

**aktiv.**

Åkvikvegen 21, 6698 LESUND

**Småbruk i Lesund på Aure med innholdsrik enebolig, romslig tomt og flott utsikt.**



Eiendomsmegler

## Gunnar Andreas Kjønnøy

**Mobil** 452 77 617

**E-post** gunnar.andreas.kjonnøy@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 620 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 686 890,-  
**Selger:** Hans Ottar Gjerdevik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1931  
**BRA-i/BRA Total** 133/316 kvm  
**Tomtstr.:** 10011.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 69, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1601260037

# Småbruk i Lesund på Aure med innholdsrik enebolig, romslig tomt og flott utsikt.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy ønsker velkommen til Åkvikvegen 21, et lite, sjarmerende småbruk beliggende i landlige omgivelser i Lesund i Aure kommune. Denne eiendommen tilbyr en romslig tomt med naturterreng og plen, perfekt for de som ønsker å nyte fredelige omgivelser. Området har gode solforhold og offentlig transport er lett tilgjengelig med kun 450 meter til nærmeste bussholdeplass.

Eneboligen, opprinnelig fra 1931, har et totalt bruksareal på 316 m<sup>2</sup>, hvorav hoveddelen utgjør 190 m<sup>2</sup>. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger, inkludert nytt kjøkken i 2021 og bad i 2023, og deler av boligen er fortsatt under renovering. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, fire soverom og to bad. Eiendommen har også en låve med et bruksareal på 126 m<sup>2</sup>.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	71
Energiattest .....	78
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 183 kvm

BRA totalt: 316 kvm

TBA: 24 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

2. etasje

BRA-i: 57 kvm

Kjeller

BRA-e: 57 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 13 kvm

2. etasje: 11 kvm

### **Låve**

Gjødselkjeller: BRA-e: 32 kvm

Fjøs: BRA-e: 47 kvm

Låve: BRA-e: 47 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det foreligger ikke tegninger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

10 011.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt med landlig beliggenhet. Skrånende tomt med opparbeidede utearealer, plen, beplantninger, støttemur og naturterreng. Parkering på egen tomt.

### **Beliggenhet**

Åkvikvegen 21 ligger i et landlig område i Aure kommune, kjent for sin naturskjønnhet og rolige omgivelser. Nærmeste bussholdeplass ved Lesundvegen, 450 meter fra eiendommen. Aure kommunesentrum ligger ca 20 min kjøring fra eiendommen, med butikker, barne- og ungdomsskole, barnehage, lekekontor etc. Eiendommen ligger i et LNF-område, som betyr at det er omgitt av landbruk, natur og fritidsområder, noe som gir rikelig med muligheter for friluftsliv og rekreasjon i naturskjønne omgivelser.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Aure sentrumsbarnehage og Aure barne- og ungdomsskole ligger ved kommunesentrum, ca 20 min fra eiendommen.

### **Skolekrets**

Se [aure.kommune.no](http://aure.kommune.no) eller ring sentralbordet til kommunen på 71 64 74 00

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp ligger ca 450 meter fra eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Verdianalyse AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er fundamentert med en grunnmur av betong og murverk, som er utvendig pusset og malt. Dreneringen er av eldre dato, med tilbakefylte steinmasser fra byggeåret som antas å fungere som en form for selvdrenering. Ytterveggene er utført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning som er malt. Deler av bygningen har blitt etterisolert i forbindelse med oppgraderinger. Takkonstruksjonen er utført i tre som en sperrekonstruksjon med tretro. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, nærmere bestemt aluminium eller stål. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer med isolerglass, hvor de fleste er skiftet i perioden 2016–2023. Ytterdørene er

av varierende alder og standard. Eiendommen har en veranda i øvre etasje, bygget i en trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Fra verandaen er det en utvendig trapp i tre som fører ned til terrenget.

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

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

- Nedløp og beslag

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

- Veggkonstruksjon

Det er registrert at luftingen i underkant av bordkledning stedvis er delvis blokkert, noe som reduserer den naturlige ventilasjonen bak kledningen.

- Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tretro. Det er registrert manglende eller redusert lufting i takkonstruksjonen. Det er videre observert historiske fuktmerker på tretro, som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og bærer preg av alder og værslitasje, med slitte overflater og behov for vedlikehold. Videre mangler det rekkverk på én side av trappen ned til terreng, noe som reduserer personsikkerheten ved bruk.

- Overflater - rom som ikke er ferdigstilt

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte bygningsmessige arbeider, tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

- Pipe og ildsted

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60-70 år.

- Rom Under Terreng

Rom under terreng har åpne murkonstruksjoner uten påført fuktsikring. Det er registrert kapillært fuktopptrekk i både gulv og vegger, noe som er typisk for eldre konstruksjoner. Det er ikke etablert tilfredsstillende tiltak for å hindre fuktinntrenging fra grunnen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Det er registrert manglende/ utilstrekkelig fall mot sluk på deler av baderomsgulvet, hovedsakelig utenfor dusjsonen. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad

- Overflater Gulv

Badet er opplyst oppført i 2023. Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen har relativt lite fall mot sluk. I selve nedsenkede dusjsonen er det målt fall. Videre er det observert at membran ikke er ført minimum 15 mm opp over flis ved dørterskel. I overgangen mellom flis på gulv og våtromsplater på vegg er silikonfugen mangelfull, og det er registrert lite silikon og sprekker i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis.

- Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

- Grunnmur og fundamenter

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur og puss. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert og det er ikke observert tegn til alvorlige setningsskader.

- Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader i kjeller.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.01.26 av Terje Storhaug.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene

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

Ja

Beskrivelse: Lite fall mot sluk bad nede. dokumentert i tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Har vært lekkasje på tak ved murpipe da jeg tok over huset i 2016. Ble satt på nytt beslag på murpipa da, og ikke sett noe lekkasje etter det.

4.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid, 2016: Tore Olav Melland

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av beslag på murpipe

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

Ja

Beskrivelse: Litt råteskader der det har vært takpapp i kjelleren. Takpappen ble fjernet

12.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid, 2025: Fjernet takpapp ved isolering av kjellertak

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av kobberør til Rør i rør i forbindelse med oppussing av kjøkken og 2 bad. Alt av rør går inn til et fordelerskap i kjelleren som også er nytt.

Faglært arbeid, 2023: IPS rørlegger

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Montert panasonic varmepumpe i 2023

Faglært arbeid: Ole Roald Torset

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

Ja

Faglært arbeid, 2016: Tore Olav Melland

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn 2etg

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

Ja

Beskrivelse: Det elektriske anlegget er ikke helt ferdigstilt pga 2 rom i 1. etg som ikke er ferdigstilte. Anbefaler en sluttkontrol på det elektriske anlegget etter dette.

22.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av skrusikringer til automatsikringer. Montert 2 ekstra sikringskap, elbillader elbillader og 3-fas utekontakt.

Faglært arbeid, 2022: Nordvest elektro

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

Ja

Beskrivelse: Bygd på 3 soverom på begynnelsen av 80-tallet

26.1 Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Kommunen har tegninger av huset fra da det ble søkt om påbygget.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Verdianalyse gjennomført i år

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Fjøset begynner og få rustent tak og deler av bordkledningen begynner å bli dårlig.

37.2 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: Har godkjent søknad på bygging av 100kvm garasje og veranda i 2 etasjer med egen inngang.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven.

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

### **Innhold**

1. Etasje: Entré/ gang, bad, kjøkken (under renovering), stue (under renovering) og 4 soverom. Utgang til terrasse fra entrèen.

2. Etasje: Trapperom/ gang, bad, kjøkken og stue. Utgang fra kjøkken til veranda.

Kjeller: 2 uinnredede kjellerrom

Låve

### **Standard**

1. Etasje

Entre: Flis med varmekabler på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Bad: Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og Plater i himling.

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Soverom 3: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Soverom 4: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Klesskap.

Rom: Gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Uinnredet loftrom: Teppe på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

## 2. Etasje

Trapperom: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Sikringsskap og loftsluke.

Bad: Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og plater i himling.

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Kjøkken: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp med avsug, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

Utstyr: Utgang balkong.

Stue: Parkett på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr: Vedovn og varmepumpe.

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt. Disse rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør av plast.

- Boligen har naturlig ventilasjon.

- Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn. Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.

- Varmtvannstank på 300 liter fra 2023, plassert i kjeller. Varmtvannstanken er en smart "smart model".

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Vedlikehold og oppgradering av ytterflater, terrasse og støttemur (2025)

2023:

- Begge bad pusset opp.

- Alt innvendig vannledningsnett oppgradert til rør-i-rør-system. Det er montert fordelerskap i kjeller, samt filter på vanninntak. Videre er det installert ny smart varmtvannsbereder.

- Utskifting av vinduer og dører i perioden 2016-2023

2022:

- Oppgradering av deler av det elektriske anlegget med nye sikringskap

2021:

- Kjøkken i hoveddel pusset opp.

2019:

- Malt tretrapp

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert gjennomført feiing og/eller tilsyn av pipe og ildsted på eiendommen. Dette er pålagt etter gjeldende forskrifter, og det kan være nødvendig å kontakte det lokale brann- og feiervesenet for oppfølging. Kjøper overtar ansvar og risiko.

El-anlegget ble ferdigmeldt 01.06.1989. Det lokale eltilsyn, DLE, har ikke utført tilsyn på elanlegget. Anbefaler at kunde utfører el-kontroll på el-anlegget.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og vedovn montert. Varmekabler i gulv på begge bad.

### Informasjon om strømforbruk

Boligens beregnede totale strømforbruk er 55 109 kWh per år. Dette er basert på en beregnet levert energi i lokalt klima på 381,91 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 620 000

### Omkostninger kjøper

2 620 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

65 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

66 890 (Omkostninger totalt)

83 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 686 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 703 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 706 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 691 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer for vann, avløp, eiendomsskatt og tilsyn/ feiing, kr 15 665

ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 5 026

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 474 411 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 897 642 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 69, bruksnummer 15 i Aure kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1576/69/15:

09.02.1981 - Dokumentnr: 647 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2014 - Dokumentnr: 268513 - Jordskifte

Saknr. 1530-2012-0011 Åkvik

Nordmøre tingrett

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1927 - Dokumentnr: 900460 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1576 Gnr:69 Bnr:5

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes originale tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger tegninger fra bygging av tilbygg, datert 14.01.1975. Hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger på tiltaket.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Mottatte tegninger avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etg: Det som i tegningene er oppgitt som stue brukes i dag som soverom, og vica versa.
2. etg: Det er tatt ned vegg mellom kjøkken og det som tidligere var soverom, og det er i dag et større kjøkken. Videre er det som tidligere var soverom, skap og deler av gangen nå gjort om til bad.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Kommunen opplyser videre at endringer av bygningen ble godkjent november 2025 og tegningene på søknaden er mottatt. Disse kan sees ved henvendelse megler. Tiltaket er ikke påbegynt.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Veglaget for Åkvikvegen sin oppgave er å holde vegen vedlike. Lagets styre skal stå for gjennomføringa av anleggsmessige tiltak langs vegen når de er vedtatt av årsmøtet. Ordinært somervedlikehold av vegen er arbeid med veglegemet og grøftene. Rydding av kratt og skog som vokser innover vegen er også ordinært vedlikehold. Vintervedlikehold vil være brøyting og strøing. Vedlikehold av vegen skjer ved leid hjelp eller som dugnadsinnsats. Medlemmenes arbeid på vegen registreres som dugnadsinnsats. Brukere som ikke utfører sin dugnadsplikt i forhold til sin vedlikeholdsandel, kan pålegges å betale et beløp til veglaget. Kostnader til kjøp av varer og tjenester som ikke dekkes av lagets kapital, utlignes og innbetales av medlemmene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel kommuneplanens arealdel 2016-2026, ikrafttredelse 20.12.2017. 10 012 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB Tiltak, Løsmasser N50/N250, Mulighet for

marin leire, Radon, Veg senterlinje Elveg 2.0, Dyrkbar jord, FKB-AR5, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

