruk"

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 02.12.1974.

Det foreligger godkjente byggetegninger på eiendommen datert: 02.12.1974. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Soverom registrert som 7kvm i byggetegninger er åpnet og etablert adkomst til soverom 8,8 kvm.
- Dør mellom soverom 8,8 kvm og kjøkken er fjernet og flyttet ut mot gang.
- Vegg mellom spisestue og stue er fjernet.
- Vindfang og veranda med overbygg er bygd i ca. 2012. Det er mottatt tegninger, men ikke ferdigattest.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen bør måles dersom dette ikke tidligere er utført.

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

1. etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, bod
Kjeller: Lagerrom

STANDARD

Gulvene består hovedsakelig av laminat, gulvbelegg og fliser på bad. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader utover aldersmessig slitasje. Vegger består hovedsakelig av panel, MDF-panel, malte plater og enkelte strieflater. Himlinger med malte plater/panel. Normale kosmetiske merker og bruksslitasje ble registrert. Etasjeskiller i trekonstruksjon fra byggeperioden. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller svekkelser ved normal befarings. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen bør måles dersom dette ikke tidligere er utført.

Pipe/skorstein Boligen har murt skorstein med synlig pipe over tak, beslått og med pipehatt. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler av skorsteinen. Beslag og tekking rundt gjennomføringen fremstår med normalt vedlikeholdspreg. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av skorsteinsløpet. Feiervesenets eventuelle merknader og godkjenninger inngår ikke i denne tilstandsrapporten.

Ildsted

Boligen er utstyrt med frittstående vedovn tilknyttet skorstein. Ildstedet fremstod i normal stand ved visuell kontroll, uten registrerte synlige skader eller deformasjoner. Det er ikke kontrollert om ildstedet er montert i henhold til gjeldende forskrifter eller om det foreligger godkjenning fra feiervesenet. Funksjonsprøving er ikke utført. Rom under terreng (sokkeletasje) består av uinnredede boder/lagerrom med støpt betonggulv og malte pussede grunnmursvegger.

Overflater er enkle og tilpasset bruken som sekundærrom. Det er gulvsluk i ett av rommene.

Ved befarings ble det registrert lokale fuktutslag og saltutslag nederst på grunnmursveggene. Fuktkontroll med egnet instrument viste forhøyede verdier i overgangen mellom gulv og yttervegg, noe som er normalt for denne typen eldre kjellerkonstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til aktive vanninnsig eller vesentlige fuktskader på befaringstidspunktet. Rommene må forventes å ha et høyere fuktnivå enn oppholdsrom og er best egnet til lagring. Kryp kjelleren er innsisert fra tilgjengelig adkomst. Grunnen er delvis dekket med plastfolie som fuktsperre, men plasten er ikke heldekkende. Det ligger noe organisk materiale på grunnen. Bjelkelaget fremstår uten synlige tegn til omfattende fukt- eller råteskader ved befaringstidspunktet. Kryp kjelleren er en risikokonstruksjon. Luftingen av kryp kjelleren kunne ikke verifiseres fullt ut ved befaringen, og det anbefales å påse at kryp kjelleren har tilstrekkelig ventilasjon. Det ble registrert enkelte nedbøyninger og glipper i platematerialet. Synlige trekonstruksjoner fremstod uten tegn til omfattende fuktskader eller råte ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert indikasjoner på aktive lekkasjer eller omfattende biologisk vekst. Avløpsinstallasjoner under bjelkelaget fremstår som fornyet. Malte innvendige dører. Normal funksjon ved stikkprøvekontroll. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter. Tak høyden er ved stikkprøvekontroll målt til ca. 2,26 m i hovedetasjen og ca. 2,05 m i kjeller. Målingene er veiledende.

Våtrom

Badet er modernisert i senere tid, jf. opplysninger fra eier, og fremstår med flislagt gulv, vegger kledd med eldre tynne våtromsplater og malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant med innredning, speil med integrert belysning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det ble foretatt visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kontroll av sluk og fuktmålinger i utsatte områder. Det ble også utført hulltaking i vegg mot tiliggende toalettrom. Undersøkelsene avdekket ingen tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier i kontrollerte konstruksjoner. Det ble

registrert forhøyede overflateverdier lokalt ved sluket, noe som vurderes å være relatert til restfukt i flis-/ fugekonstruksjonen, uten indikasjoner på skade i underliggende konstruksjon.

På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes et normalt vedlikeholdsbehov, og skjulte konstruksjoner og membranløsning kunne ikke kontrolleres ved befaring. Veggene er utført med eldre, tynne våtromsplater montert utenpå eksisterende vegger. Himling med malte plater. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk fungerer tilfredsstillende innenfor dusjsonen. Membran er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres. Sluket er av eldre type med klemring. Sluket var tilgjengelig for kontroll etter demontering av rist. Det ble registrert normal tilsmussing og behov for rengjøring, men ingen synlige skader. Innredning med servant, speil med belysning, dusjhjørne, vegghengt oppbevaring samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Normal funksjon ved befaring.

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode. Det ble ikke utført måling av luftmengder ved befaringen. Det ble foretatt hulltaking i vegg mot tiliggende toalettrom. Fuktmålinger i konstruksjonen viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader, råte eller andre skader i den kontrollerte konstruksjonen.

Det ble ved overflatemåling registrert forhøyede fuktverdier i gulvet lokalt ved sluket. Slike utslag er ikke uvanlige i området nær sluk og vurderes å ha sammenheng med restfukt i overflate-/fliskonstruksjonen. Det ble ikke registrert skader eller unormale fuktverdier i tiliggende konstruksjoner som indikerer lekkasje eller svikt i den kontrollerte delen av våtrommet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA antatt montert omkring 2011. Laminat benkeplate, profilerte fronter og flislagt vegg over benk. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over koketopp med avtrekk ut av boligen. Normal funksjon ved befaring.

Spesialrom

Toalettrom med gulv belagt med vinylbelegg. Veggene har malte plate-/veggflater, og himlingen er utført med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte skader eller forhold som tilsier redusert funksjon ved befaring. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og veggmontert servant med ettgreps armatur. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod uten registrerte lekkasjer ved befaring. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å påpeke mangelfull ventilasjon ved den visuelle kontrollen.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger består av kobberør.
- Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige rør.
- Innvendige avløpsrør består av plast og er synlige i krypkjeller.
- Tilgjengelige rør ble inspisert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på de kontrollerte delene av avløpsanlegget.
- Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.
- Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
- Løsningen er typisk for boligens alder.
- Varmtvannsbereider av fabrikkat OSO, med volum på 200 liter.
- Bereideren er produsert i 1999 og er plassert i kjeller.
- Bereideren er vesentlig eldre enn forventet teknisk levetid (ca. 20 år), og utskifting må påregnes på grunn av alder, selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller andre synlige feil ved befaringen.
- Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten.
- Sikringsskap er opplyst skiftet omkring 2011. Det anbefales at kjøper innhenter dokumentasjon og eventuelt får utført elk kontroll dersom dette ikke foreligger.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr.
- Funksjon og forskriftsmessig dekning er ikke kontrollert utover visuell registrering

Følgende innvendige punkter er vurdert til tg2 av takstmann:

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Innvendig > Krypkjeller

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

Selger informerer om at oppvaskmaskin ikke fungerer, men medfølger sammen med tørketrommel.

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: 83 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 23 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 83 m² Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 888,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2025:

Eiendomsskatt: kr.1 599,-

Feiing: kr. 820,-

Vann: kr. 4 469,-

Totalt: kr. 6 888,-

Vi gjør oppmerksom på at det kan komme kostnader i forbindelse med renovasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 362 772,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 451 087,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 1 190 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 29 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 48 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 238 740,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1576/71/12:

16.01.1968 - Dokumentnr: 191 - Bestemmelse om gjerde

16.01.1968 - Dokumentnr: 191 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1576 Gnr:71 Bnr:5

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

GRUNNBOKSDATO

21.08.2026

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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & 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.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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.