### **Bo- og driveplikt.**

Eiendommen har jordbruksareal, og det er driveplikt etter jordloven. Driveplikten gjelder for hele eiertiden og kan oppfylles ved at eier selv driver arealet eller ved bortleie til andre.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Ansvarlig megler**

Gunnar Andreas Kjønnøy  
Eiendomsmegler  
gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no  
Tlf: 452 77 617

**Ansvarlig megler bistås av**

Miriam Ødegaard Skeide  
Medhjelper/ Eiendomsmegler

**Oppdragstaker**

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614  
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

**Salgsoppgavedato**

25.03.2026









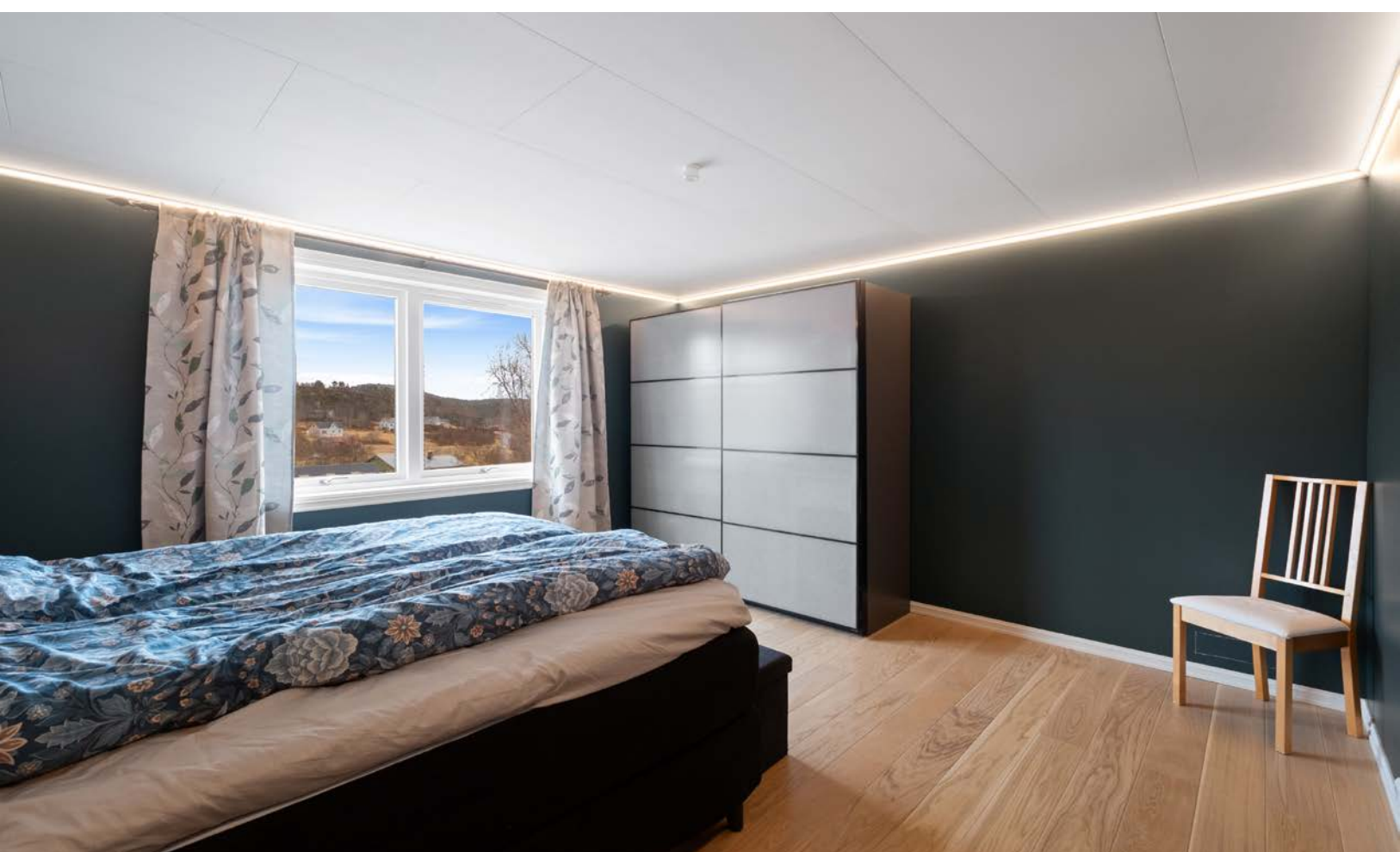


























Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



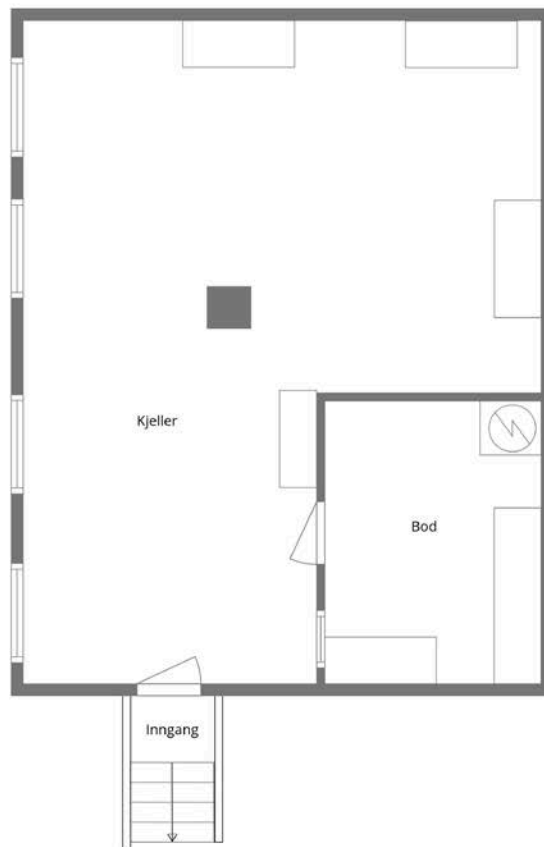
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Åkvikvegen 21, 6698 LESUND

 AURE kommune

# gnr. 69, bnr. 15

## Markedsverdi

**2 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 22333-1344

Referansenummer: UZ1119

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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.

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

### Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
ts@verdi-analyse.no  
953 01 501

 NITO



 VerdiAnalyse.

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert med grunnmur i betong/murverk. Det er registrert normale aldersrelaterte forhold for bygningstype og byggeår. Drenering er av eldre dato og må vurderes i sammenheng med byggets alder og standard.

## Yttervegger og fasader:

Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Kledningen er malt og fremstår som funksjonell, men med varierende vedlikeholdsstandard. Det er utført etterisolering på deler av bygningen i forbindelse med oppgraderinger.

## Tak og takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er utført i tre. Taket er tekkt med bølgeplater/stålplater. Undertak og konstruksjon er ikke fullt innsisert. Takrenner, nedløp og beslag er i metall.

## Vinduer og ytterdører:

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer med isolerglass. Flere vinduer og verandadører er skiftet i perioden 2016–2023. Ytterdører er av varierende alder og standard.

## Balkonger, terrasser og trapper:

Boligen har veranda i øvre etasje utført i trekonstruksjon, med tilhørende utvendig trapp til terreng. Konstruksjonene fremstår funksjonelle, men med behov for løpende vedlikehold. Det er registrert forhold knyttet til rekkverk og sikkerhet.

## Innvendige overflater og konstruksjoner:

Innvendig har boligen varierende standard. Flere rom er pusset opp med nye gulv-, vegg- og himlingsflater, mens enkelte rom fortsatt er under renovering og fremstår uferdige per befæringsdato.

## Våtrom:

Boligen har to bad. Bad i 2. etasje er oppgradert i 2023 med moderne løsninger. Bad i 1. etasje er også oppgradert, men dokumentasjon er begrenset. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold og tetting.

## Kjøkken:

Kjøkken i hoveddel er oppgradert i 2021 med ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Kjøkken i leilighet er ikke ferdigstilt.

## Tekniske installasjoner:

Vannledninger er i hovedsak skiftet til rør-i-rør-system, med fordelerskap og ny varmtvannsbereder. Det elektriske anlegget består av både åpent og skjult installasjon. Deler av anlegget er oppgradert med nye sikringskap, men arbeider pågår og anlegget er ikke ferdigstilt i alle rom. Dokumentasjon foreligger for utført arbeid fra rørlegger og elektriker.

## Oppvarming:

Boligen har vedovn plassert i stue i 2. etasje, tilknyttet skorstein som er en kombinasjon av teglstein og elementpipe. Supplerende elektrisk oppvarming.

## Utvendige forhold:

Tomten er romslig og landlig beliggende, med opparbeidede utearealer, støttemur og tilhørende driftsbygning/fjøs. Terrengforholdene er hovedsakelig skrånende.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

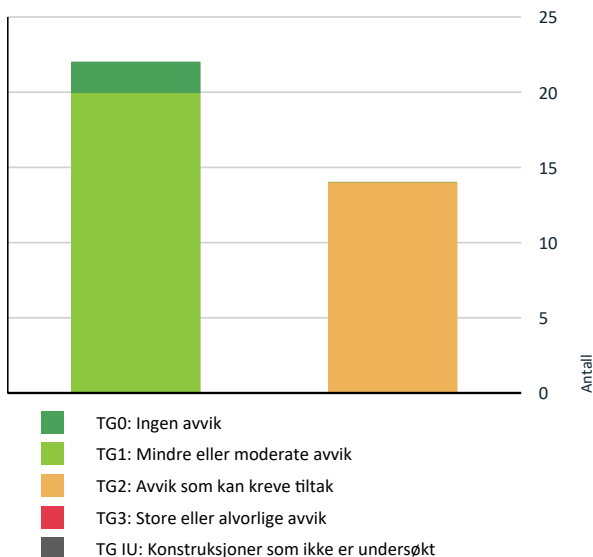
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er registrert at luftingen i underkant av bordkledning stedvis er delvis blokkert, noe som reduserer den naturlige ventilasjonen bak kledningen.

**! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tretto. Det er registrert manglende eller redusert lufting i takkonstruksjonen. Det er videre observert historiske fuktmerker på tretto, som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

#### **! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veranda og utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og bærer preg av alder og værslitasje, med slitte overflater og behov for vedlikehold. Videre mangler det rekkverk på én side av trappen ned til terreng, noe som reduserer personsikkerheten ved bruk.

#### **! Innvendig > Overflater - rom som ikke er ferdigstilt** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte bygningsmessige arbeider, tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

#### **! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.

#### **! Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rom under terreng har åpne murkonstruksjoner uten påført fuktsikring. Det er registrert kapillært fuktopptrekk i både gulv og vegger, noe som er typisk for eldre konstruksjoner. Det er ikke etablert tilfredsstillende tiltak for å hindre fuktinntrenging fra grunnen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

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

Det er avvik:

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur og puss. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert og det er ikke observert tegn til alvorlige setningsskader.

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

Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader i kjeller.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert manglende/ utilstrekkelig fall mot sluk på deler av baderomsgulvet, hovedsakelig utenfor dusjsonen. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet er opplyst oppført i 2023. Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen har relativt lite fall mot sluk. I selve nedsenkede dusjsonen er det målt fall. Videre er det observert at membran ikke er ført minimum 15 mm opp over flis ved dørterskel. I overgangen mellom flis på gulv og våtromsplater på vegg er silikongfugen mangelfull, og det er registrert lite silikon og sprekker i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1931

### Kommentar

Ifølge eier.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Boligen har varierende standard, med en kombinasjon av nyere oppgraderte bygningsdeler og eldre konstruksjoner. Det er gjennomført omfattende modernisering i perioden ca. 2016–2025, blant annet med oppgraderte bad, kjøkken, tekniske installasjoner, vinduer og overflater. Samtidig er enkelte rom ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt, og disse trekker standarden ned.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand. Det er utført betydelige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere årene, både innvendig og utvendig. Samtidig gjenstår det løpende vedlikehold og ferdigstilling på enkelte bygningsdeler, herunder utvendige trekonstruksjoner og rom som er under renovring. Videre må registrerte avvik utbedres for å opprettholde bygningens funksjon og levetid.

### Tilbygg / modernisering

#### Modernisering

Ifølge fremlagt dokumentasjon er det utført omfattende oppgraderings- og renovringsarbeider i perioden ca. 2016–2025. Arbeidene omfatter blant annet oppgradering av overflater, etterisolering, kjøkken (2021) og bad (1. etasje – år ikke opplyst, 2. etasje – 2023), samt fornyelse av tekniske installasjoner, herunder rør-i-rør-system (år ikke opplyst), ny varmtvannsbereder og oppgradering av deler av det elektriske anlegget med nye sikringsskap i 2022 og 2023. For utført arbeid foreligger det dokumentasjon fra både elektriker og rørlegger.

Videre er det utført betydelige utvendige arbeider, herunder utskifting av vinduer og dører i perioden 2016–2023, samt vedlikehold og oppgradering av ytterflater, terrasse og støttemur (2025). Enkelte arbeider er ikke ferdigstilt per befæringsdato, og må slutføres for at boligen skal fremstå komplett.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at overvann ledes bort fra bygningsmassen på en kontrollert måte. Manglende bortledning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og drengsystem, noe som kan medføre skader på konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at luftingen i underkant av bordkledning stedvis er delvis blokkert, noe som reduserer den naturlige ventilasjonen bak kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å åpne opp og sikre tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Eventuelle treklosser bør erstattes med museband eller musebørste, som ivaretar både lufting og sikring mot skadedyr. Dersom luftingen ikke forbedres, kan dette over tid føre til redusert uttørring, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon.



Bildet viser delvis blokkert lufting.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tretto.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tretto. Det er registrert manglende eller redusert lufting i takkonstruksjonen. Det er videre observert historiske fuktmerker på tretto, som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre luftingen i takkonstruksjonen. Dette kan blant annet gjøres ved ettermontering av veggventiler i gavlvegger, eventuelt i kombinasjon med annen ventilasjonsløsning i takfot eller møne. Mangelfull lufting kan over tid føre til oppfukning, kondensproblematikk og redusert levetid på tretto og øvrige takkonstruksjoner. Selv om det ved befaringen ikke ble registrert aktive fuktforhold, viser de historiske fuktmerkene at konstruksjonen tidligere har vært belastet av fukt, og tiltak anbefales for å redusere risiko for framtidige skader.

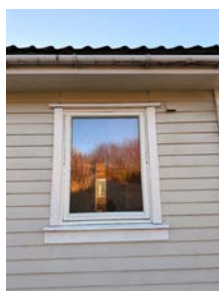
## TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Boligen har fått betydelige oppgraderinger av vinduer og balkongdører over tid. Ifølge fremlagt dokumentasjon er de fleste vinduene skiftet i perioden ca. 2016–2023, fordelt på ulike fasader og etasjer. Dette inkluderer blant annet vinduer i stue, soverom, gang, bad og kjeller, samt flere større vindusflater som er byttet i senere tid. Noen av de nyeste vinduene er levert med aluminiumsbeslag, noe som normalt gir redusert vedlikeholdsbehov.

Det kan likevel forekomme enkelte eldre vinduer som ikke er dokumentert byttet. Disse vurderes separat i rapporten og kan ha lavere isolasjonsevne og større vedlikeholdsbehov enn nyere vinduer.

Samlet sett fremstår vindusløsningene som godt oppgradert over flere år, med varierende alder, der hovedtyngden er av nyere dato.



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda i øvre etasje, utført i trekonstruksjon med terrassebord i tre og rekkverk i tre. Verandaen er tilknyttet boligen og gir adgang fra oppholdsrom. Rekkverket er utført med horisontale og vertikale elementer i tre, med håndlist/toppbord.

Fra verandaen er det adgang til utvendig trapp i tre som fører ned til terreng. Trappen er utført med trinn og vanger i tre, samt repos. Det er montert rekkverk i tre langs trappeløpet.

Konstruksjonen fremstår som en sammenhengende løsning mellom veranda og trapp, med gjennomgående materialbruk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda og utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og bærer preg av alder og værslitasje, med slitte overflater og behov for vedlikehold. Videre mangler det rekkverk på én side av trappen ned til terreng, noe som reduserer personsikkerheten ved bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling, samt etablere rekkverk på begge sider av trappen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fall og personskade, samt videre forringelse av trekonstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrasegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.  
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

### TG 2 Overflater - rom som ikke er ferdigstilt

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Disse rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

For å unngå fremtidige avvik og sikre at boligen fremstår i samsvar med gjeldende krav, må pågående arbeider kompletteres og ferdigstilles. Dette gjelder både bygningsmessige arbeider og tekniske installasjoner, herunder elektriske arbeider, som må slutføres av fagkyndig foretak der dette kreves.

Når arbeidene er ferdigstilt, forutsettes det at nødvendig dokumentasjon foreligger, slik som samsvarserklæringer, kontroller og FDV-dokumentasjon der dette er aktuelt. Inntil ferdigstillelse er utført, må rommene vurderes som uferdige og kjøper må påregne videre arbeid og kostnader knyttet til dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det pågår renoveringsarbeider i enkelte rom i boligen, og noen rom er ikke ferdigstilt eller kun delvis påbegynt per befæringsdato. Rommene fremstår derfor som uferdige, og enkelte bygningsmessige arbeider, tekniske installasjoner og overflater er ikke slutført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå fremtidige avvik og sikre at boligen fremstår i samsvar med gjeldende krav, må pågående arbeider kompletteres og ferdigstilles. Dette gjelder både bygningsmessige arbeider og tekniske installasjoner, herunder elektriske arbeider som må slutføres av fagkyndig foretak der dette kreves. Når arbeidene er ferdigstilt, forutsettes det at nødvendig dokumentasjon foreligger, slik som samsvarserklæringer, kontroller og FDV-dokumentasjon der dette er aktuelt. Inntil ferdigstillelse er utført, må rommene vurderes som uferdige og kjøper må påregne videre arbeid og kostnader.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en skorstein som er utført som en kombinasjonsløsning. Skorsteinen er oppført i teglstein fra byggeåret og opp til litt over gulvnivå i 2. etasje, og er deretter videreført med elementpipe som er etablert senere. Over tak er skorsteinen kledd med stål.

Skorsteinen er tilknyttet en vedovn plassert i stuen i 2. etasje.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens og tiltak:

Pipen er i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er forbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da vegger og gulv mot grunn er utsatt for naturlig fukt påvirkning fra omkringliggende masser. Slike konstruksjoner ble i byggeperioden ofte oppført uten tilfredsstillende fuktsikring, og det er begrensede muligheter for visuell kontroll ettersom de er kledd inn og ligger under terreng. Skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes. Selv om det ikke ble registrert fukt eller skader ved befaring, må det forventes at rom under terreng kan være utsatt for fukt påvirkning, særlig ved mye nedbør, teleløsning eller utilstrekkelig drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng har åpne murkonstruksjoner uten påført fuktsikring. Det er registrert kapillært fuktopptrekk i både gulv og vegger, noe som er typisk for eldre konstruksjoner. Det er ikke etablert tilfredsstillende tiltak for å hindre fuktinntrenging fra grunnen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrenging, som etablering av fuktsperre eller drenering. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet, spesielt ved bruk av rommet til oppholdsformål.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

### Andre innvendige forhold

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørhåndtere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og plater i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv.

Det er målt 12 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende/ utilstrekkelig fall mot sluk på deler av baderomsgulvet, hovedsakelig utenfor dusjsonen. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre kontrollert avrenning av vann. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning, lekkasjer og redusert levetid på våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og plater i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flis med varmekabler på gulv.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Badet er opplyst oppført i 2023. Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen har relativt lite fall mot sluk. I selve nedsenkede dusjsonen er det målt fall. Videre er det observert at membran ikke er ført minimum 15 mm opp over flis ved dørterskel. I overgangen mellom flis på gulv og våtromsplater på vegg er silikonfugen mangelfull, og det er registrert lite silikon og sprekker i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overgangene ved gulv/vegg og dørterskel, herunder sikre korrekt tetting og tilstrekkelig elastisk fuging. Selv om dusjsonen har målt fall, kan begrenset fall og mangelfull tetting utenfor dusjsonen medføre økt risiko for fuktbelastning og at vann kan trenge inn i konstruksjonen over tid, med påfølgende fare for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



## 2. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne i stål og har smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg / avløp for vaskemaskin.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp med avsug, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Ifølge fremlagt dokumentasjon er alt innvendig vannledningsnett oppgradert til rør-i-rør-system. Det er montert fordelerskap i kjeller, samt filter på vanninntak. Videre er det installert ny smart varmtvannsbereder.

Løsningen gir bedre oversikt, økt sikkerhet mot lekkasjer og er i tråd med moderne standard for vanninstallasjoner. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV-dokumentasjon for arbeidene, og opplysningene bygger derfor på eiers redegjørelse

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.  
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 300 liter som er plassert i kjeller. Varmtvannstanken er en smart "smart model".

Årstall: 2023



## 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 forenklete 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.*

Det elektriske anlegget i boligen er utført som en kombinasjon av åpent og skjult installasjon, etablert og oppgradert over flere perioder. Det er installert moderne sikringskap med automatsikringer og jordfeilvern, og skapet fremstår ryddig. Kursfortegnelse er til stede, men ikke fullt ut ferdigstilt, noe som må sees i sammenheng med pågående arbeider.

I 1. etasje pågår det renovering i enkelte rom, og deler av det elektriske anlegget er derfor ikke slutført per befaringsdato. Det er observert synlige trekkerør og åpne gjennomføringer som indikerer midlertidige løsninger.

Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for hele det elektriske anlegget. Når arbeidene er ferdigstilt, må det påses at all elektrisk arbeid slutføres av registrert elektroinstallatør, at kursfortegnelse oppdateres, og at samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon foreligger for hele anlegget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår delvis under oppgradering og må ferdigstilles og kompletteres. Når arbeidene er avsluttet, må det påses at hele anlegget slutføres av registrert elektroinstallatør, og at det foreligger fullstendig dokumentasjon, herunder oppdatert kursfortegnelse og samsvarserklæring, for det samlede anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere behovet for tiltak ut fra bruken av kjellerarealene. Dersom arealet benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør det etableres mer kontrollert vannavledning og fuktsikring, eksempelvis drensssystem og grunnmursbehandling. Slike tiltak vil redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene under terrengnivå. Uten forbedret fuktsikring kan fukt påvirke materialer, gi skader og forringe innemiljøet. Konsekvensen vil være større dersom kjelleren brukes til opphold eller lagring, ettersom kravene til tørrhet og stabilt inneklime da er høyere.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur og puss. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert og det er ikke observert tegn til alvorlige setningskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og ved behov utbedre riss og sprekker med egnet reparasjonsmørtel. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vann trenge inn i sprekken og ved frost medføre frostsprengning og ytterligere forringelse av overflaten over tid.



## TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med delvis flate områder rundt fritidsbolig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Forholdet er fra byggeår og har fungert uten at det er registrert fuktproblemer eller skader i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak. Terrengforholdene kan følges opp ved normalt vedlikehold.

Manglende fall kan i teorien gi økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur, men forholdet har eksistert siden oppføring uten påviste problemer.