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



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

GJERDEVEGEN 21

Takstrapport

Selgers egenerklæring

Tinglyste servitutter

Tegninger

Reguleringsplankart

Grunnkart

Vegstatuskart

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Enebolig



Gjerdevegen 21, 6698 LESUND



AURE kommune



gnr. 71, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 01.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 20889-1609

Eiendomsverdi ref nr: XV8479

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med standard og løsninger som i hovedsak er tilpasset byggets alder. Det er registrert enkelte forhold som må påregnes ved videre bruk og vedlikehold, herunder normal slitasje, enkelte eldre bygningsdeler og fuktutslag i rom under terreng. Kryp kjeller er innsisert og det ble ikke registrert tegn til aktive fuktskader eller skader på bærende konstruksjoner ved befaringstidspunktet. Bygningen vurderes generelt å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og enkelte bygningsdeler må påregnes vedlikeholdt eller utskiftet som følge av alder og bruk.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med asfalt takbelegg. Takflaten ble innsisert fra taknivå og fremstår i hovedsak med normal overflate og uten synlige tegn til lekkasje eller vesentlig slitasje. Det ble registrert enkelte lokale ujevnheter, skjøter med etterbehandling/repasasjon og mindre oppkanter i skjøter. Ved enkelte takutstikk og kanter er det registrert begynnende mosevekst. Gjennomføringer og beslag rundt skorsteiner fremstår med tilfredsstillende utførelse ved visuell kontroll. Taket bør rengjøres og holdes fritt for vegetasjon, og skjøter bør kontrolleres jevnlig som del av normalt vedlikehold. Takrenner og nedløp er utført med en kombinasjon av nyere metallrenner og eldre takrenner av plast. De eldre plastrennene fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning. Beslag og gjennomføringer ved skorsteiner er visuelt kontrollert og fremstår med tilfredsstillende utførelse. Beslag rundt den rehabiliterte skorsteinen er nyere og fremstår i god stand. Beslag ved den eldre luften-/pipegjennomføringen viser normal aldring og overflatekorrosjon uten tegn til svikt ved befaringen. Takkonstruksjonen er utført som et flatt, isolert takkonstruksjon. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på utvendig visuell kontroll. Det ble ikke registrert unormale nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen på befaringstidspunktet. Taket er dekket med asfalt takbelegg.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke lar seg inspisere uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om konstruksjonsmessige skader ved den visuelle kontrollen, men skjulte konstruksjoner har en iboende usikkerhet. Det anbefales å følge opp normalt vedlikehold og kontroll av takteking og beslag for å forebygge fuktskader. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Grunnmuren er pusset og malt. Kledningen og overflatebehandlingen fremstår generelt i god stand med normal alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved befaringen. Det er observert mindre kosmetiske riss og ujevnheter i puss på grunnmuren.

Det er videre registrert at ytterveggene ikke har gjennomgående lufting bak kledningen. Utførelsen er typisk for byggeperioden, men avviker fra dagens anbefalte byggeskikk. Manglende lufting kan gi redusert uttørkingsevne bak kledningen og øke risikoen for fuktbelastning over tid. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer. Hoveddelen

av vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2019. Det er i tillegg enkelte eldre vinduer, blant annet et mindre vindu med sidehengslet åpningsramme og 2-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet ved stikkprøver og fremstår med normal funksjon. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader ved befaring. Det må påregnes normalt vedlikehold av de eldste vinduene som følge av alder og bruk.

Nyere vinduer (2019): TG1

Eldre vinduer.

Malt ytterdør i tre med normalt alderspreg. Døren fungerte ved befaringen uten vesentlige avvik.

Stor terrasse med delvis overbygg. Terrassen fremstår med normalt vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale bevegelser på tilgjengelige deler.

Boligen har utvendig trapp i plaststøpt betong med rekkverk/håndløper. Trappen fremstår med normal aldersslitasje. Det ble registrert mose- og algevekst på trinn og repos, noe som kan medføre økt fare for glatt overflate ved fuktig vær. Mindre avskallinger og slitasje i betongoverflatene ble også observert.

Det anbefales rengjøring av trappen og løpende vedlikehold av betongoverflatene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av laminat, gulvbelegg og fliser på bad. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader utover aldersmessig slitasje.

Vegger består hovedsakelig av panel, MDF-panel, malte plater og enkelte strieflater. Himlinger med malte plater/panel. Normale kosmetiske merker og bruksslitasje ble registrert.

Etasjeskiller i trekonstruksjon fra byggeperioden. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller svekkelser ved normal befaring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Boligen bør måles dersom dette ikke tidligere er utført.

Pipe/skorstein

Boligen har murt skorstein med synlig pipe over tak, beslått og med pipehatt. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler av skorsteinen. Beslag og tekking rundt gjennomføringen fremstår med normalt vedlikeholdspreg.

Det er ikke foretatt innvendig kontroll av skorsteinsløpet.

Feiervesenets eventuelle merknader og godkjenninger inngår ikke i denne tilstandsrapporten.

Ildsted

Boligen er utstyrt med frittstående vedovn tilknyttet skorstein. Ildstedet fremstod i normal stand ved visuell kontroll, uten registrerte synlige skader eller deformasjoner.

Det er ikke kontrollert om ildstedet er montert i henhold til gjeldende forskrifter eller om det foreligger godkjenning fra feiervesenet. Funksjonsprøving er ikke utført.

Rom under terreng (sokkeletasje) består av uinnredede boder/lagerrom med støpt betonggulv og malte pussede grunnmursvegger. Overflater er enkle og tilpasset bruken som sekundærrom. Det er gulvsluk i ett av rommene.

Ved befaring ble det registrert lokale fuktutslag og saltutslag

Beskrivelse av eiendommen

nederst på grunnmursveggene. Fuktkontroll med egnet instrument viste forhøyede verdier i overgangen mellom gulv og yttervegg, noe som er normalt for denne typen eldre kjellerkonstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til aktive vanninnslag eller vesentlige fuktskader på befaringstidspunktet. Rommene må forventes å ha et høyere fuktnivå enn oppholdsrom og er best egnet til lagring.

Krypkjelleren er innsisert fra tilgjengelig adkomst. Grunnen er delvis dekket med plastfolie som fuktsperre, men platen er ikke heldekkende. Det ligger noe organisk materiale på grunnen. Bjelkelaget fremstår uten synlige tegn til omfattende fukt- eller råteskader ved befaringstidspunktet. Krypkjelleren er en risikokonstruksjon. Luftingen av krypkjelleren kunne ikke verifiseres fullt ut ved befaringen, og det anbefales å påse at krypkjelleren har tilstrekkelig ventilasjon.

Det ble registrert enkelte nedbøyninger og glipper i platematerialet. Synlige trekonstruksjoner fremstod uten tegn til omfattende fuktskader eller råte ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert indikasjoner på aktive lekkasjer eller omfattende biologisk vekst. Avløpsinstallasjoner under bjelkelaget fremstår som fornyet.

Malte innvendige dører. Normal funksjon ved stikkprøvekontroll. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Takhøyden er ved stikkprøvekontroll målt til ca. 2,26 m i hovedetasjen og ca. 2,05 m i kjeller. Målingene er veiledende.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er modernisert i senere tid, jf. opplysninger fra eier, og fremstår med flislagt gulv, vegger kledd med eldre tynne våtromsplater og malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant med innredning, speil med integrert belysning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det ble foretatt visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kontroll av sluk og fuktmålinger i utsatte områder. Det ble også utført hulltaking i vegg mot tiliggende toalettrom. Undersøkelsene avdekket ingen tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier i kontrollerte konstruksjoner. Det ble registrert forhøyede overflateverdier lokalt ved sluket, noe som vurderes å være relatert til restfukt i flis-/fugekonstruksjonen, uten indikasjoner på skade i underliggende konstruksjon.

På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes et normalt vedlikeholdsbehov, og skjulte konstruksjoner og membranløsning kunne ikke kontrolleres ved befaring.

Veggene er utført med eldre, tynne våtromsplater montert utenpå eksisterende vegger. Himling med malte plater.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall mot sluk fungerer tilfredsstillende innenfor dusjonene.

Membran er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres.

Sluket er av eldre type med klemring. Sluket var tilgjengelig for kontroll etter demontering av rist. Det ble registrert normal tilsmussing og behov for rengjøring, men ingen synlige skader.

Innredning med servant, speil med belysning, dusjhjørne, vegghengt oppbevaring samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Normal funksjon ved befaring.

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode. Det ble ikke utført måling av luftmengder ved befaringen.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot tiliggende toalettrom. Fuktmålinger i konstruksjonen viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader, råte eller andre skader i den kontrollerte konstruksjonen.

Det ble ved overflatemåling registrert forhøyede fuktverdier i gulvet lokalt ved sluket. Slike utslag er ikke uvanlige i området nær sluk og vurderes å ha sammenheng med restfukt i overflate-/flisikonstruksjonen. Det ble ikke registrert skader eller unormale fuktverdier i tiliggende konstruksjoner som indikerer lekkasje eller svikt i den kontrollerte delen av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA antatt montert omkring 2011. Laminat benkeplate, profilerte fronter og flislagt vegg over benk. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader.

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over koketopp med avtrekk ut av boligen.

Normal funksjon ved befaring.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulv belagt med vinylbelegg. Veggene har malte plate-/veggflater, og himlingen er utført med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte skader eller forhold som tilsier redusert funksjon ved befaring. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og veggmontert servant med ettreps armatur. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod uten registrerte lekkasjer ved befaring.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å påpeke mangelfull ventilasjon ved den visuelle kontrollen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

nnvendige vannledninger består av kobberør.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige rør.

Innvendige avløpsrør består av plast og er synlige i krypkjeller.

Tilgjengelige rør ble innsisert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på de kontrollerte delene av avløpsanlegget.

Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Løsningen er typisk for boligens alder.

Varmtvannsbereder av fabrikkat OSO, med volum på 200 liter.

Berederen er produsert i 1999 og er plassert i kjeller.

Berederen er vesentlig eldre enn forventet teknisk levetid (ca. 20 år), og utskifting må påregnes på grunn av alder, selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller andre synlige feil ved befaringen.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten.

Sikringsskap er opplyst skiftet omkring 2011. Det anbefales at

Beskrivelse av eiendommen

kjøper innhenter dokumentasjon og eventuelt får utført elkontroll dersom dette ikke foreligger.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr.

Funksjon og forskriftsmessig dekning er ikke kontrollert utover visuell registrering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser. Fundamentering er ikke fullt ut synlig, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra krypkjeller og utvendig terreng. Det ble ikke registrert tegn til setningsskader eller vesentlige deformasjoner i tilgjengelige deler av grunnmur eller bærekonstruksjoner ved befaringstidspunktet. Terrengforholdene fremstår med fall bort fra bygningen på de deler som var tilgjengelige for inspeksjon.

Boligen er oppført med krypkjeller og grunnmur av murverk. Dreneringsløsningen er ikke kjent, og alder på drenering og eventuell grunnmursisolasjon er ikke dokumentert. Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere ved visuell befaring.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga klare indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, som omfattende fuktgjennomslag eller betydelige fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater. I rom under terreng ble det registrert noe fuktutslag og normal fuktpåvirkning mot nedre del av grunnmur, noe som er vanlig for denne konstruksjonstypen. Krypkjeller er en risikokonstruksjon hvor fuktforhold bør følges opp over tid. Grunnmur er oppført i murverk/betong og boligen er fundamentert på murte fundamenter og pilarer. Tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ble inspisert fra krypkjeller og rom under terreng.

Det ble ikke registrert vesentlige riss, setningsskader eller deformasjoner som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Murte pilarer og grunnmur fremstår stabile. Enkelte mindre overflatemessige fuktutslag og normal aldring av murverk ble observert, uten at dette vurderes å påvirke konstruksjonens bæreevne.

Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige konstruksjoner. Deler av fundamenteringen er skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

Eiendommen har opparbeidet terreng med gruslagt adkomst, plen og naturterreng. Terreng fremstår i hovedsak med fall som leder overflatevann bort fra bygningen på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert terrengforhold som åpenbart vurderes å medføre økt risiko for vannansamling mot bygningen ved befaringstidspunktet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Materialtype, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Tilsvarende gjelder overvannsledninger og eventuelle drensledninger.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i de utvendige ledningssystemene, som tilbakeslag, vannansamlinger eller andre synlige tegn til funksjonssvikt. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige forhold.

Eiendommen har ifølge tidligere salgsopplysninger avløp til

septikanlegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder, plassering eller godkjenning av anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

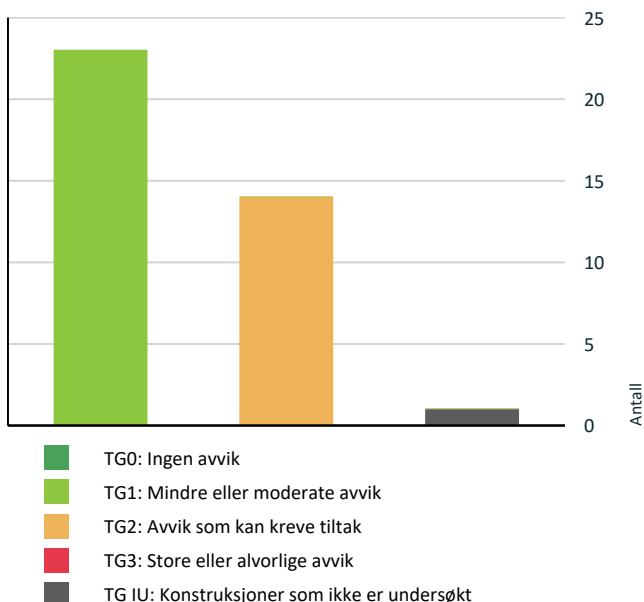
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
 - Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

Takrenner og nedløp er utført med en kombinasjon av nyere metallrenner og eldre takrenner av plast. De eldre plastrennene fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning. Beslag og gjennomføringer ved skorsteiner er visuelt kontrollert og fremstår med tilfredsstillende utførelse. Beslag rundt den rehabiliterte skorsteinen er nyere og fremstår i god stand. Beslag ved den eldre lufter-/pipegjennomføringen viser normal aldring og overflatekorrosjon uten tegn til svikt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre takrenner av plast med slitasje og aldringspreg. Selv om det ikke ble registrert funksjonssvikt ved befaringen, må det påregnes økt vedlikehold og utskifting på sikt. Beslag og gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som et flatt, isolert takkonstruksjon. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på utvendig visuell kontroll. Det ble ikke registrert unormale nedbøyninger eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen på befaringstidspunktet. Taket er teknet med asfalt takbelegg.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke lar seg inspisere uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om konstruksjonsmessige skader ved den visuelle kontrollen, men skjulte konstruksjoner har en iboende usikkerhet. Det anbefales å følge opp normalt vedlikehold og kontroll av taktekking og beslag for å forebygge fuktskader.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med asfalt takbelegg. Takflaten ble inspisert fra taknivå og fremstår i hovedsak med normal overflate og uten synlige tegn til lekkasje eller vesentlig slitasje. Det ble registrert enkelte lokale ujevnheter, skjøter med etterbehandling/reparasjon og mindre oppkanter i skjøter. Ved enkelte takutstikk og kanter er det registrert begynnende mosevekst. Gjennomføringer og beslag rundt skorsteiner fremstår med tilfredsstillende utførelse ved visuell kontroll. Taket bør rengjøres og holdes fritt for vegetasjon, og skjøter bør kontrolleres jevnlig som del av normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokale ujevnheter og reparerte skjøter i tekningen, samt begynnende mosevekst langs enkelte kanter. Forholdene vurderes ikke å gi grunnlag for mistanke om aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men innebærer et vedlikeholdsbehov og tilsier økt oppfølging av tekningen over tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Grunnmuren er pusset og malt. Kledningen og overflatebehandlingen fremstår generelt i god stand med normal alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved befaringen. Det er observert mindre kosmetiske riss og ujevnheter i puss på grunnmuren.

Det er videre registrert at ytterveggene ikke har gjennomgående lufting bak kledningen. Utførelsen er typisk for byggeperioden, men avviker fra dagens anbefalte byggeskikk. Manglende lufting kan gi redusert uttørkingsevne bak kledningen og øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Vurdering av avvik:

- Ytterveggene fremstår uten synlige skader ved befaringen, men manglende gjennomgående lufting bak kledningen innebærer en konstruksjonsmessig svakhet sammenlignet med dagens løsninger. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og redusert uttørkingsevne, selv om det ikke ble registrert følgeskader på befaringstidspunktet. Det anbefales jevnlig kontroll av kledning og utsatte overganger, og forholdet bør vurderes utbedret ved fremtidig utskifting av kledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer. Hoveddelen av vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2019. Det er i tillegg enkelte eldre vinduer, blant annet et mindre vindu med sidehengslet åpningsramme og 2-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet ved stikkprøver og fremstår med normal funksjon. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader ved befarings. Det må påregnes normalt vedlikehold av de eldste vinduene som følge av alder og bruk.