Opplysningen gis derfor kun som informasjon til nye eiere. Bruken av rommene under terreng har mye å si. Anbefales å ha åpne kjellermurer som det er i dag.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på ledningsanlegget, eventuelt gjennomføre rørinnspeksjon for å vurdere tilstanden. Dersom ledningene er eldre enn 30–40 år og av opprinnelig utførelse, bør det etableres en plan for fornyelse. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for driftsproblemer som lekkasjer, tilstoppinger eller vannskader, med påfølgende kostnader knyttet til reparasjon eller oppgraving. Risikoen øker ved høy alder og ukjent materialbruk, og forholdet kan også påvirke forsikringsdekning og eiendommens tekniske verdi.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er registrert enkelte forhold ved eiendommen som avviker fra dagens byggt tekniske forskriftskrav, hovedsakelig knyttet til personsikkerhet og dokumentasjon. Bygningen er oppført i en periode med andre krav enn i dag, og flere løsninger er derfor ikke oppgradert til dagens standard.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst å være utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle radonverdier i boligen. Videre er det registrert at håndløper mangler i innvendig trappeløp, noe som reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. På balkong/terrasse og i utvendige trapper er rekkverkshøyden lavere enn dagens forskriftskrav, hvilket innebærer økt risiko for fall.

Det elektriske anlegget fremstår delvis under oppgradering, og er ikke ferdigstilt i alle deler. Anlegget må ferdigstilles og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og det må foreligge fullstendig dokumentasjon for hele anlegget. Det er ikke observert forhold som indikerer akutt fare for liv og helse, men ferdigstillelse og dokumentasjon er en forutsetning for tilfredsstillende sikkerhet.

Forholdene vurderes i hovedsak å skyldes byggets alder, endrede forskriftskrav og pågående oppgraderingsarbeider, og må ses i sammenheng med dette.

## Bygninger på eiendommen

### Fjøs

**Anvendelse**

Lagring av ved og utstyr. (Tidligere dyrehold)

**Byggeår**

1931

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard****Vedlikehold**

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**190 m<sup>2</sup>/133 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Uinnredet kjellerrom, Entré, 4 Soverom, 2 Bad, Kjøkken (under renovering), Stue (under renovering), Trapperom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Fjøs

*Bruksareal andre bygg:* 126 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 600 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 2 700 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 600 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 600 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen er en enebolig med landlig beliggenhet, romslig tomt og tilhørende driftsbygning, noe som gir eiendommen et særpreg og et bredere bruks- og utviklingspotensial enn ordinære boligeiendommer. Beliggenheten vurderes som attraktiv for kjøpere som søker god plass, landlige omgivelser og mulighet for videre utvikling.

Boligen er opprinnelig oppført i 1931 og har gjennomgått omfattende oppgraderings- og moderniseringsarbeider over tid, hovedsakelig i perioden ca. 2016–2025. Dette inkluderer blant annet utskifting av vinduer og dører, etterisolering, nytt kjøkken i 2021, bad i 2. etasje i 2023, samt oppgraderinger av tekniske installasjoner. Samtidig pågår det fortsatt renoveringsarbeider i enkelte rom, og disse trekker noe ned i markedsvurderingen da kjøper må påregne videre arbeid og kostnader.

Det foreligger kommunalt vedtak datert 06.11.2025 som gir tillatelse til oppføring av garasje med delvis loft, utvidelse av gårdsplass, etablering av ny terrasse i to etasjer samt fasadeendringer på eksisterende bolig. Tiltakene er dokumentert gjennom vedlagt situasjonsplan og godkjente tegninger, som viser plassering, utforming og omfang av tiltakene. Godkjente, men ikke ferdigstilte tiltak vurderes som et positivt utviklingspotensial for eiendommen, da kjøper har forutsigbarhet for videre utbygging innenfor gitte rammer og uten behov for ny byggesøknad, forutsatt gjennomføring i tråd med tillatelsen og avslutning med ferdigattest.

Eiendommens markedsverdi er vurdert ut fra en samlet helhetsvurdering av beliggenhet, tomtestørrelse, areal, bygningsmasse, teknisk tilstand, utførte og pågående oppgraderinger, registrerte avvik samt godkjente utviklingsmuligheter gjennom offentlig tillatelse. Det er få direkte sammenlignbare eiendommer i området, og verdifastsettelsen er derfor basert på regionale salg, justert for eiendommens karakter, vedlikeholdstilstand og utviklingspotensial.

Markedsverdien representerer forventet omsetningsverdi i et åpent marked mellom uavhengige parter, der både kjøper og selger har god kjennskap til eiendommens tilstand, avvik, pågående arbeider og godkjente byggetiltak.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ramsvikvegen 141 ,6698 LESUND 135 m <sup>2</sup> 1915 4 sov	01-04-2025	2 500 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>18 116</b>
2 Lesundvegen 83 ,6697 VIHALS 133 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	20-02-2025	2 690 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>17 730</b>
3 Lesundvegen 1089 ,6698 LESUND 128 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	20-10-2025	2 690 000	<b>2 510 000</b>		2 510 000	<b>15 688</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</b>

### Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Fjøs</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 300 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 400 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 400 000**

### Kommentar

Det er tatt med graving og framførelse av vann / avløp i tomteverdien.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 700 000**

# 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

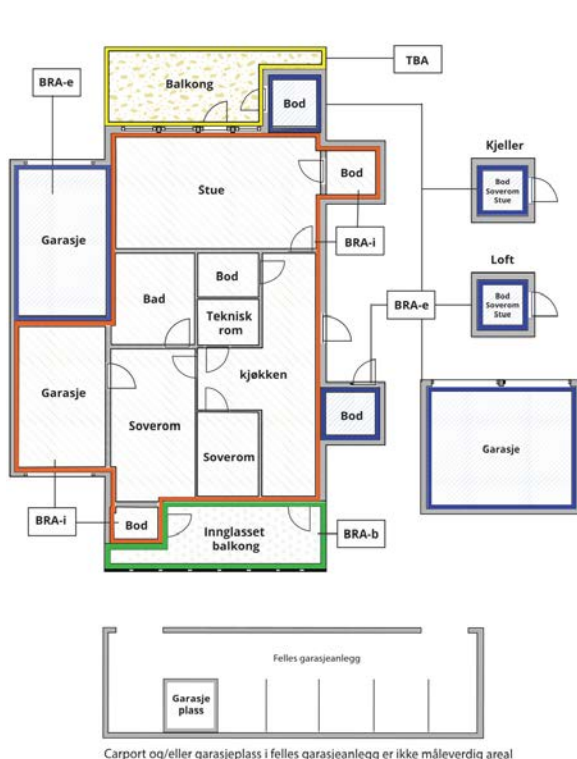
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		57		57	
1. Etasje	76			76	13
2. Etasje	57			57	11
<b>SUM</b>	<b>133</b>	<b>57</b>			<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2	
1. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken (under renovering), stue (under renovering)		
2. Etasje	Trapperom, bad, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt Tilbygg/modernisering.

## Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Gjødselkjeller		32		32	
Fjøs		47		47	
Låve		47		47	
<b>SUM</b>		<b>126</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Gjødselkjeller			
Fjøs			
Låve			

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	133	57
Fjøs	0	126

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Hans Ottar Gjerdevik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	69	15		0	10011.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åkvikvegen 21

### Hjemmelshaver

Gjerdevik Hans Ottar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig (tidligere småbruk) beliggende landlig på Åkvik i Aure Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (Kommunal felleseptikk tank)

### Regulering

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

### Om tomten

Skrånende tomt med plen / beplantninger og naturterreng. Parkering på egen tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

### Offentlige tillatelser og byggesak

Det foreligger kommunalt vedtak datert 06.11.2025 som gir tillatelse til oppføring av garasje med delvis loft, utvidelse av gårdsplass, etablering av ny terrasse i to etasjer samt fasadeendringer på eksisterende bolig. Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningsloven og er basert på innsendt søknad med tilhørende tegninger og situasjonsplan.

Vedtaket er nærmere dokumentert gjennom vedlagt situasjonsplan, som viser plassering av ny garasje, utvidet gårdsplass (ca. 60 m<sup>2</sup>), terrassearealer, adkomst og tiltakets plassering innenfor eiendoms grensene

#### Situasjonsplan

Situasjonsplanen viser også sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse og planlagte tiltak.

Videre foreligger det godkjente tegninger for garasje og veranda, som viser planløsninger, snitt og fasader, herunder garasjens grunnflate, høyder, takform og bruk, samt utforming av nye veranda-/terrasse løsninger og fasadeendringer på boligen

#### Tegninger garasje og veranda

Tillatelsen er gitt med forutsetning om at arbeidene utføres i samsvar med godkjente tegninger og vilkår, og at tiltakene avsluttes med ferdigattest. Eventuelle igangsatte eller fremtidige arbeider må utføres i tråd med gitt tillatelse og gjeldende regelverk, og nødvendig dokumentasjon må foreligge ved ferdigstillelse

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	01.02.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

## PERSONVERN



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hans Ottar Gjerdevik

---

## Boligen

Åkvikvegen 21

6698 Lesund

1576-69/15/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

lite fall mot sluk bad nede. dokumentert i tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Ja

Har vært lekkasje på tak ved murpipe da jeg tok over huset i 2016. Ble satt på nytt beslag på murpipa da, og ikke sett noe lekkasje etter det

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Firmanavn:** Tore Olav Melland

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av beslag på murpipe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

litt råteskader der det har vært takpapp i kjelleren. Takpappen ble fjernet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet takpapp ved isolering av kjellertak

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** IPS rørlegger

**Beskrivelse av arbeidet:** byttet alt av kobberrør til Rør i rør i forbindelse med oppussing av kjøkken og 2 bad. Alt av rør går inn til et fordelerskap i kjelleren som også er nytt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Ole Roald Torset

**Beskrivelse av arbeidet:** montert panasonic varmepumpe

---

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

♦ Ja

Pipe/ildsted er ikke feiet siden 2016

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Tore Olav Melland

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn vedovn 2etg

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det elektriske anlegget er ikke helt ferdigstilt pga 2 rom i 1. etg som ikke er ferdigstilte. Anbefaler en sluttkontrol på det elektriske anlegget etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Nordvest elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet alt av skrusikringer til automatsikringer. Montert 2 ekstra sikringsskap, elbillader elbillader og 3-fas utekontakt.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygd på 3 soverom på begynnelsen av 80-tallet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommunen har tegninger av huset fra da det ble søkt om påbygget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

tilstandsrapport fra verdianalyse gjennomført i år

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fjøset begynner og få rustent tak og deler av bordkledningen begynner å bli dårlig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Har godkjent søknad på bygging av 100kvm garasje og veranda i 2 etasjer med egen inngang

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

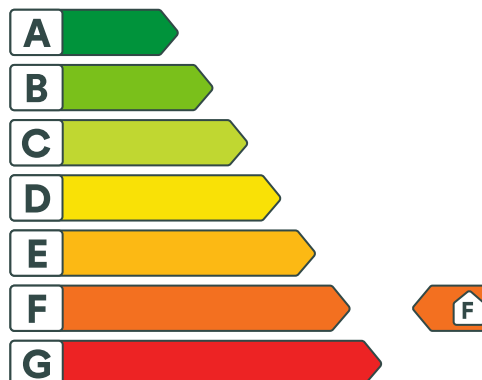
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Åkvikvegen 21, 6698 LESUND</b>	
Dato for energimerking <b>09.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267693</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>181811501</b>
Gårdsnummer <b>69</b>	Bruksnummer <b>15</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1931</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>190,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>133,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**364,32 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>381,91 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>55 109 kWh</b>
---	---



## Åkvikvegen 21, 6698 LESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Åkvikvegen 21, 6698 LESUND



### Tiltak

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

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

### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Åkvikvegen 21

## Offentlig transport

Åkvik 5 min   
Linje 826 0.4 km

Kristiansund Kvernberget 2 t 4 min

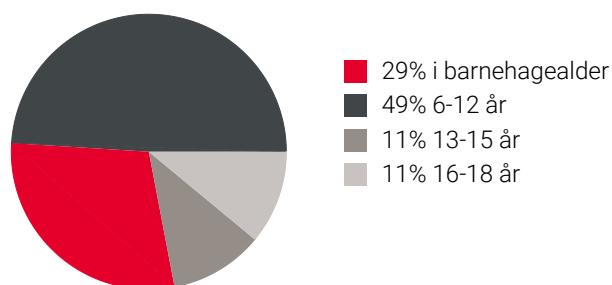
## Skoler

Aure barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 17 min   
248 elever, 18 klasser 18.8 km