Nyere vinduer (2019): TG1

Gulvene består hovedsakelig av laminat, gulvbelegg og fliser på bad. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader utover aldersmessig slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består hovedsakelig av panel, MDF-panel, malte plater og enkelte strieflater. Himlinger med malte plater/panel. Normale kosmetiske merker og bruksslitasje ble registrert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjon fra byggeperioden. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige deformasjoner eller svekkelser ved normal befarings.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen bør måles dersom dette ikke tidligere er utført.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe/skorstein

Boligen har murt skorstein med synlig pipe over tak, beslått og med pipehatt. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler av skorsteinen. Beslag og tekking rundt gjennomføringen fremstår med normalt vedlikeholdspreg. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av skorsteinsløpet. Feiervesenets eventuelle merknader og godkjenninger inngår ikke i denne tilstandsrapporten.

Ildsted

Boligen er utstyrt med frittstående vedovn tilknyttet skorstein. Ildstedet fremstår i normal stand ved visuell kontroll, uten registrerte synlige skader eller deformasjoner. Det er ikke kontrollert om ildstedet er montert i henhold til gjeldende forskrifter eller om det foreligger godkjenning fra feiervesenet. Funksjonsprøving er ikke utført.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- TG2 på grunn av alder

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med normalt alderspreg. Døren fungerte ved befarings uten vesentlige avvik.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Stor terrasse med delvis overbygg. Terrassen fremstår med normalt vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale bevegelser på tilgjengelige deler.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i plasstøpt betong med rekkverk/håndløper. Trappen fremstår med normal aldersslitasje. Det ble registrert mose- og algevekst på trinn og repos, noe som kan medføre økt fare for glatt overflate ved fuktig vær. Mindre avskallinger og slitasje i betongoverflatene ble også observert.

Det anbefales rengjøring av trappen og løpende vedlikehold av betongoverflatene.

Vurdering av avvik:

- TG2 begrunnes med overflateslitasje og begroing som påvirker sikkerhet og vedlikeholdsbehov, men uten at det er registrert vesentlige konstruksjonsmessige skader eller redusert bæreevne.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng (sokkeletasje) består av uinnredede boder/lagerrom med støpt betonggulv og malte pussede grunnmursvegger. Overflater er enkle og tilpasset bruken som sekundærrom. Det er gulvsluk i ett av rommene.

Ved befarings ble det registrert lokale fuktutslag og saltutslag nederst på grunnmursveggene. Fuktkontroll med egnet instrument viste forhøyede verdier i overgangen mellom gulv og yttervegg, noe som er normalt for denne typen eldre kjellerkonstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til aktive vanninnslag eller vesentlige fuktskader på befaringstidspunktet. Rommene må forventes å ha et høyere fuktnivå enn oppholdsrom og er best egnet til lagring.

Vurdering av avvik:

- Registrerte fuktutslag/saltutslag på grunnmursvegger.

Forhøyede fuktverdier i gulv-/veggovergang.

Bygningsdelen er av eldre konstruksjon uten dokumentert utvendig fuktsikring etter dagens standard.

Ingen tegn til aktive lekkasjer eller skader som tilsier TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å holde rommene godt ventilert og unngå lagring av fuktømfintlige materialer direkte mot gulv og yttervegger. Eventuelle endringer til oppholdsrom vil kreve nærmere vurdering av fuktsikring og konstruksjon.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren er innsisert fra tilgjengelig adkomst. Grunnen er delvis dekket med plastfolie som fuktsperre, men plasten er ikke heldekkende. Det ligger noe organisk materiale på grunnen. Bjelkelaget fremstår uten synlige tegn til omfattende fukt- eller råteskader ved befaringstidspunktet. Krypkjelleren er en risikokonstruksjon. Luftingen av krypkjelleren kunne ikke verifiseres fullt ut ved befaringen, og det anbefales å påse at krypkjelleren har tilstrekkelig ventilasjon. Det ble registrert enkelte nedbøyninger og glipper i platematerialet. Synlige trekonstruksjoner fremstod uten tegn til omfattende fuktskader eller råte ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert indikasjoner på aktive lekkasjer eller omfattende biologisk vekst. Avløpsinstallasjoner under bjelkelaget fremstår som fornyet.

Vurdering av avvik:

- Fuktspærre på grunnen er ikke komplett utført. Organisk materiale ligger igjen i krypkjelleren. Krypkjellere er generelt risikokonstruksjoner med forhøyet risiko for fukt - og råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å komplettere og tette plastfolien på grunnen, samt fjerne organisk materiale og treavfall. Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle framtidige fukt- eller råteproblemer. Det ble ikke registrert tilfredsstillende dokumentasjon på ventilering av krypkjelleren. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt risiko for fuktskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige dører. Normal funksjon ved stikkprøvekontroll.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Takhøyden er ved stikkprøvekontroll målt til ca. 2,26 m i hovedetasjen og ca. 2,05 m i kjeller. Målingene er veiledende.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er modernisert i senere tid, jf. opplysninger fra eier, og fremstår med flislagt gulv, vegger kledd med eldre tynne våtromsplater og malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant med innredning, speil med integrert belysning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Det ble foretatt visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kontroll av sluk og fuktmålinger i utsatte områder. Det ble også utført hulltaking i vegg mot tiliggende toalettrom. Undersøkelsene avdekket ingen tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier i kontrollerte konstruksjoner. Det ble registrert forhøyede overflateverdier lokalt ved sluket, noe som vurderes å være relatert til restfukt i flis-/fugekonstruksjonen, uten indikasjoner på skade i underliggende konstruksjon.

På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes et normalt vedlikeholdsbehov, og skjulte konstruksjoner og membranløsning kunne ikke kontrolleres ved befaring.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen fremlagt FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med eldre, tynne våtromsplater montert utenpå eksisterende vegg. Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert enkelte aldringspreg i fuger og overganger, men ingen synlige skader eller tegn til aktiv fuktpåvirkning.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fungerer tilfredsstillende innenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert tilnærmet flatt fall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Dette vurderes ikke som en vesentlig funksjonssvikt da rommet har dusjkabinett/dusjhjørne med begrenset vannsøl.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres.
Sluket er av eldre type med klemring. Sluket var tilgjengelig for kontroll etter demontering av rist. Det ble registrert normal tilsmussing og behov for rengjøring, men ingen synlige skader.

Vurdering av avvik:

- På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse kan membranens oppbygning ikke verifiseres.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil med belysning, dusjhjørne, vegghegt oppbevaring samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Normal funksjon ved befaring.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode. Det ble ikke utført måling av luftmengder ved befaringen.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot tilliggende toalettrom.
Fuktmålinger i konstruksjonen viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader, råte eller andre skader i den kontrollerte konstruksjonen.

Det ble ved overflatemåling registrert forhøyede fuktverdier i gulvet lokalt ved sluket. Slike utslag er ikke uvanlige i området nær sluk og vurderes å ha sammenheng med restfukt i overflate-/flis konstruksjonen. Det ble ikke registrert skader eller unormale fuktverdier i tilliggende konstruksjoner som indikerer lekkasje eller svikt i den kontrollerte delen av våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA antatt montert omkring 2011. Laminat benkeplate, profilerte fronter og flislagt vegg over benk.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige skader.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over koketopp med avtrekk ut av boligen.
Normal funksjon ved befaring.

TOALETTRUM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv belagt med vinylbelegg. Veggene har malte plate -/veggflater, og himlingen er utført med malte himlingsplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte skader eller forhold som tilsier redusert funksjon ved befaring.

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og veggmontert servant med ettgreps armatur. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod uten registrerte lekkasjer ved befaring.

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling. Løsningen er typisk for boligens byggeperiode. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å påpeke mangelfull ventilasjon ved den visuelle kontrollen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberør.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plast og er synlige i krypkjeller. Tilgjengelige rør ble inspisert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på de kontrollerte delene av avløpsanlegget. Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Løsningen er typisk for boligens alder.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av fabrikat OSO, med volum på 200 liter. Berederen er produsert i 1999 og er plassert i kjeller. Berederen er vesentlig eldre enn forventet teknisk levetid (ca. 20 år), og utskifting må påregnes på grunn av alder, selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller andre synlige feil ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Bereiderens høye alder innebærer økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Forebyggende utskifting bør vurderes.