Atlanten videregående skole 2 t 13 min   
500 elever, 18 klasser 75.6 km

Kristiansund videregående skole 2 t 13 min   
950 elever 75.7 km

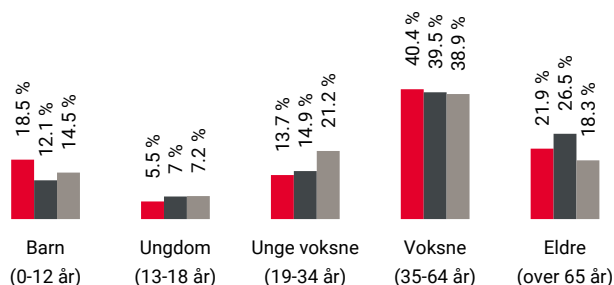
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lesund	144	78
Kommune: Aure	3 384	2 015
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stemshaug barnehage (1-5 år) 12 min   
20 barn 15.1 km

Aure sentrumsbarnehage (1-5 år) 17 min   
50 barn 18.9 km

Nordlandet barnehage (1-5 år) 17 min   
12 barn 22.6 km

## Dagligvare

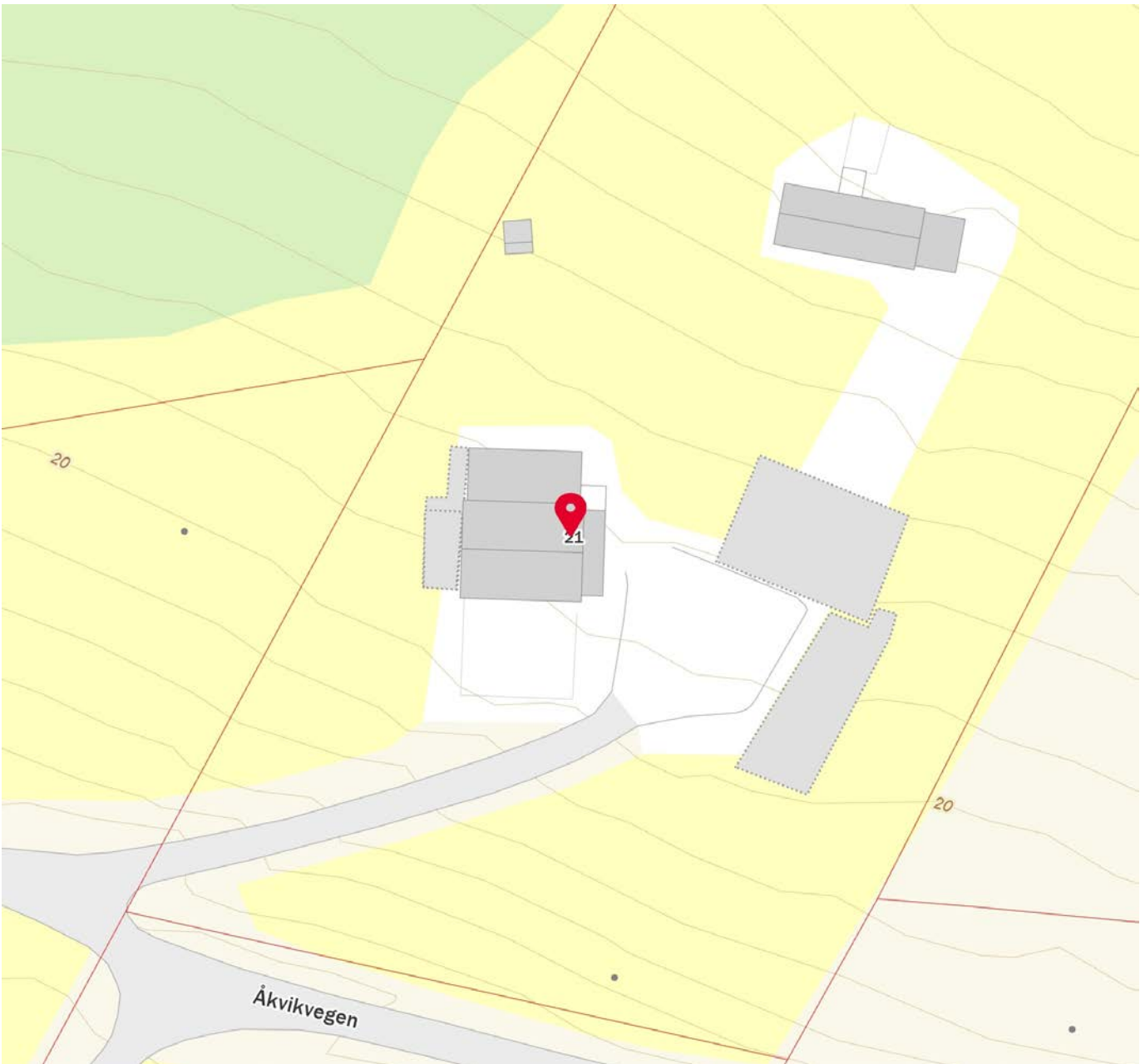
Coop Marked Vikhals 14 min

Bunnpris Aure 16 min   
PostNord 18.6 km

## Sport

Stemshaug ballbinge 12 min   
Ballspill 15.2 km

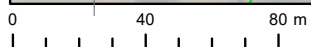
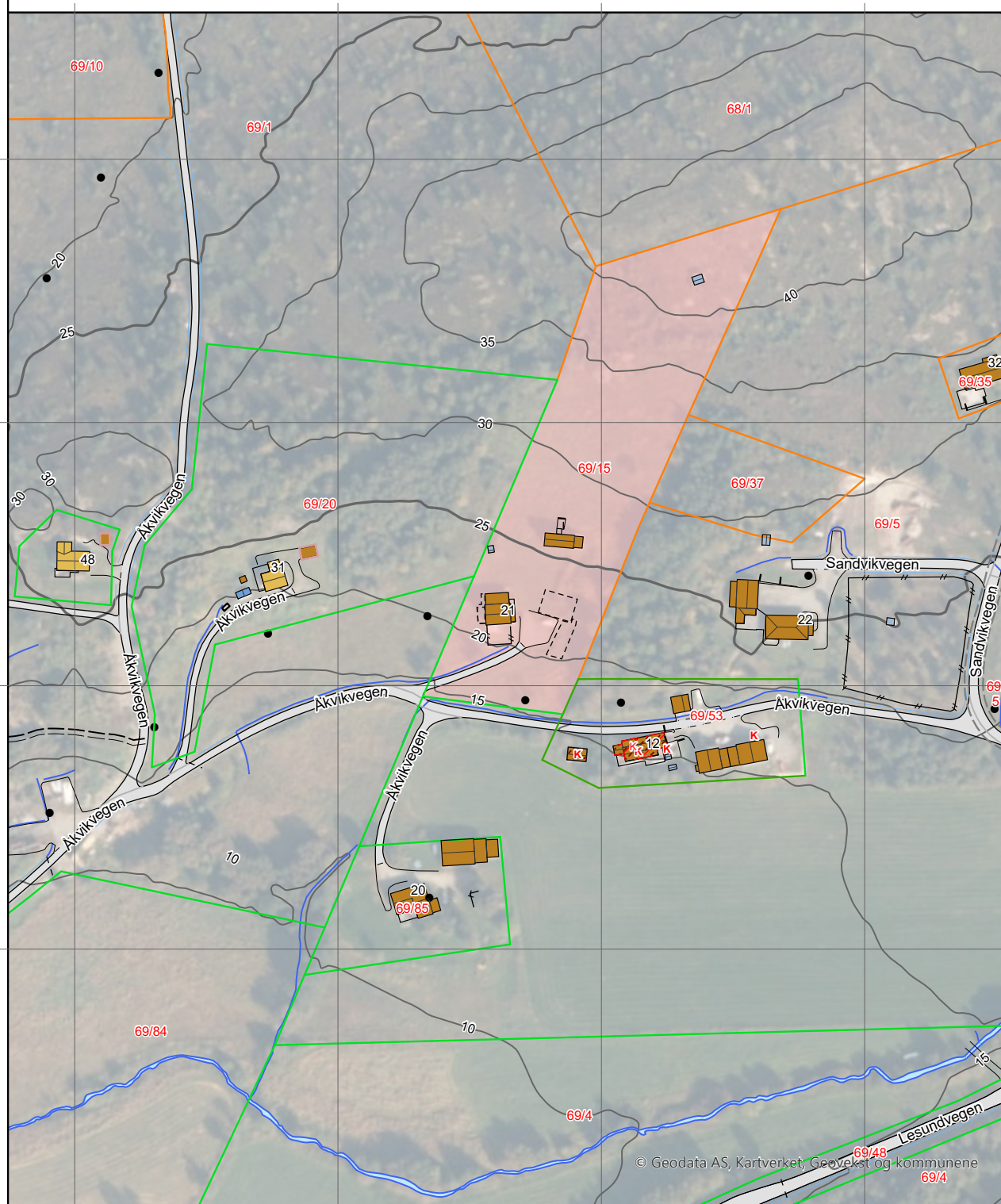
Osbakken treningsbane 13 min   
Fotball 15.8 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

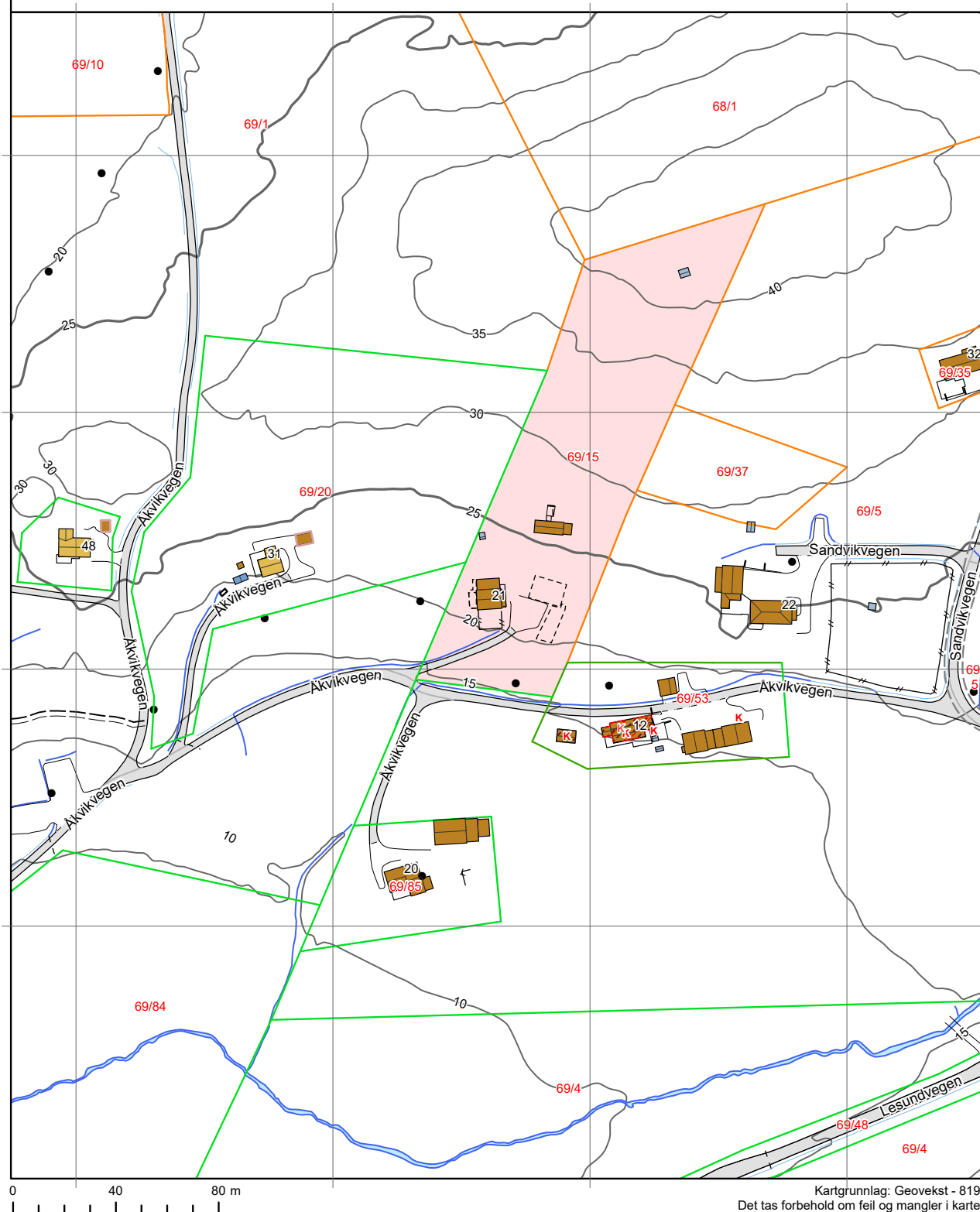
## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














## Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

### Høydekurver

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

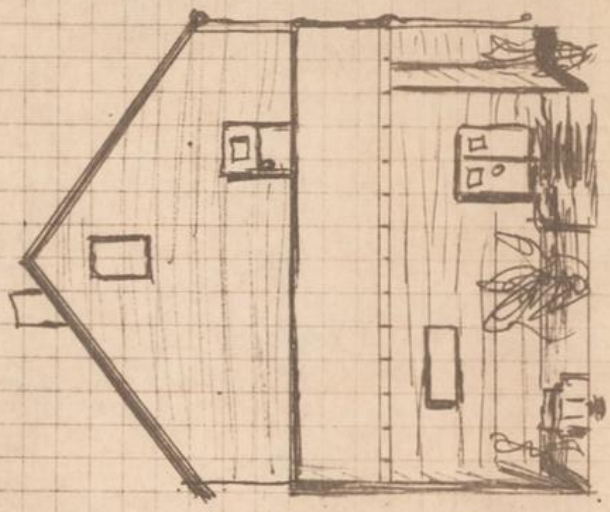
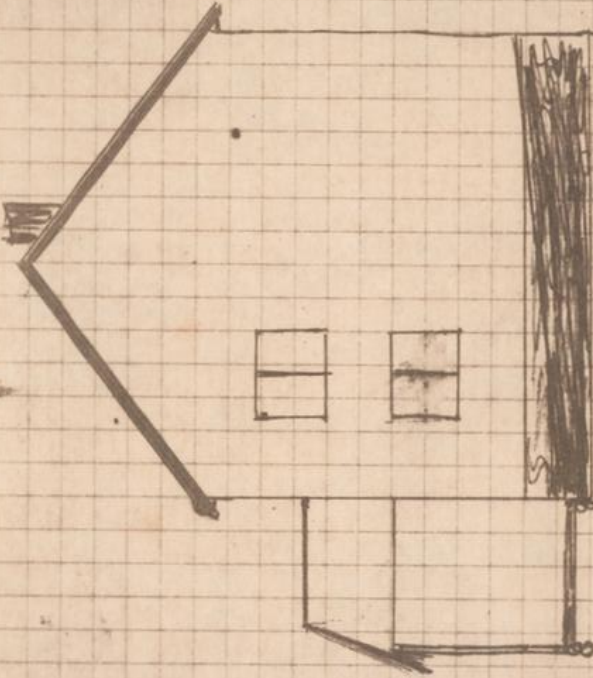
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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

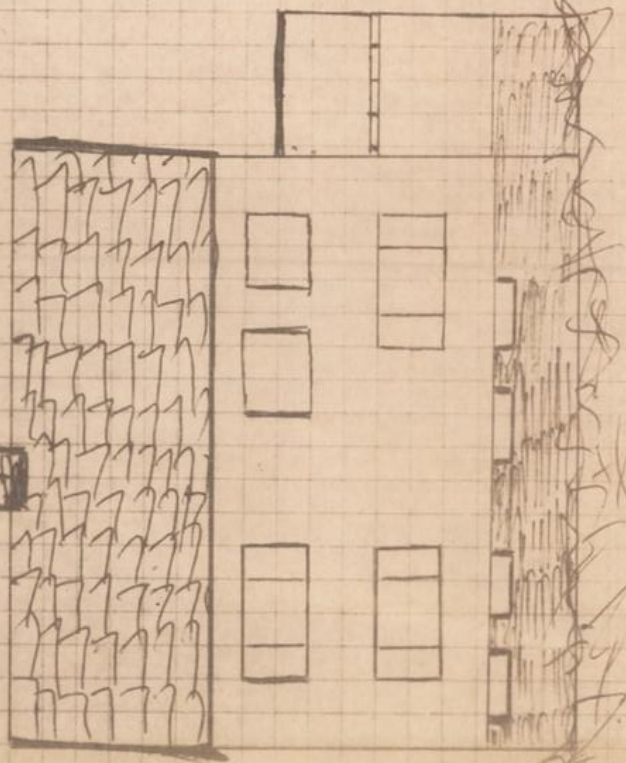
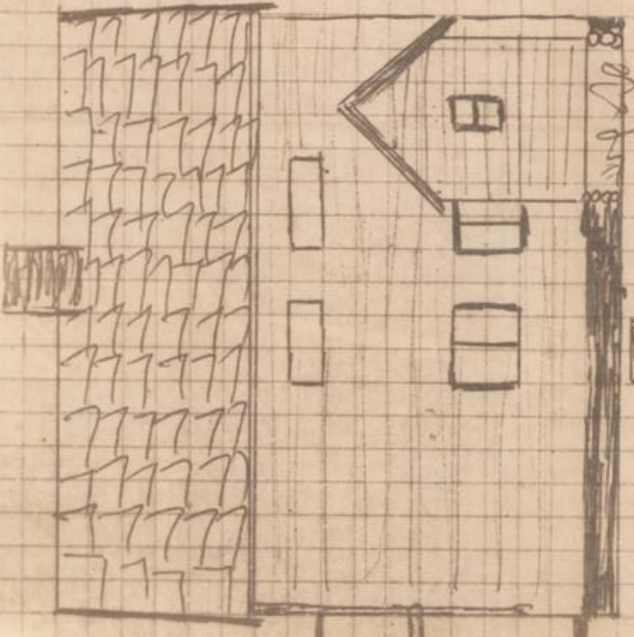
41