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 elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Sikringsskap er opplyst skiftet omkring 2011. Det anbefales at kjøper innhenter dokumentasjon og eventuelt får utført elkontroll dersom dette ikke foreligger.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr. Funksjon og forsikringsmessig dekning er ikke kontrollert utover visuell registrering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser. Fundamentering er ikke fullt ut synlig, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra krypkjeller og utvendig terreng. Det ble ikke registrert tegn til setningsskader eller vesentlige deformasjoner i tilgjengelige deler av grunnmur eller bærekonstruksjoner ved befaringsstidspunktet. Terrengforholdene fremstår med fall bort fra bygningen på de deler som var tilgjengelige for inspeksjon.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført med krypkjeller og grunnmur av murverk. Dreneringsløsningen er ikke kjent, og alder på drenering og eventuell grunnmursisolasjon er ikke dokumentert. Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere ved visuell befaring.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga klare indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, som omfattende fuktgjennomslag eller betydelige fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater. I rom under terreng ble det registrert noe fuktutslag og normal fuktpåvirkning mot nedre del av grunnmur, noe som er vanlig for denne konstruksjonstypen. Krypkjeller er en risikokonstruksjon hvor fuktforhold bør følges opp over tid.

Vurdering av avvik:

- Dreneringens alder og utførelse er ukjent. Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner med begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert mindre fuktpåvirkning på grunnmur i rom under terreng, men ingen klare tegn til sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsituasjonen bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon. Dersom det oppstår økende fuktinnslag, saltutslag eller vanninntrengning, bør dreneringssystem og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murverk/betong og boligen er fundamentert på murte fundamenter og pilarer. Tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ble inspisert fra krypkjeller og rom under terreng.

Det ble ikke registrert vesentlige riss, setningsskader eller deformasjoner som indikerer svikt i bærekonstruksjonen ved befaringsstidspunktet. Murte pilarer og grunnmur fremstår stabile. Enkelte mindre overflatemessige fuktutslag og normal aldring av murverk ble observert, uten at dette vurderes å påvirke konstruksjonens bæreevne.

Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige konstruksjoner. Deler av fundamenteringen er skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidet terreng med gruslagt adkomst, plen og naturterreng. Terrenget fremstår i hovedsak med fall som leder overflatevann bort fra bygningen på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke registrert terrengforhold som åpenbart vurderes å medføre økt risiko for vannansamling mot bygningen ved befaringsstidspunktet.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Materialtype, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Tilsvarende gjelder overvannsledninger og eventuelle drensledninger.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i de utvendige ledningssystemene, som tilbakeslag, vannansamlinger eller andre synlige tegn til funksjonssvikt. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige forhold.

Vurdering av avvik:

- Ledningene er skjulte konstruksjoner.

Alder og utførelse er ukjent.

Restlevetiden kan ikke vurderes, og det må påregnes aldersrelatert vedlikeholds- og utskiftingsbehov over tid.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har ifølge tidligere salgsopplysninger avløp til septikanlegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder, plassering eller godkjenning av anlegget.

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

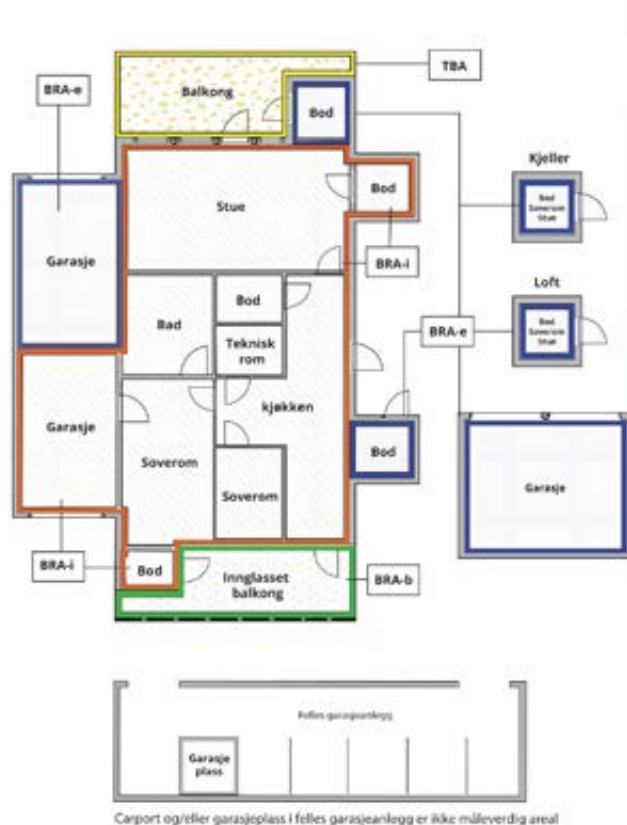
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal	
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			(ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	83	2		85			85
Kjeller		23		23		4	27
SUM	83	25				4	112
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	71	12		0	1006.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerdevegen 21

Hjemmelshaver

Olsson Anette Cecilia, Sandvik Lasse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og attraktiv beliggenhet på Grisvågøya i Aure kommune. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Gjerdevika og fastlands-Aure. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse med nærhet til sjø og natur. Det er adkomst via offentlig vei, og parkering på egen tomt. Kommunesenteret i Aure med daglige servicefunksjoner ligger i kjøreavstand.

Adkomstvei

Adkomst: Eiendommen har adkomst fra Gjerdevegen. Veirett og eierskap til adkomstveien er ikke nærmere undersøkt.

Tilknytning vann

Eiendommen har innlagt vann. Type vannforsyning (kommunal eller privat) er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Privat avløpsforhold. Videre avklaring med megler/eier.

Regulering

Eiendommen synes ikke å være omfattet av detaljreguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til LNFR-formål. Det anbefales at interessenter kontakter Aure kommune ved spørsmål om gjeldende planstatus og eventuelle bygge- eller delingsmuligheter.

Om tomten

Tomten er eiet og har et beregnet areal på ca. 1 006 m². Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med bolig, gårdsplass og grøntarealer. Det gjøres oppmerksom på at matrikkelen opplyser om noen fiktive grenser og hjelpelinje mot vegkant.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent forhold ved tinglyste rettigheter eller andre registrerte opplysninger som har betydning for den bygningstekniske tilstanden. Det vises for øvrig til grunnboksutskrift og øvrige eiendomsopplysninger som følger salgsdokumentasjonen. Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

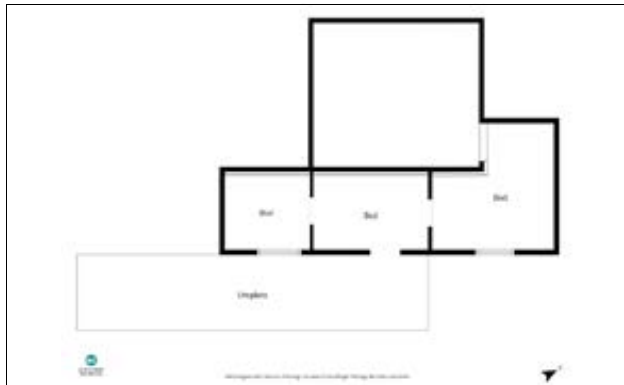
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0298/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lasse Sandvik	Anette Cecilia Olsson

Gateadresse	
Gjerdevegen 21	

Poststed	Postnr
LESUND	6698

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: 4-0298/26

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har bygd en terrasse på baksiden av eiendommen

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

Boligen er benyttet som fritidsbolig

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
Lasse Sandvik	1b49694cf3b0d17f9c9785 b3d779cb13d97413f1	13.08.2026 13:50:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Olsson	f0721b0392784537ccdca 866e3552351049283b4	21.08.2026 08:52:44 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>

Nr. 531 B.
Baardem & Co., Halden.
19-61.Dagbok nr. 191 19 68, 16/
Nordmøre Sørenskriverembete

721

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 28. juli 1967 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bjerkvik

g.-nr. 71 br.-nr. 5 av skyld mark 0.21 i Årre herred. Forretningen er forlangt av Poul E. Biegun

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Baardem

Ved forretningen møtte:³⁾ Baardem, Tore Finesp.,
Tor P. Bjørndal og Hans Rasmussen. Liseså
mitte parvillens kjører, Johan Lunde og
seksidende nabo, Simen Kvernberg.

Mennene valte til formann Tore Finesp.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0.7 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 0.5 dekar. I alt 1.2 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grense linjen begynner i parvillens
nordvestre hjørne i et kjepp i berget ved
myrkelinen mellom tom. 1 og tom. 5.
Herfra går linjen i retlig retning 20 m. til et
kjepp i berg. Her vinkler linjen rett og
går 44 m. til en nettsatt elv ved kjeppene.

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning

den 19

N.N.»

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

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

Her vinkler linje mot vest og går langs
lengderen 3/4 m. til den treffer markelinen
mellom br. 1 og br. 5. Mot vest
begynner parallell av en tid linje be-
skrevet markelinje mellom br. 1 og
br. 5.

Gudehold rönt parallell påholder den
leier.

Deles: Johan Sandvik

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Nei*

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggetomt*

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap *—*

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *0.01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0,20*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord *3* dekar, naturlig eng og kulturbeite *2* dekar, produktiv skog *—* dekar, annet areal *5* dekar.

I alt *10,-* dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Midtstuga*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Gjæver, Johna Sandvik*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at *Tore Finnef. - Lesund* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tore Finnef. *Leif Gjæveritz* *Johna Sandvik*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til Sim jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret har ingen
merknad til denne fradeling

Pure jordstyre

Pure den 25/8 1967
Tor Asgaard
formann

H. M. H.
sekretær

Går til M. & T. landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr. 827/1967

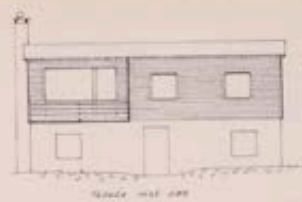
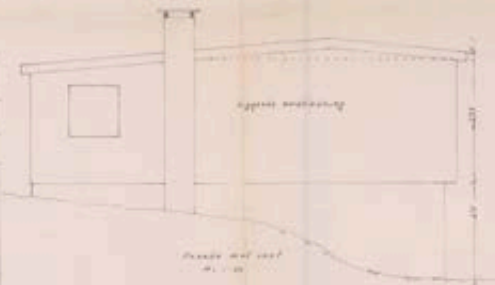
Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Holden den 18/9 1967

formann

Olav H. H.
fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 74 b.nr. 12

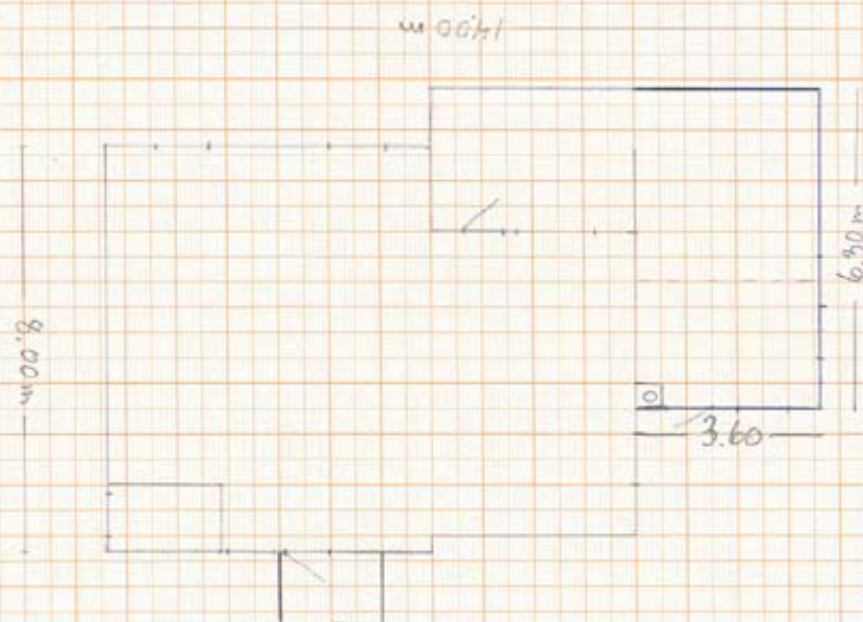


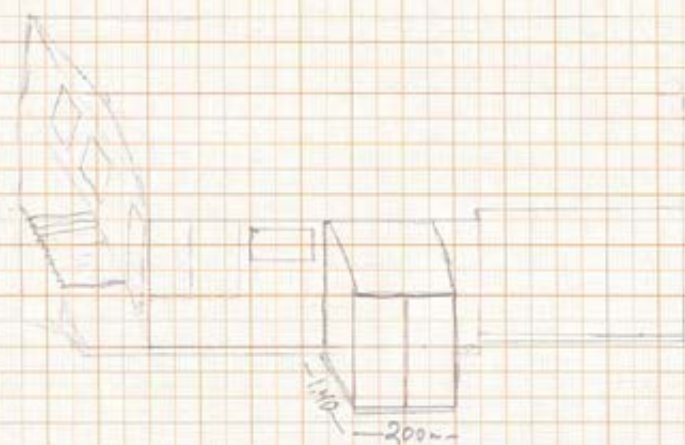
21/2 x 21/2
20
11/2
Clan 400
1911

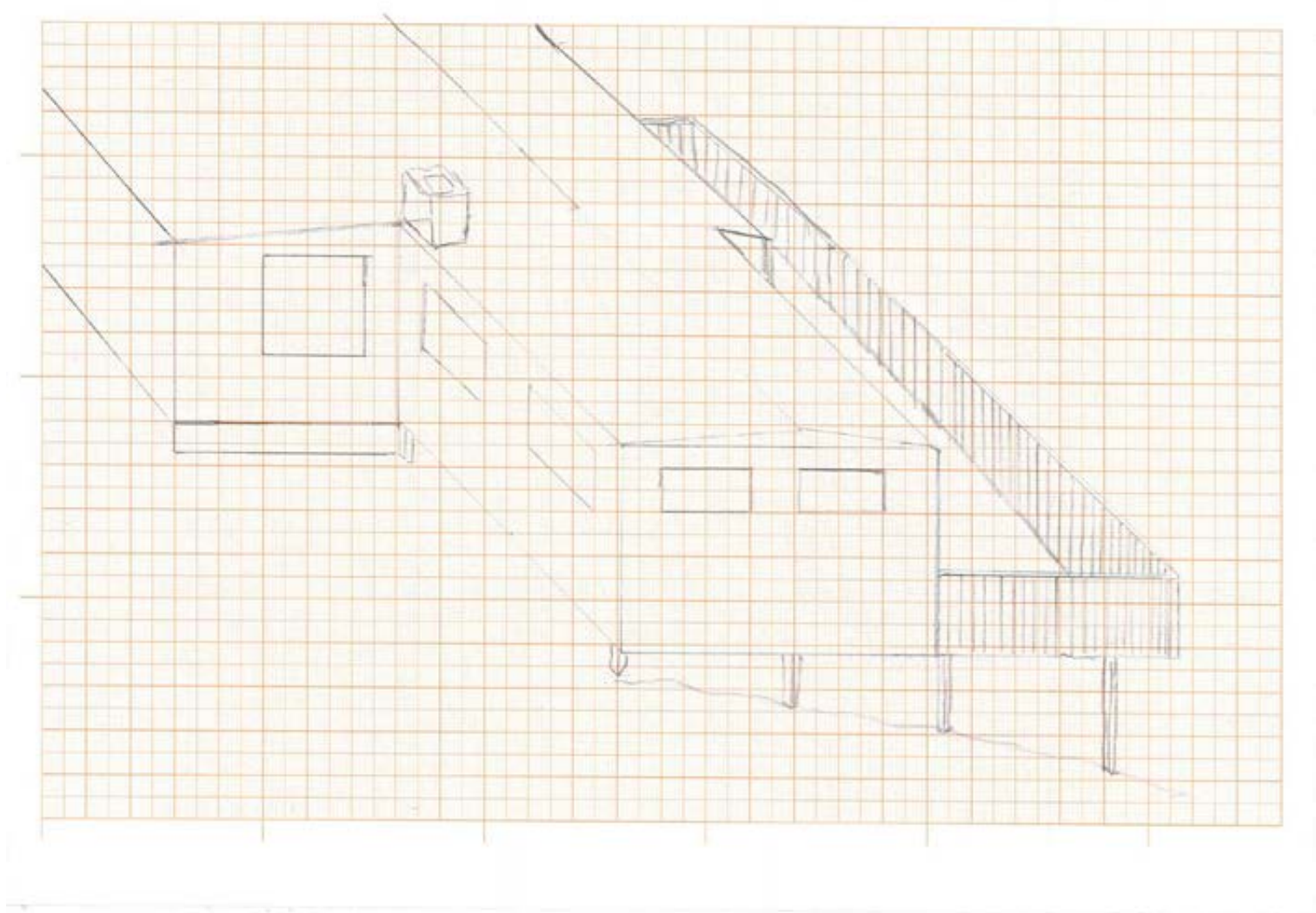
Byggnadsbeteckning av HYTTA TIL MELKESBOLIG av Søren Sørensen, Lejre	Måttor 11,50 x 11,50	Byggnadsbeteckning 11/2
	Byggnadsbeteckning 11/2	Byggnadsbeteckning 11/2