14. 01 75

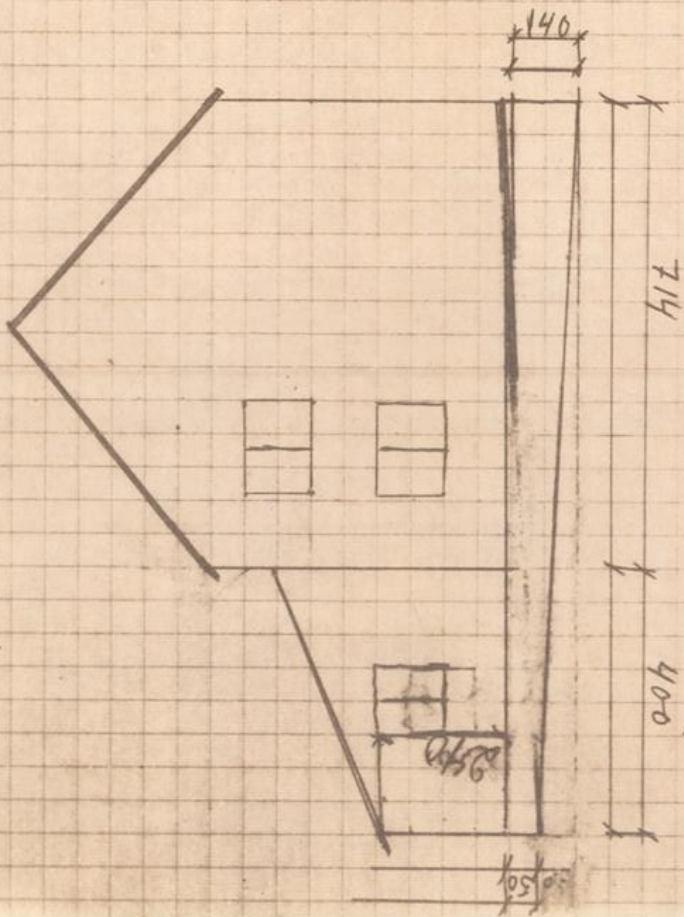
huif gende



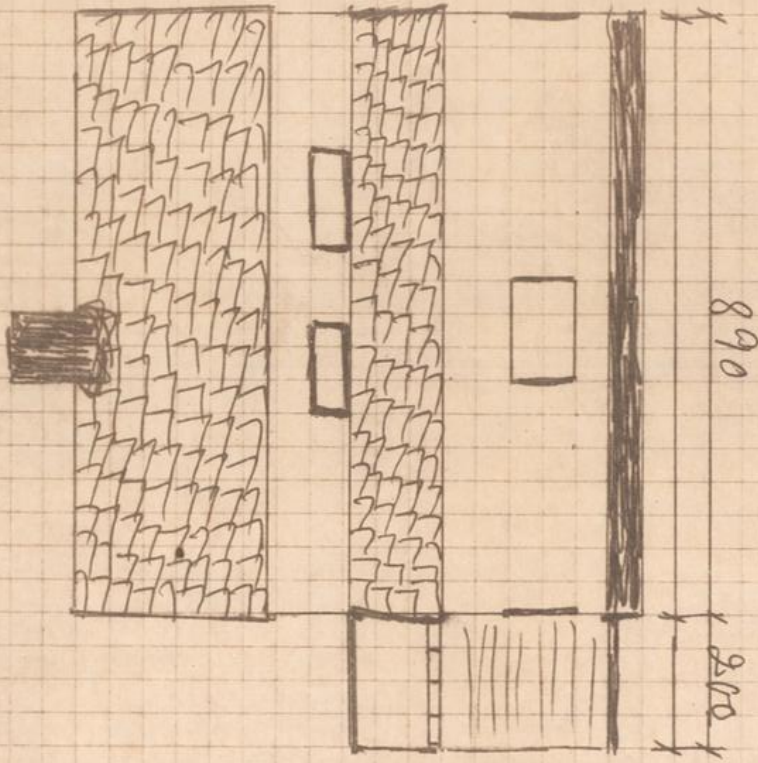
gawd



Frucht



gård med tilbygg



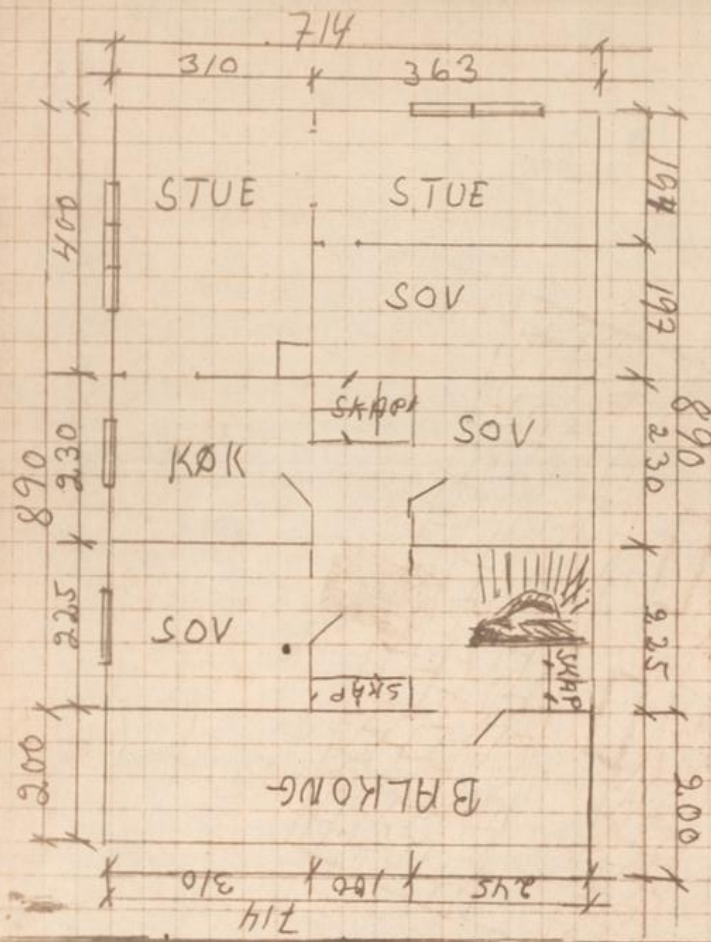
Bakside av huset med tilbygg

Leif Gjend

41

14. 01. 76

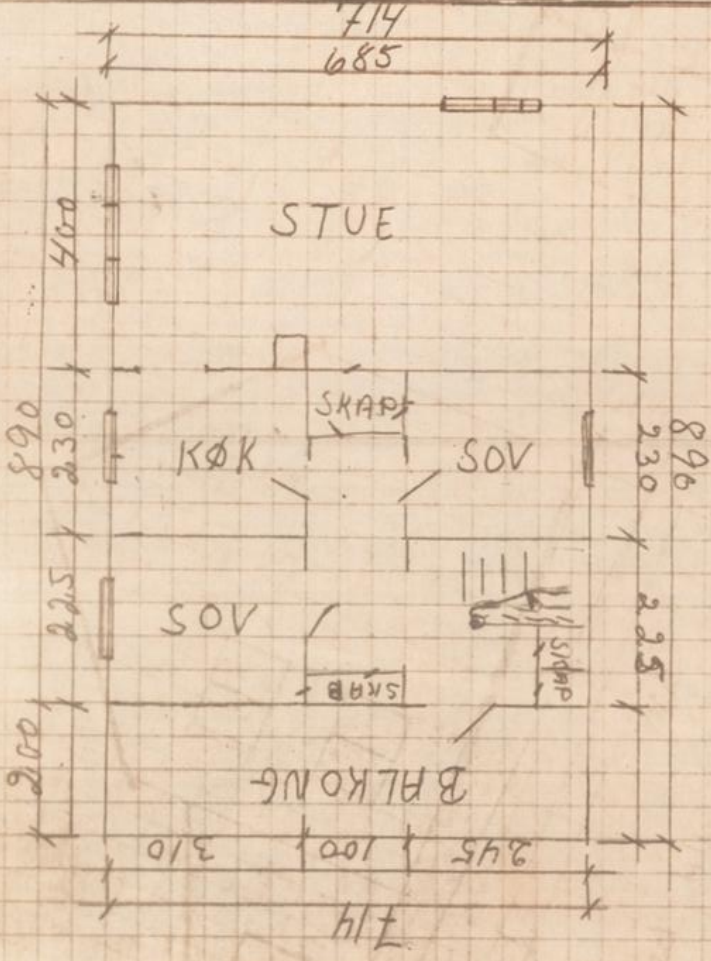




Andre etasje no.

heif gjæde

41  
14. 01. 75



Andre etasje etter tilbygg



## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 69, Bruksnr 15	<b>Kommune:</b>	1576 Aure
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	102 Lesund
Veiadresse:	Åkvikvegen 21, gatenr 76078 6698 Lesund	<b>Valgkrets:</b>	1 Aure
Oppdatert:	10.08.2017	<b>Kirkesogn:</b>	8060701 Aure

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Solvang	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	12.12.1927	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	10 011,7 kvm	<b>Skyld:</b>	0,20		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Jordskifte	Forretning:	13.02.2014	Berørt	1576/69/1	0,0
	Matrikkelført:	16.10.2014	Berørt	1576/69/15	0,0
			Berørt	1576/69/20	0,0
Jordskifte	Forretning:	13.02.2014	Berørt	1576/69/1	0,0
	Matrikkelført:	23.10.2014	Berørt	1576/69/4	0,0
			Berørt	1576/69/5	0,0
			Berørt	1576/69/15	0,0
			Berørt	1576/69/20	0,0
			Berørt	1576/69/48	0,0
			Berørt	1576/69/53	0,0
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:	13.02.2014	Berørt	1576/69/1	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2014	Berørt	1576/69/4	0,0
			Berørt	1576/69/6	0,0
			Berørt	1576/69/7	0,0
			Berørt	1576/69/9	0,0
			Berørt	1576/69/11	0,0
			Berørt	1576/69/15	0,0
			Berørt	1576/69/20	0,0
			Berørt	1576/69/25	0,0
			Berørt	1576/69/48	0,0
			Berørt	1576/69/65	0,0
Omnummerering	Forretning:	14.01.2006	Mottaker	1576/69/15	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	12.12.1927	Avgiver	1576/69/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1576/69/15	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1576/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1576/Vannteig(er)	0,0
			Mottaker	1576/66/3	0,0
			Mottaker	1576/68/1	0,0
			Mottaker	1576/68/6	0,0
			Mottaker	1576/69/1	0,0
			Mottaker	1576/69/2	0,0
			Mottaker	1576/69/3	0,0
			Mottaker	1576/69/4	0,0
			Mottaker	1576/69/5	0,0
			Mottaker	1576/69/6	0,0
			Mottaker	1576/69/7	0,0
			Mottaker	1576/69/8	0,0
			Mottaker	1576/69/9	0,0
			Mottaker	1576/69/10	0,0
			Mottaker	1576/69/11	0,0
			Mottaker	1576/69/12	0,0
			Mottaker	1576/69/13	0,0
			Mottaker	1576/69/14	0,0
			Mottaker	1576/69/15	0,0
			Mottaker	1576/69/16	0,0
			Mottaker	1576/69/18	0,0
			Mottaker	1576/69/19	0,0
		Mottaker	1576/69/20	0,0	
		Mottaker	1576/69/24	0,0	
		Mottaker	1576/69/33	0,0	
		Mottaker	1576/69/35	0,0	
		Mottaker	1576/69/37	0,0	
		Mottaker	1576/69/48	0,0	
		Mottaker	1576/70/3	0,0	

**Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åkvikvegen 21	Bolig		Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	181811501			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	181811528			Antall etasjer:		

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuth.annekst til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	100,8	Rammetillatelse:	07.11.2025	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.11.2025	
Energikilde:		BRA annet:	140,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	301543037			Antall etasjer:		2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				88,5	88,5				
L01				51,5	51,5				

**Kontaktpersoner:**

<b>Rolle</b>	<b>Navn</b>	<b>Fødselsnr. / Org.nr.</b>
Tiltakshaver	Gjerdevik Hans Ottar	031194

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



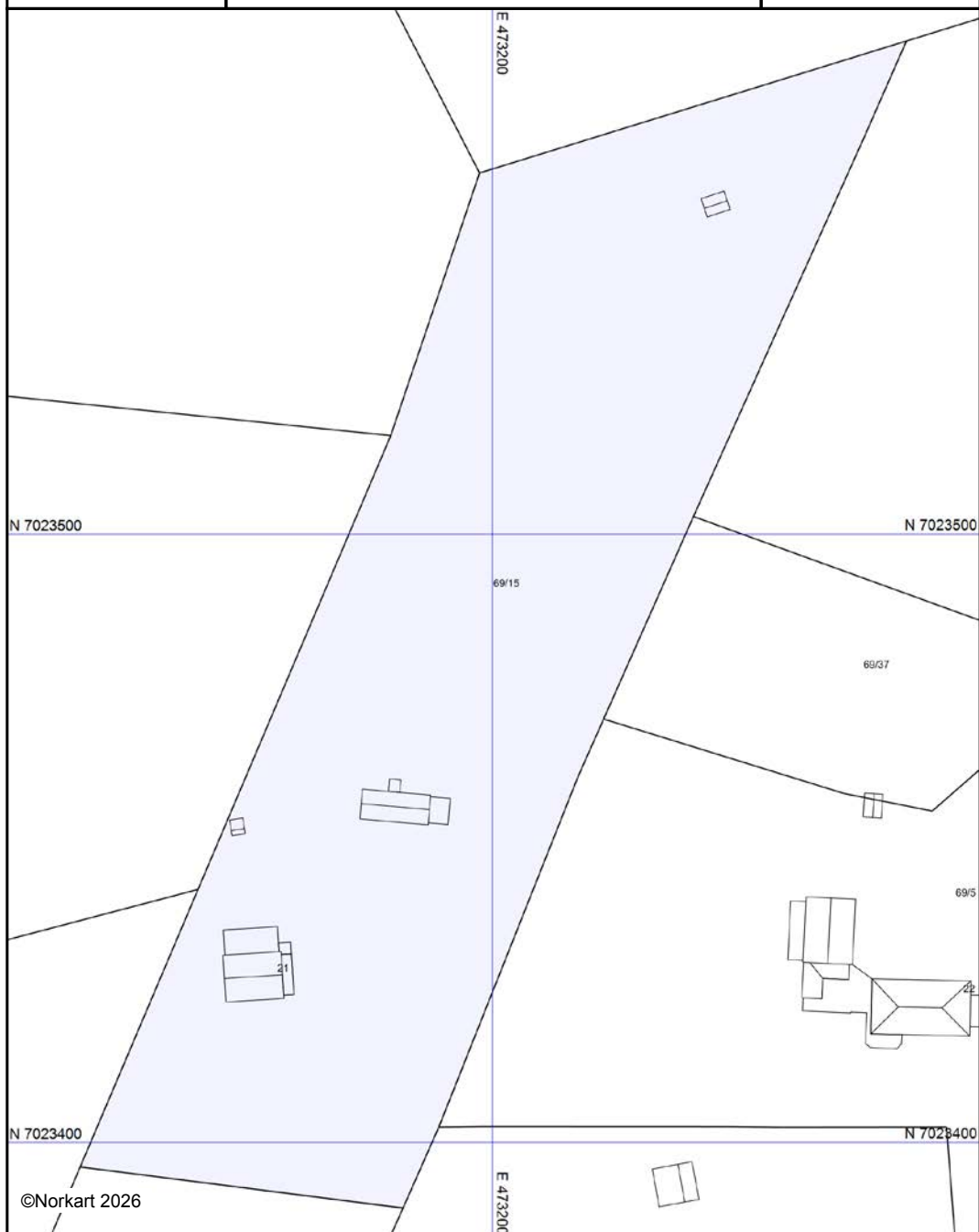
Aure kommune

## Reguleringsplankart OverBakken

Eiendom: 69/15  
Adresse: Åkvikvegen 21  
Utskriftsdato: 09.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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.