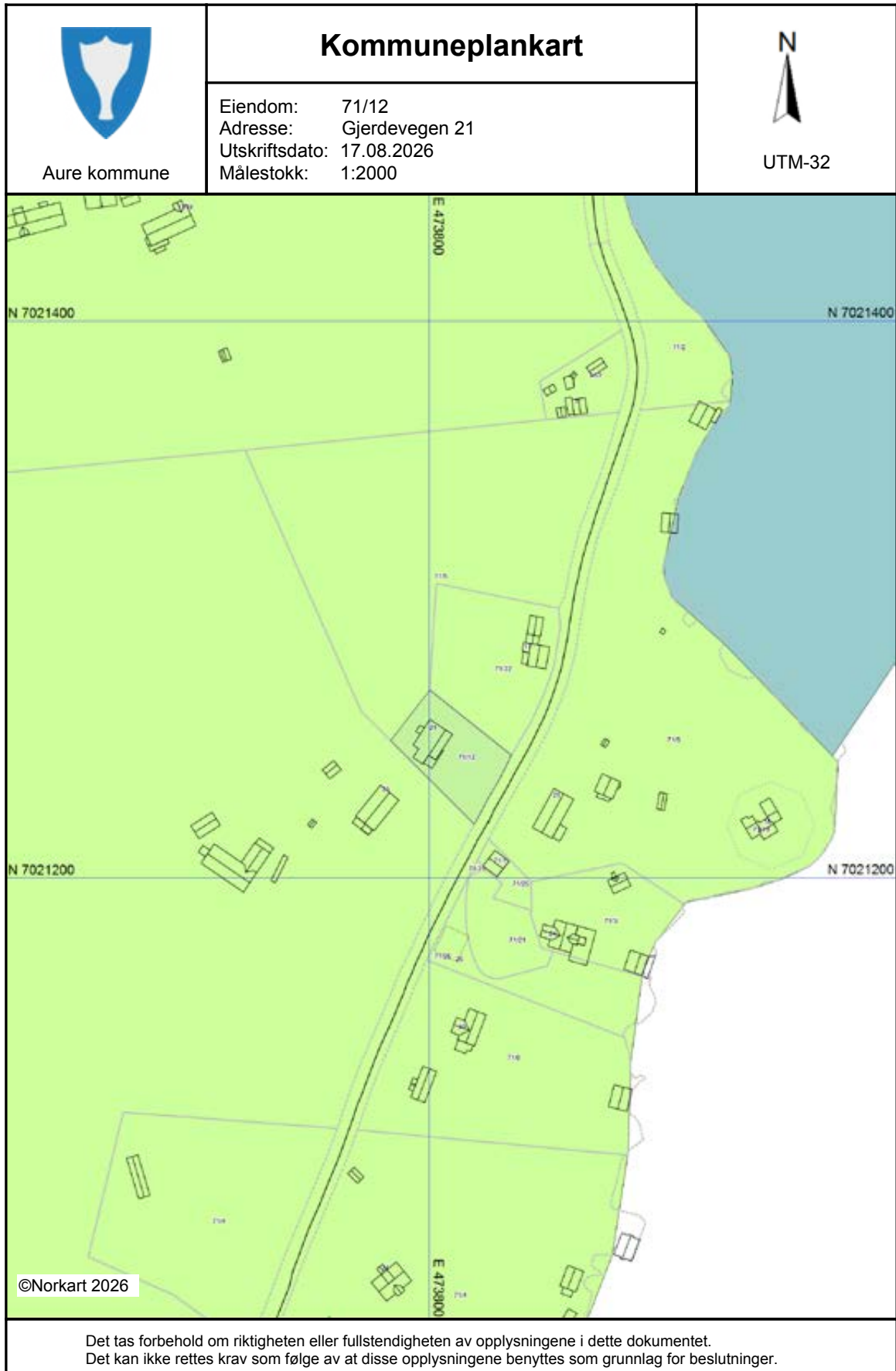
Vedlegg:
Saksnr.: 12/1426
Jnr. postnr.: 1

E









Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Havn - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

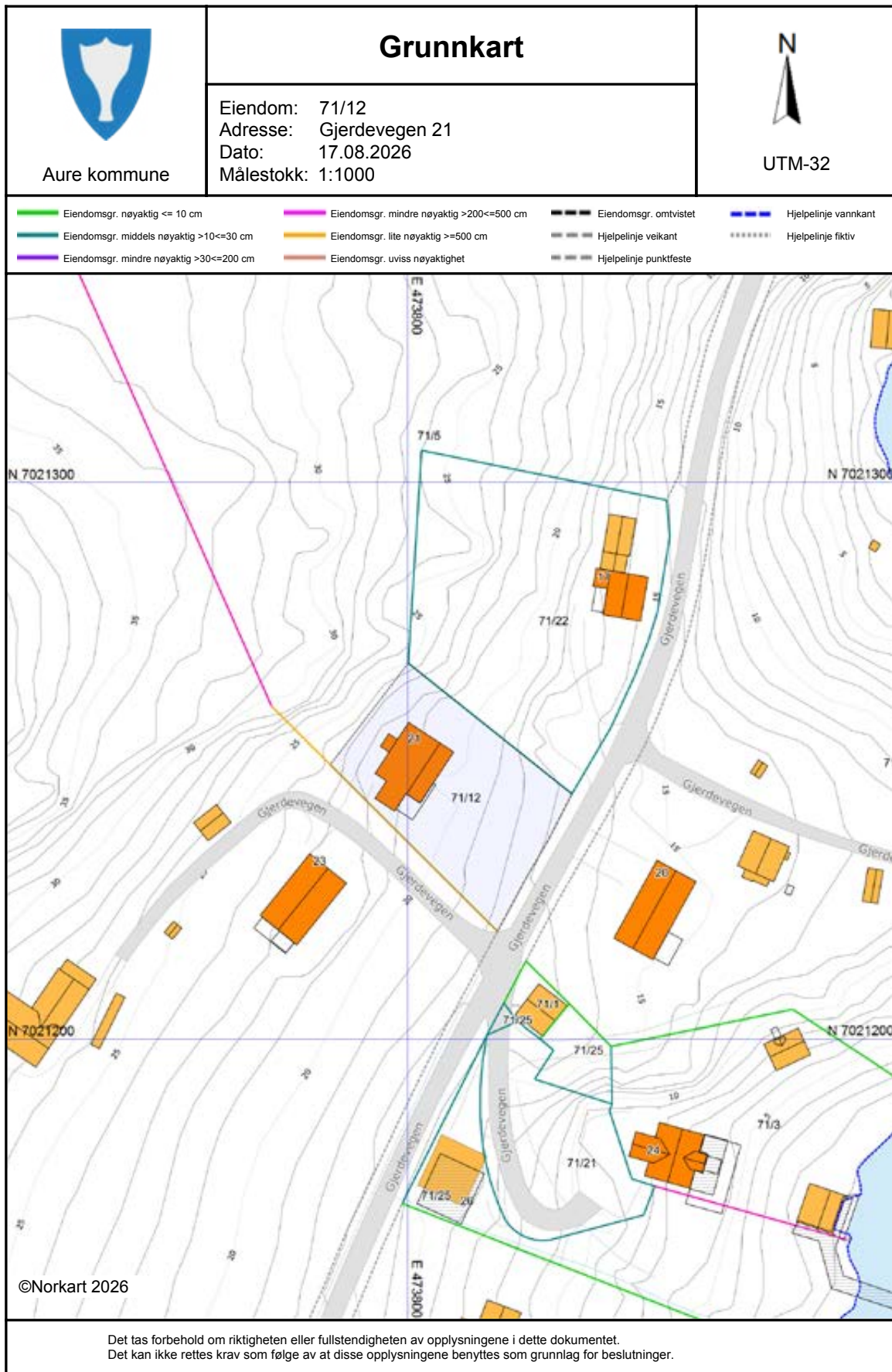
 Detaljeringgrense

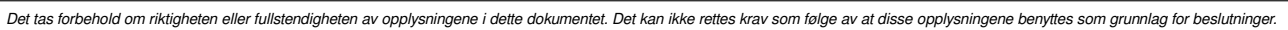
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende





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

Nabolagsprofil

Gjerdevegen 21

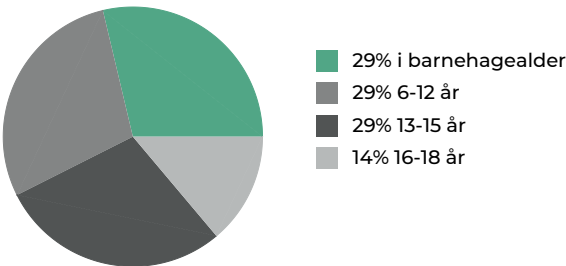
Offentlig transport

 Gjerdevegen	1 min 
Linje 826	0.1 km
 Kristiansund Kvernberget	2 t 7 min 

Skoler

Aure barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	20 min 
248 elever, 18 klasser	22.1 km
Atlanten videregående skole	2 t 16 min 
500 elever, 18 klasser	78.9 km
Kristiansund videregående skole	2 t 16 min 
950 elever	79 km

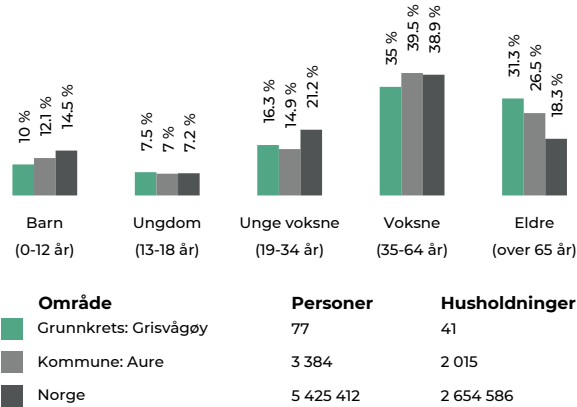
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

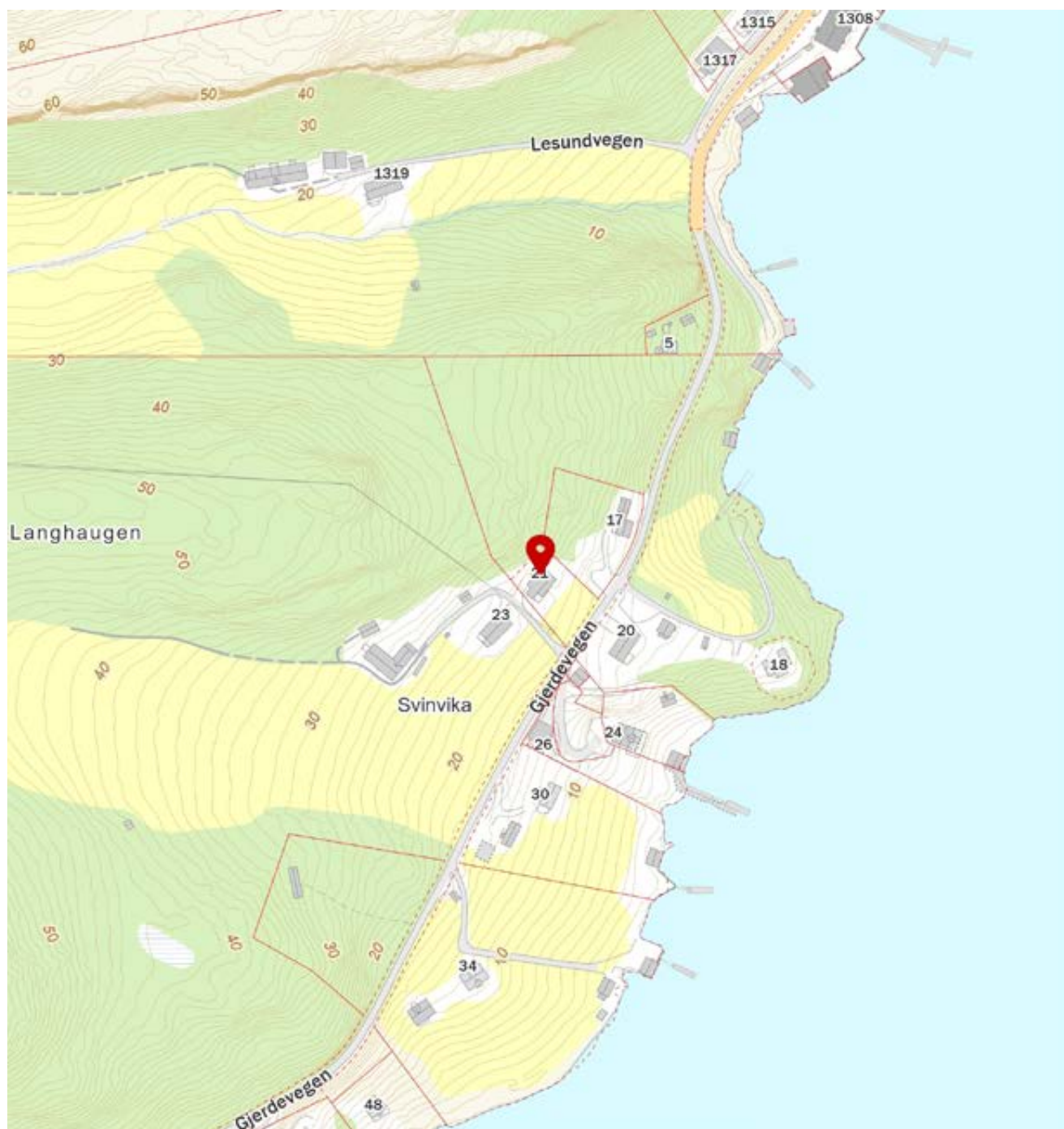
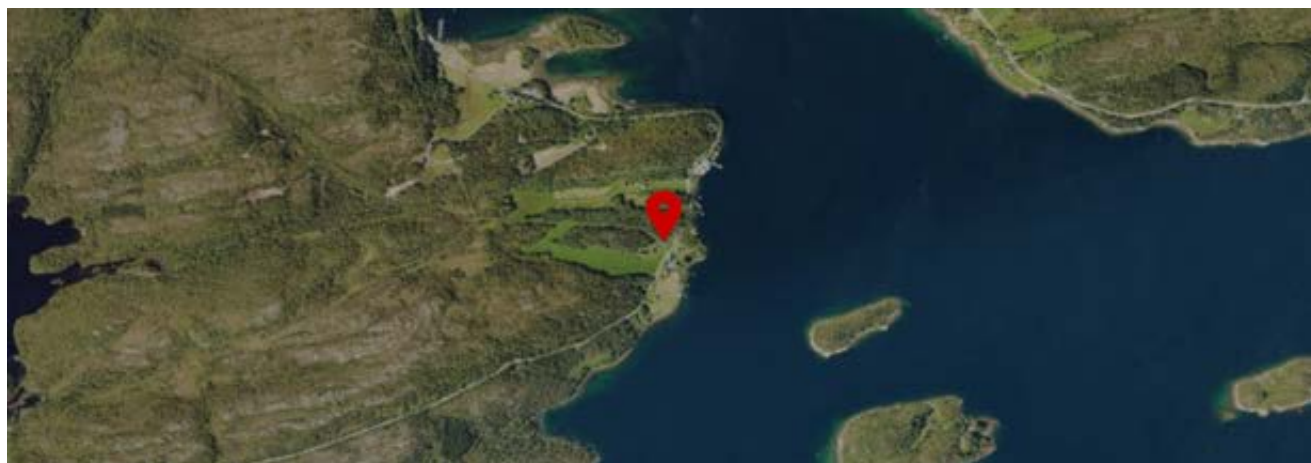
Stemshaug barnehage (1-5 år)	15 min 
23 barn	18.4 km
Aure sentrumsbarnehage (1-5 år)	20 min 
50 barn	22.2 km
Nordlandet barnehage (1-5 år)	20 min 
13 barn	25.8 km

Dagligvare

Coop Marked Vikhals	16 min 
Bunnpris Aure	19 min 
PostNord	21.9 km

Sport

 Stemshaug ballbinge	15 min 
Ballspill	18.4 km
 Osbakken treningsbane	15 min 
Fotball	19.1 km





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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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.

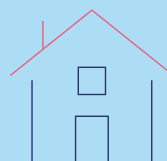
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0298/26

Adresse: Gjerdevegen 21, 6698 LESUND, gnr. 71, bnr. 12 i
Aure kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.08.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/