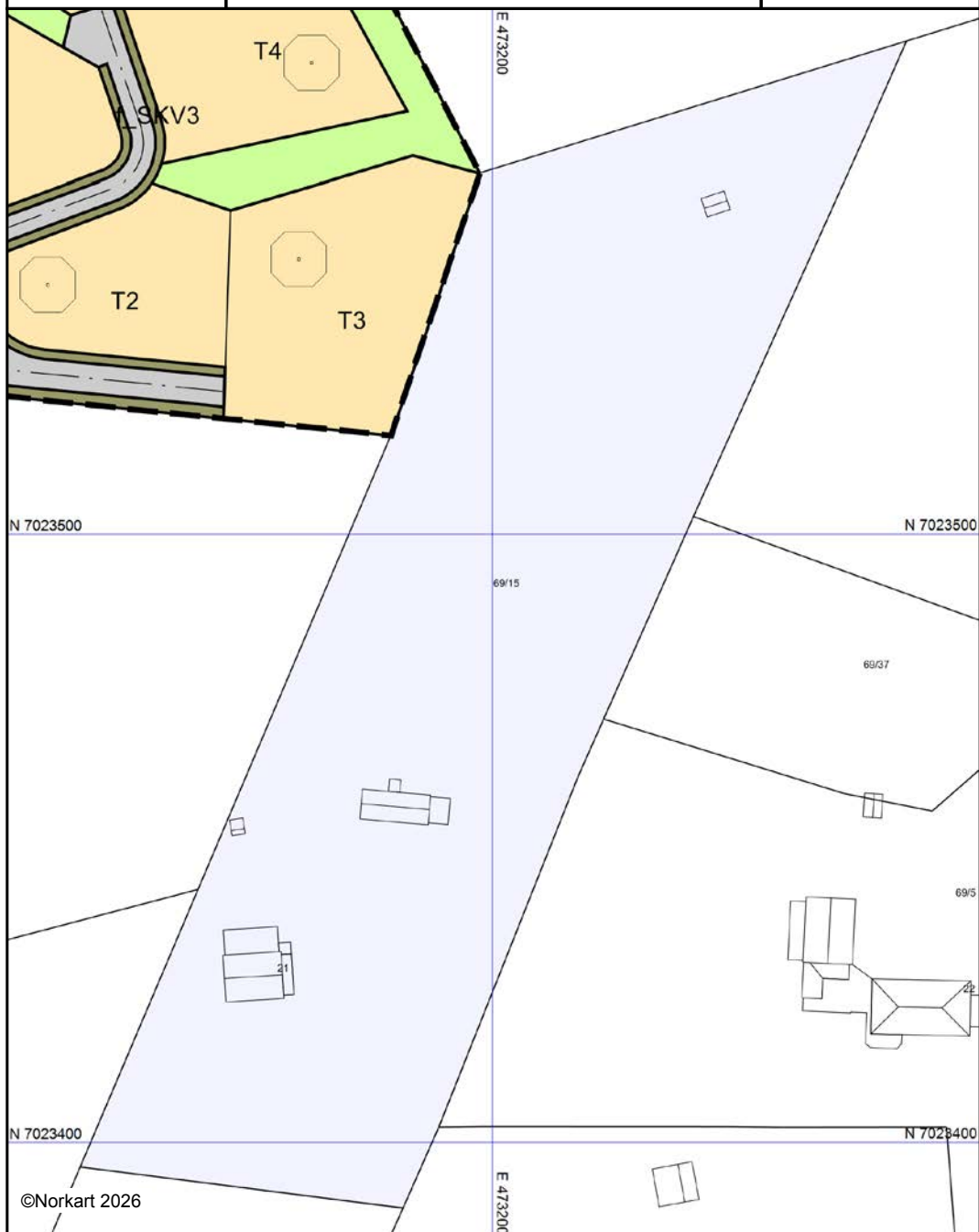
Aure kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 69/15  
Adresse: Åkvikvegen 21  
Utskriftsdato: 09.03.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32





©Norkart 2026


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.


## Tegnforklaring


*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)*  
 Frittliggende fritidsbebyggelse

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr*  
 Kjøreveg

 Annen veggrunn, grøntarea


*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu*  
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR


*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Punktfeste

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



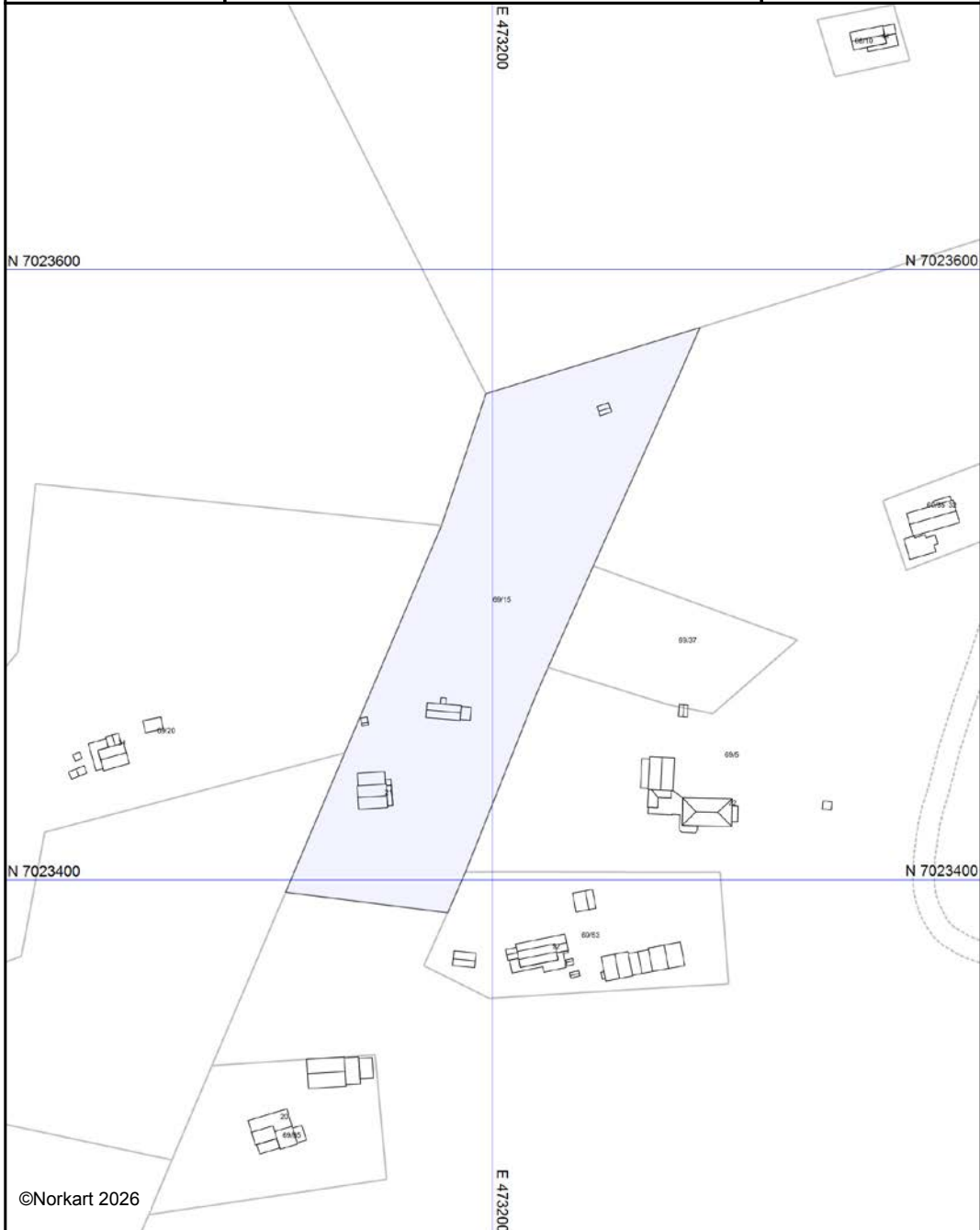
Aure kommune

## Kommuneplankartforslag

Eiendom: 69/15  
Adresse: Åkvikvegen 21  
Utskriftsdato: 09.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.



# Aure kommune

Adresse: Aurdalsvegen 9, 6690 Aure

Telefon: 71647400

Utskriftsdato: 09.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aure kommune

Kommunenr.	1576	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åkvikvegen 21, 6698 LESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20130014
<b>Navn</b>	kommuneplanens arealdel 2016-2026
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.12.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1576/dokumenter/773/del%20%20planbestemmelser%20og%20retningslinjer%202016-2026.pdf">https://www.arealplaner.no/1576/dokumenter/773/del%20%20planbestemmelser%20og%20retningslinjer%202016-2026.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 10 012 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



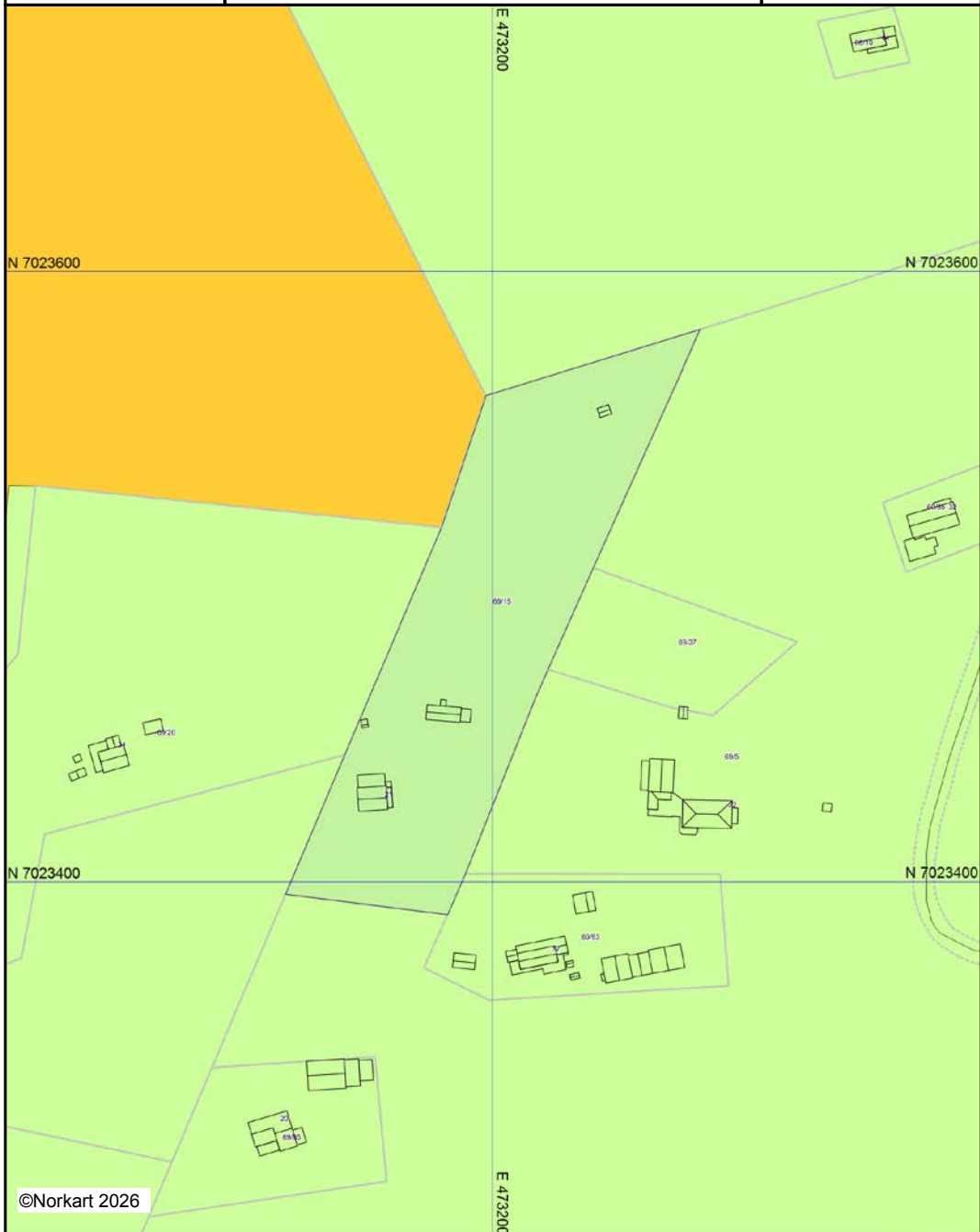
Aure kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 69/15  
Adresse: Åkvikvegen 21  
Utskriftsdato: 09.03.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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.

## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Fritidsbebyggelse - nytt


*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - eksisterende



## Aure kommune

**Adresse:** Aurdalsvegen 9, 6690 Aure

**Telefon:** 71647400

Utskriftsdato: 09.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aure kommune

<b>Kommunenr.</b>	1576	<b>Gårdsnr.</b>	69	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åkvikvegen 21, 6698 LESUND								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Aure kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1576 **Gårdsnr.:** 69 **Bruksnr.:** 15

**Adresse:** Åkvikvegen 21, 6698 LESUND

**Referanse:** 1601260037

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

Bygningen er gammel. Endringer av bygninger ble godkjent november 2025 og i byggetillatelsen står det at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åkvikvegen 21  
6698 LESUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 452 77 617  
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre