

The image shows a beautiful landscape with a large, calm lake in the middle ground. In the background, there are several large, rugged mountains with significant snow cover under a clear blue sky. In the foreground, a dark-colored cabin with a red-tiled roof is visible, situated on a grassy hillside. There are some bare trees and a stone wall near the lake. The overall scene is peaceful and idyllic.

aktiv.

Rånesveien 230, 6531 AVERØY

**Usjenert og idyllisk beliggende
hytte like ved sjøen med båt plass i
Rånes småbåthavn**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

E-post ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Total ink omk.: Kr 1 350 000,-
Selger: Mariann Brurås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 88/111 kvm
Tomtstr.: 440 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1601250067

Usjenert og idyllisk beliggende hytte like ved sjøen med båtplass i Rånes småbåthavn

Usjenert og naturskjønn beliggenhet på Rånes like ved sjøen. Nydelig utsikt over Kvernesfjorden mot Harstadfjellet og Snøtinden. Det er kort vei til Rånes småbåthavn hvor det medfølger båtplass. Hytta inneholder hagestue, entrè, stue med åpen løsning til kjøkken, 3 soverom, bad og 2 boder. Det er også en lekestue, hagebod og vedbo. Tomten er pent opparbeidet med plen, trapper, terrasser og ellers naturtomt. Stor sydvendt terrasse hvor du kan nyte varme sommerdager og den flotte utsikten. Det er ca. 70 meter ned til sjøen. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	68
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 68 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entrè, stue/ kjøkken, 3 soverom, bad, uinnredet hagestue og bod.

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-e: 0 m² Hems

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Terrasser

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

Utedo og vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 4 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 100 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig frittstående boder er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Redskapsbod som er bygget sammen med bygningen er vurdert som BRA-e. Uinnredet hagestue er vurdert som en del av hytten, selv om

deler av gulv er terrassedekke og skiferheller og det er uinnredede vegger. Derfor er dette arealet med i areal beregningen. Hems er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Utvendige terrasser av tre er målt til ca 68m² og er oppgitt under Åpent areal. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Uterom er gjenbygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

440 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta er etablert på en flat pall med skrått terreng mot nord med fall inn mot hytta. Videre mot sør er det fall til sjøen. Tomten er pent opparbeidet med plen, trapper, terrasser og ellers naturtomt. Det er ca. 70 meter ned til sjøen.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et oppgitt areal på 440 kvm. Eiendommen er en såkalt sirkeleiendom, og oppgitt tomtestørrelse er basert på estimat/eldre måldata fra skylddelingsforretning tgl. 14.12.1971. Det foreligger ikke nøyaktig oppmålt areal fra kommunen, og faktisk tomtestørrelse kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling. Kjøper kan ikke påberope seg mangel som følge av avvik mellom oppgitt og faktisk tomtestørrelse eller grenseplassering.

Beliggenhet

Usjenert og naturskjønn beliggenhet på Rånes like ved sjøen. Nydelig utsikt over Kvernesfjorden mot Harstadfjellet og Snøtinden. Det er kort vei til Rånes småbåthavn.

Adkomst

Fra Kårvåg følg Fv64 i retning mot Kornstad. Etter ca 15 km tar du av til høyre, hvor det er skiltet mot Rånes. Følg Rånesveien videre i ca to kilometer, og ta så av ned grusveien til høyr der det er et stort vedlager. Følg grusveien ned til parkeringsplassen, og man har adkomst til hytten derfra via en trapp.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger landlig til uten gjenboere og nærliggende naboer.

Offentlig kommunikasjon

Ca 2 km til nærmeste busstopp ved hovedveien på Fv64.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er ført opp i kjente og gode konstruksjoner, som var vanlig på oppføringstidspunktet. Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning av forskjellig alder. Den eldste delen er oppført med krypkjeller og bjelkelag. Den nyere delen har støpt plate med oppforet gulv. Taket er tekket med Plannja stålplater eller tilsvarende, med bølger i rød farge. Utvendig pipeløp forblendet med skifer. Nedløp og renner i sort plast og stål. Vinduer har forskjellige produksjonsår fra 1981 til 2024. Mot syd har fritidsboligen terrasser av tre. Utvendige trapper i tre fra terrasse og fra bilparkering ned til hytta.

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 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Kryp kjeller
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Tomteforhold > Terrengforhold

Forhold som har fått Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold > Oljetank

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.06.2025 av Pål Rune Meek.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende forhold i sin egenerklæring:

2 - Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sveiset gulv. Arbeid utført av: En gulvlegger

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur. Skjevt gulv på ett soverom.

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

Beskrivelse: Nytt sikringskap. Nytt strøminntak. Arbeid utført av: Caverion.

Samsvarserklæring foreligger.

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

Beskrivelse: Mellom/ Neas har inspisert og godkjent.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Egeninnsats på nybygg

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før budgivning.

Innhold

Hagestue, entrè, stue/ kjøkken, 3 soverom, bad og 2 boder. Lekestue, hagebod og vedbod.

Standard

Bad: Gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med våtromsplater. Himlingen er lagt med malte plater.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over skuffeinnredning. Speil med lys over.

- Dusjkabinett
- Forbrenningstoalett
- Varmtvannsbereder

Kjøkken/Stue: Det er belagt tregulv (furu) på gulvet. Veggene er kledd med alt furupanel. Himlingen er lagt med furupanel.

Kjøkkeninnredning med enkle overskap og underskap, hvitmalt med glatte fronter.

Benkeplate av laminat med nedfelt stålvask med en kum. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og frittstående kjøleskap.

- Peis
- Sikringskap
- Stige til hems

Soverom 1: Det er belagt tregulv (furu) på gulvet. Veggene er kledd med malt furupanel. Himlingen er lagt med furupanel.

- Skap

Soverom 2: gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med furupanel. Himlingen er lagt med malt furupanel.

- Skap

Soverom 3: gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med furupanel. Himlingen er lagt med malt furupanel.

- Skap

Hagestue: Gulv har terrassebord, støpt betong eller heller. Vegger med utvendig kledning. Himling er utført med åpne takkonstruksjoner.

Bod: Gulvet er av støpt betong. Veggene er kledd med panel og mur. Innvendig tak a åpen takløsning.

Loft

Hems: Gulv er belagt med furuplank. Vegger er kledd med tapet og himling er belagt med furupanel.

- Vindu
- Inntakssikring

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det vil bli lagt inn fiber til hytta (august) for selgers regning.

Parkering

Det er opparbeidet 2 parkeringsplasser like ved eiendommen på gnr. 139, bnr. 3 (hovedbruket) Ikke tinglyst rettighet.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79736343

Radonmåling

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom

(P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Åpen peis montert i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 350 000

Kommunale avgifter

Kr 6 742

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for branntilsyn/ feiing kr 980,- og eiendomsskatt kr 3 637,-
Renovasjonsgebyr, kr 2 125,- faktureres fra ReMidt.

Formuesverdi primær

Kr 1 416 318

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 4 800

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Vannavgiften er p.t. kr 4 800,- for fritidsbolig/hytte.

Vannavgiften faktureres 2x pr år, april og oktober. Avgiften i april faktureres eier pr 1.januar og avgiften i oktober eier pr 1.juli.

Vedtekter for Indre Averøy Vannverk SA kan sees ved henvendelse megler.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 32 i Averøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1554/139/32:

14.12.1971 - Dokumentnr: 304904 - Bestemmelse om gjerde

14.12.1971 - Dokumentnr: 304904 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:139 Bnr:3

Bestemmelse om vannrett

Pantebokkopi kan sees ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg, datert 02.12.2013.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ellers verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på det opprinnelige bygget, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet Indre Averøy vannverk. Gråvann er lagt i drenerør som går direkte ut i terrenget. Averøy kommune kan komme med pålegg om fjerning av avløp. Adkomst via privat vei - tinglyst veirett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNFR.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for

eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Fullstendig beskrivelse, konsekvensutredning, ROS-analyse og plankart av Kommuneplanens arealdel kan sees ved henvendelse megler. Konsekvensutredning av eiendommens område er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 40 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900 ,- oppgjørshonorar kr 5 900 ,- og visninger kr 3 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 445 ,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr for sikringsobligasjon og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.07.2025



Råd
Eiendomstakst

Tegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme

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









































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rånesveien 230, 6531 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 139, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 15.07.2025

Oppdragsnr.: 22462-1052

Referansenummer: FE1076

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



Råd
Eiendomstakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringsseiendommer



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal@raadeiendomstakst.no
473 12 312



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal vedlikehold fritidseiendommen som ligger fint til ved et skogholt ved sjøen på Rånes i Averøy Kommune. 10 minutters kjøreavstand til dagligvare butikk ved Steinsgrenda og ca. 15 minutters kjøring til Atlanterhavsveien. Boligen er utført med saltaksutforming teknet med stålplater. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av panel og ferdigmalte plater. Våtromsplater på bad. Gulv er belagt med vinyl, tregulv og skifer. Det innvendige taket er lagt med panel og himlingsplater. Bygningen er ført opp i kjente og gode konstruksjoner, som var vanlig på oppførings tidspunktet. En brukt fritidsbolig har imidlertid behov for stadige oppgraderinger og vedlikehold. Eventuelle behov vil komme frem i de enkelte punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket er av Plannja stålplater, eller tilsvarende, med bølger i rød farge. Taktekket på eldre del av hytten er fra ca 2006 og nyere del av hytten fra ca 2012 i følge egenerklæringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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 renner i sort plast og stål.

Bygningen er oppført med yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Kledningen har forskjellig alder. Den eldste er fra 1973. Den nyeste delen av hytta er fra 2012 ifølge egenerklæringen.

Bygningen har plassbygde taksperrer. Det er ulik oppføringsalder. De eldste er fra 1973.

Vinduer har forskjellige produksjonsår. 1981, 2006, 2016 og 2024. Bygningen har malte tredører til rom fra hagesteuen. Hagestuen har selvbygd dobbeldør av tre og lemmer som fastmonteres. Døren har varierende alder.

Mot syd har fritidsboligen terrasser av tre.

Det er utvendige trapper i tre fra terrasse samt trapp fra bilparkering og ned til hytta.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med tregulv og beleg. Vegger er kledd med panel, malte plater og våtromsplater. Himling er kledd med panel og takplater type Takess eller tilsvarende.

Den eldste delen er oppført med krykkjeller og bjelkelag. Den nyere delen har støpt plate med oppført gulv.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Hytta er oppført med åpen peis i stuen med utvendig pipeløp, som er forblendet med skifer.

Under den eldste delen av hytta er et krykkjeller.

fritidsboligen har heltre furu dører som er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har beleg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Skuffeinnredning med vask og speil, dusjkabinett. Cinderella forbrenningstoalett og varmtvannsbereder.

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Badet har beleg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvet har motfall til sluk.

Synlig vinylbelegg som er klemt i sluk av plast.

Skuffeinnredning med vask og speil, dusjkabinett. Cinderella forbrenningstoalett og varmtvannsbereder.

Elektrisk vifte

Hulltaking er ikke nødvendig. Fra tilstøtende bod er gulvsvill under terskel mot badet synlig. Det er tatt fuktmåling i gulvsvill til badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel hvitmalt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Vask, kjøleskap og komfyr.

Det er ingen kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast.

Synlige avløpsrør i plast.

Bygget har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

50L bereder fra Biltoma.

El anlegg utført som delvis skjult og åpent anlegg. Automatsikringer i elskap. 230V anlegg.

Røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i krykkjeller.

Grunnmur og fundamenter av betongstein og støpte murer.

Hytta er etablert på en flat pall med skrått terreng mot nord med fall inn mot hytta. Videre mot sør er det fall til sjøen.

Hytta er tilknyttet Indre Averøy vannverk. Gråvann er lagt i drenerør som går direkte ut i terrenget.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen, ved spørsmål til eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemalte tegninger, men det er avvik fra disse.

Uterom er gjenbygget. Ellers foreligger det ferdigattest for tilbygg.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

Utedo og vedbo

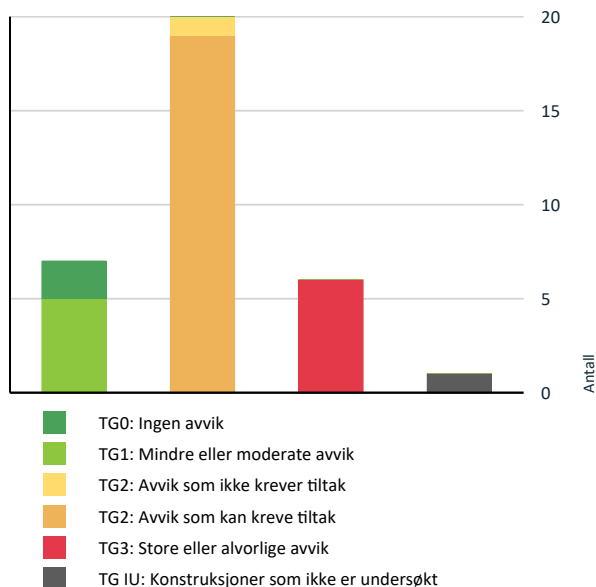
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

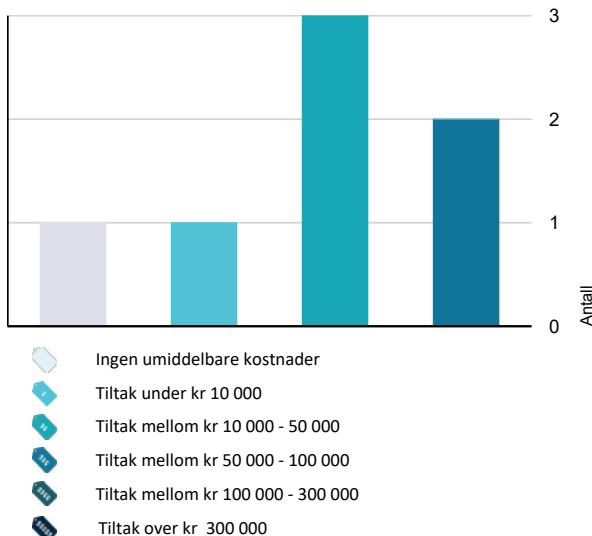
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst fra selger.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Hytten har en grei standard. Det er lagt inn strøm og vann.
Forbrenningstoalett.

Vedlikehold
Hytta har vært vedlikeholdt og ombygd gjennom åra siden byggeåret. Men det er en eldre hytte og vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket er av Plannja stålplater, eller tilsvarende, med bølger i rød farge. Taktekket på eldre del av hytten er fra ca 2006 og nyere del av hytten fra ca 2012 i følge egenerklæringen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Ved inngangsparti over bod er det ikke montert vindskibeslag.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Dersom vindskibeslag ikke monteres er det fare for fukt inntrenging. Det anbefales å montere og puss inn nytt beslag rundt pipestokken på taket.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i sort plast og stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Kledningen har forskjellig alder. Den eldste er fra 1973. Den nyeste delen av hytta er fra 2012 ifølge egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har plassbygde taksperrer. Det er ulik oppføringsalder. Den eldste er fra 1973.

Vurdering av avvik:

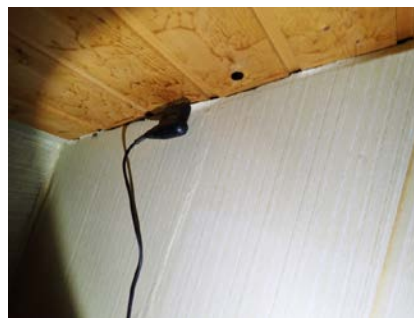
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er merker etter fuktskjolder i undertak i hagestue og i panel på hems. På hems er det målt fukt med piggelektrode på 11,3% vektprosent fukt som er tørt. Dette kan derfor være eldre skjolder. Eier opplyser at disse fuktmerkene kom i 2012 under byggeprosessen. Da de ble overasket av regn. Det har ikke vært observert fuktinntrenging etter det ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjon over isolerte rom er gjenbygget og ikke mulig å kontrollere. Anbefaler å innhente dokumentasjon på utførelse.



TG 2 Vinduer

Vinduer har forskjellige produksjonsår. 1981, 2006, 2016 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Vannbrett er utført uten beslag og vannbrett over vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere beslag på undervannbrettene. Vinduer som ikke har vannbrett over er godt skjermet med takutstikk og vil trolig ikke ha problemer med fuktinntrenging. Anbefaler å følge med.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - 2

Eldre trevinduer med ett lags glass i hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Enkelte vinduer i hagestue har råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malte tredører til rom fra hagestuen. Hagestuen har selvbygd dobbeldør av tre og lemmer som fastmonteres. Døreen har varierende alder.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd har fritidsboligen terrasser av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Lave rekkverk og steder der det ikke er utført rekkverk, så øker risikoen for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å etablere sikring der det ikke er utført for å redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper i tre fra terrasse samt trapp fra bilparkering og ned til hytta.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper som er forbundet med fritidsboligen skal ha rekkverk ved høyder på mer enn 0,5m

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere rekkverk i trapper som ikke har tilfredstillende sikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv er belagt med tregulv og belegg. Vegger er kledd med panel, malte plater og våtromsplater. Himling er kledd med panel og takplater type Takess eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er noe slitasje på overflater på hems.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og fornying

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Den eldste delen er oppført med krykjeller og bjelkelag. Den nyere delen har støpt plate med oppført gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I en eldre hytte er det ikke så unormalt med skjevheter i gulv. Mpling er foretatt i stue/kjøkken og tilstøtende stue.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



1 TG 3 Pipe og ildsted

Hytta er oppført med åpen peis i stuen med utvendig pipeløp, som er forblendet med skifer.

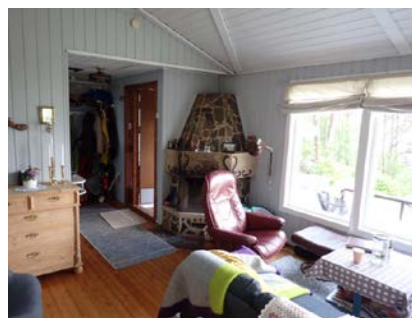
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp kjeller

Under den eldste delen av hytta er et krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Deler av muren er etablert på fjell og vann vil sige inn i krypkjeller. Det er noe dårlig ventilering. Målt fuktverdi i stubbgolv er i grensesonen for fukt. Dette skyldes dårlig lufting og fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Dersom ikke det utføres tiltak vil det kunne oppstå råteskade over tid.



! TG 2 Innvendige dører

fritidsboligen har heltre furu dører som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Skuffeinneordning med vask og speil, dusjkabinett. Cinderella forbrenningstolett og varmtvannsbereider.

Årstall: 2012

Kilde: Egnerklæring



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Årstall: 2012

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu er i våt sone selv om det er montert dusjkabinett. Våtromsplater er ikke utført med sokkellist. Det er ikke dør mellom bod og badet. En sprutlekkasje kan før vann inn til boden som ikke er fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Ved vedvarende fuktpåkjenning kan materiell i bunn av veggplater og materiell i vindu trekke fukt. Det anbefales å montere dør mellom bod og bad. Materiell i våt sone bør behandles for å tåle fuktpåkjenning. sokkellist bør monteres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvet har motfall til sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har motfall til sluk. Men det er ekstra høy oppbrett av belegg ved terskel. Det er risiko for at vann kan samles på gulvet uten at det renner til sluk. TG 3 gis på grunn av motfall.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å stenge vann når hytten ikke brukes. Den ekstra høye oppkanten ved terskel vil sørge for at vann renner til sluk. Men vann vil hope seg opp ved terskel og ved store mengder kan vann renne saktere til sluk og gå over kanten. Kostnadsestimatet er for oppretting av fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg som er klemt i sluk av plast.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinneordning med vask og speil, dusjkabinett. Cinderella forbrenningstoalett og varmtvannsbereder.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig. Fra tilstøtende bod er gulvsvill under terskel mot badet synlig. Det er tatt fuktmåling i gulvsvill til badet.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Fuktøk utført av takstmann ved befaringen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

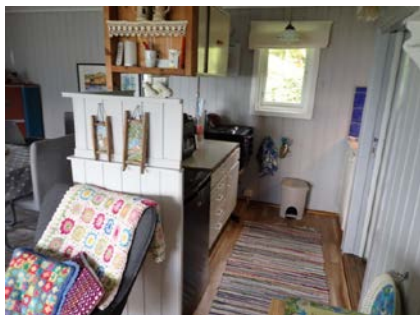
Enkel hvitmalt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Vask, kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Det anbefales å etablere ventilator

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Deler av vannrørene er ikke tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrør bør klamres tilstrekkelig.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Avløpsrør er ført til terreng. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales å søke om utslippstillatelse og verifisering av rørarbeidet.

! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ikke alle oppholdsrom har veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales at alle oppholdsrom har veggventiler for luftskifte.

! TG 2 Varmtvannstank

50L bereder fra Biltema.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Bereder har ikke oppgitt alder på seg. Fundamentet er ustabilt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg utført som delvis skjult og åpent anlegg. Automatsikringer i elskap. 230V anlegg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ifølge eier er det samsvarserklæring fra Ægir elektro på anlegget fra 2024, hvor de har lukket avvik etter el-tilsyn..

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Det har nylig vært el kontroll og avvik er utbedret.



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmann. Ifølge eier så fungerer de.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i krypkjeller.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Deler av bygget er utført uten fuktsikring av murer. Deler av murene står på fjell og vann kan sige inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det kan være påregnelig med utbedring av drenering.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betongstein og støpte murer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å pusse igjen riss og sprekker.



1 TG 2 Terrengforhold

Hytta er etablert på en flat pall med skrått terreng mot nord med fall inn mot hytta. Videre mot sør er det fall til sjøen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å følge med vann innsig mot tomte gjennom året om tiltak er nødvendig. Med bakgrunn i status ved befaringen er det ikke nødvendig med umiddelbare kostnader. Ifølge eier er det etablert to stk drenerør for å ta unna overflatevann på baksiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytta er tilknyttet Indre Averøy vannverk. Gråvann er lagt i drenerør som går direkte ut i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å få brakt utslippstillatelse av gråvann i orden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Averøy kommune kan komme med pålegg om fjerning av avløp dersom det ikke er omsøkt.

1 TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen, ved spørsmål til eier.

Bygninger på eiendommen

Hagebod

**Anvendelse**

Hagebod

Byggeår

2023

Kommentar

Estimert av eier. Bygget er ikke ferdigstilt ennå.

Standard

Enkel standard med åpne konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Hagebod oppført i enkelt bindingsverk med liggende kledning. Tregulv med belegg. Takkonstruksjon av plassbygde taksperrer i pulttak form. Taktekke av stålplater. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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



Utedo og vedbo



Anvendelse

Utedo og vedbo

Byggeår

1973

Kommentar

Ifølge eier

Standard

Enkel standard med åpen konstruksjoner.

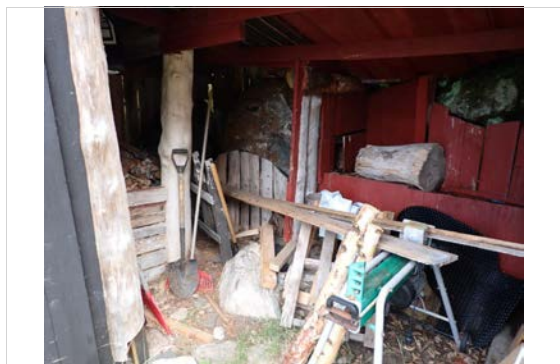
Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Vedbod oppført i enkelt bindingsverk med stående kledning med luftespalter. Jordgulv og synlig stein/fjell. Utedo har tregulv og vegger kledd med stående tømmermannskledning. Vindu og dør. Takkonstruksjon av plassbygde taksperrer i pulttak form. Taktekke av stålplater og bølge eternit. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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



Lekestue



Anvendelse

Lekestue og lagring.

Byggeår

1973

Kommentar

Ifølge eier

Standard

Enkel standard med åpne konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Lekehytte oppført i enkelt bindingsverk med liggende kledning. Innvendig har lekehytten tregulv og panel og plater på vegger og i tak. Vindu og dør. Takkonstruksjon av plassbygde taksperrer i saltak form. Taktekke av stålplater. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	88	7		95	68		95
Hems						5	5
SUM	88	7			68	5	100
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod 2, Bad, Soverom, Uinnredet hagestue, Stue/kjøkken, Soverom 2, Soverom 3	Bod	
Hems	Hems		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig frittstående boder er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Redskapsbod som er bygget sammen med bygningen er vurdert som BRA-e. Uinnredet hagestue er vurdert som en del av hytten, selv om deler av gulv er terrassedekke og skiferheller og det er uinnredede vegger. Derfor er dette arealet med i areal beregningen. Hems er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Utvendige terrasser av tre er målt til ca 68m² og er oppgitt under Åpent areal. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Uterom er gjenbygget. Ellers foreligger det ferdigattest for tilbygg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider i forbindelse med el-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo og vedbo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	85	10
Hagebod	0	4
Utedo og vedbo	0	8
Lekestue	0	4

Kommentar

Fritidsbolig

Rom foran bad er vurdert som bodareal og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Pål Rune Meek Svein Brurås	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	139	32		0	440 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Rånesveien 230

Hjemmelshaver

Brurås Mariann

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme. Eiendommen har fiktive grenser og er ikke oppmålt. Anbefaler å få gjennomført grensegang for å få klalagt eiendommens grenser.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger usjenert til ved et skogholt, som ligger ved Kornstadfjorden, på Rånes, i Averøy Kommune. 10 minutters kjøreavstand til dagligvare butikk ved Steinsgrenda og ca. 15 minutters kjøring til Atlanterhavsveien. Eiendommen ligger i gang- og sykkelavstand til Rånes småbåthavn. Området har mange turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra privat vei. Det er fremlagt skjøte med tinglyst veierett over gårdsvei datert 20.12.1971

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Indre Averøy vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp for gråvann (dusj og bruksvann), som går direkte til terreng. Hytten har forbrennings toalett. Det er ukjent om det foreligger utslippstillatelse. Anbefaler egen undersøkelse.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert og ligger i Hensynssone H510 - Hensyn til landbruk. LNFR.

Om tomten

Tomten er ikke oppmålt, men omkringliggende areal rundt hytten er opparbeidet med plen og beplantninger. Eiendommen ligger sydvendt til og har utsikt mot Kornstadfjorden og Eide. Tomta ligger skjermet til for vær med tett skog mot øst, vest og nord.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79736343			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Melding om tiltak	22.05.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Melding om tiltak	22.05.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Melding om tiltak fra Averøy kommune	11.06.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Melding om tiltak	24.06.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Plan og fasadetegning udatert	24.06.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Vedtak ombygging hytte	21.07.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg hytte	02.12.2013	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
søknad om byggetillatelse	22.06.1972	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegning	22.06.1972	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	23.06.1972	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	30.06.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
matrikelbrev	30.06.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE1076>

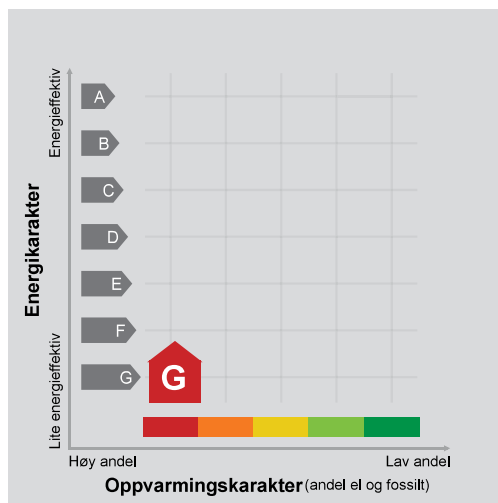
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rånesveien 230
Postnummer	6531
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181196718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146157
Dato	15.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250067	

Selger 1 navn
Mariann Brurås

Gateadresse	
Rånesveien 230	

Poststed	Postnr
AVERØY	6531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sveiset gulv
Arbeid utført av	En gulvlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk i grunnmur. Skjevt gulv på ett soverom.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringskap. Nytt strøminntak
Arbeid utført av	Caverion

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mellom/ Neas har inspisert og godkjent
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egeninnsats på nybygg
-------------	-----------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250067

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Brurås	2e37bf84b19740a6bc84c 3704aa240c657c2f13d	17.06.2025 15:02:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250067

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

Gjenpart av

Fotokopi til

Kristiansund sørenskriverembets

dagbok 4907

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 22/9 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Raanes store g.-nr. 139 br.-nr. 3 av skyld mark 1,97 i Averøy kommune. Forretningen er forlangt av Ole A. Raanes.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Kjøper og selger.
Tomta grenser bare til hovedbruket.

Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann Einar Kalvøy.

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

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 0,44 dekar. I alt 0,44 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾ Tomta ligg ned mot sjøen sydvest for hoved brukets plantefelt. Bytet tar til i nedsat'sten ved tom tens østligste hjørne ca. 65 m. fra sjøen, går fra denne i nordlig retning langs et steingjerde 17,5 m. til en jernpål, fortsetter derfra 25 m. i vestlig retning til nedsat byt

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

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

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

testen, derfra går 17,5 m. i sydlig retning til nedsatt
bytesten, derfra går den 25 m. i østlig retning til utgangs
punktet.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1. en øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1. 97 Som før.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 44 dekar, annet areal 198 dekar. I alt 242 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Turidstua.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

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

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

Vi har bestemt at Einar Kalvøy, Steinsgrenda 6546 skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Kalvøy *E. 17. 18* *Einar Kalvøy*

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Muröy jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Fradeling iert Fibrædd godkjentBüchagen den 2/11 1971Egon Björkstén
formann.Anders Ruden
sekretær.Går til Mørn og Romsdal landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr. 1605 / 1971

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Morde den 17/11 1971

formann.

Dalla Gjes
fylkeslandbrukssjef.Landbruks
lvDe fraskilte del har fått g.nr. 139 b.nr. 32NETT AVSKRIFT
BEKREFTES
Winkel & Fimmark

✓

Gjenpart av dagbok nr. 4904

Vedlegg til

Kristiansund sørenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

14/12 - 71

Skjøte.

Undertegnede

Ole A Rånes, Steinsgrenda

født

8/8 - 1924

(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Patrick Fugelsnes

adr.

Narstrandsgt. 4b

født

20/5 - 1928

(Datum og årstall)

min/vår eiendom

"Juridstua"

g.nr.

139

br.nr.

32

av skyld mk. end i

Arudøy

herred')

matr.nr.

i

for en kjøpesum stor kr.

500,-

som er avgjort på omforenet måte.

J følge skylddelingsforretning av
Kjøperen holder nødvendig gjerd rundt parsellen.
Kjøperen har rett til å bruke gårdens vuer som
adkomst til parsellen.

Parsellen har rett til vann eller nedlegging av vannrør.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.



Stinsgrunda

den

11/12-71

Oscar Wängström

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Oscar Wängström

Oscar Wängström

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjønningen

Stinsgrunda

den

11/12-71

Ellenor Rånes

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Oscar Wängström

Oscar Wängström

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES
Oscar Wängström



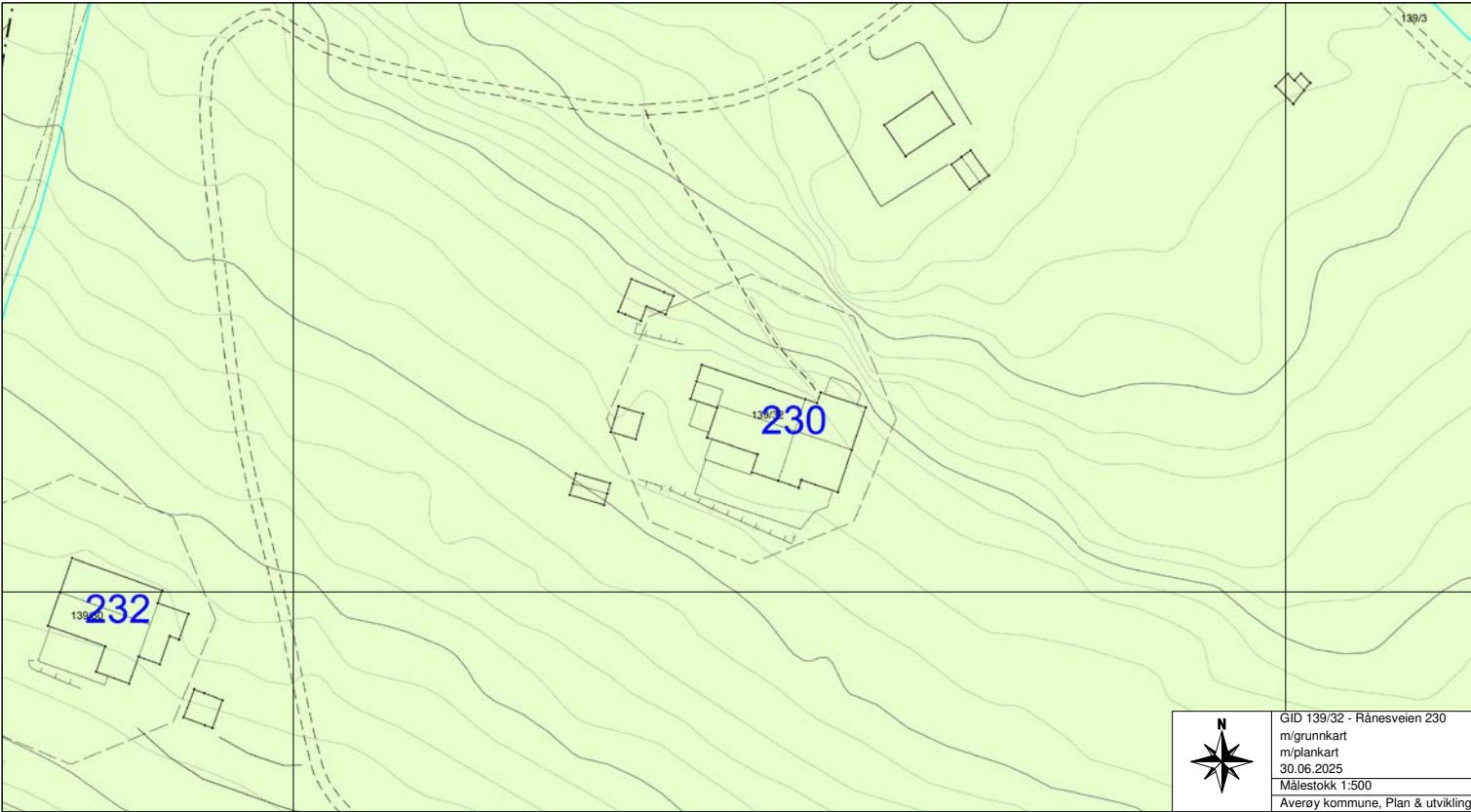
TraktorvegSti
Traktor/kjøreveg midt
Sti
VEG
Annet vegareal
Høydeinformasjon
Høydekurve 5m
Høydekurve 1m
Kyst
Havflate
Kystkontur
Innsjøer og vassdrag

Kanal/Groft
Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer
Abc
Bygninger
Bygningsdelinje
Taksprang/Burn
Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Takriss
Veranda
Taksprang

Monolinje
Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde
Trapp
Lodretts forsetringsmur
Matrikkelkart
Grunneiendom
Hjelpelinje likvid
Grense <= 10 cm
Offentlig godkjent
Geometrisk hjelpelinje



GID 139/32 - Rånesveien 230
m/grunnkart
m/flyfoto 2020
30.06.2025
Målestokk 1:500
Averøy kommune, Plan & utvikling



- TraktorvegSti
Traktor/Kjøreveg midt
Sti
- VEG
Annet vegareal
- Høydeinformasjon
Høydekurve 5m
Høydekurve 1m
- Kyst
Kystkontur
- Innsjøer og vassdrag
Kanal/Grafft

- Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrænse
Gårds- og bruksnummer
- Atc
Bygninger
Bygningsdelinje
Taksprang Bunn
Takris
Veranda
Taksprang
Mondlinje
- Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde

- Trapp
Lodett forsterkingsmur
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
Faresone grænse
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Angittfensynsgrænse
Angittfensynsone - Hensyns landbruk
Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
Kombinerte formål sje og vassdrag - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Grænse for areallformål



GID 139/32 - Rånesveien 230
m/grunnkart
m/plankart
30.06.2025
Målestokk 1:500
Averøy kommune, Plan & utvikling

81

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *3 kopier av byggen*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering: *sjefelgrunn.*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Tørkekloakk, vannbrønn.*

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger: *ingen nabobygninger*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner: *ingen.*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.¹⁾ *Tomten grense til grunnene Olav Rønne.*
(Ufr. lovens § 94 nr. 3)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller fester skal gis. Med sknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt.)

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges sknaden.)

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg. *Gjennkjørt skjønn ca. 200 m.*

¹⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. Takoppbygg:
(Ufr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *ca. 10 m fra Perstua v. Eies for Waagø.*
(Ufr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskr. kap. 9 - 19. Vegger:

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
missshenspipe.

Averøy kommune
Plan og utvikling
Boks 152
6538 Averøy

Reg:

AVERØY KOMMUNE	
Saknr: 2010/	Løpenr:
Dok.nr	Saksbeh. MAK
28 JUNI 2010	
Arkivkode: G10 139/32 L42	Kopi til:

Volda, 24.06.10

Melding om tiltak – Gnr 139/32.

Vedlagt sender vi utfylt skjema "Melding om tiltak", samt plan- og fasadetegning. Tiltaket er en mindre ombygging på hytta vår på Rånes.

Kopi av nabovarsel er tidligere sendt inn, og er bekreftet mottatt av byggesakskontoret.

Prosjektet springer ut av et nødvendig vedlikehold og renovasjon av et uthus/anneks som ligger tett ved hytta. Av estetiske grunner ønsker vi å endre noe på takkonstruksjonen på dette uthuset slik at det flukter med taket på hytta. Samtidig har vi lenge hatt et ønske om tak over utearealet mellom hytta og annekset – som er en passasje på mellom 2 og 3 meter. Løsningen er å forlenge taket på hytta slik at det både dekker uteplassen og går i ett med taket på annekset. Vi mener dette er en løsning som gir et langt bedre estetisk inntrykk enn slik det er i dag, og samtidig gir tak over uteplassen.

Arealet mellom hytta og uthuset skal forbli et uteareal, åpent i begge ender. Hovedhytta berøres ikke av tiltaket. Når det gjelder uthuset, vil flytting av vegg mot sør (0,5 m) og oppretting av vegg mot øst gi en samlet arealutvidelse på 7,5 m². Det nye taket er på 16 m² inkl. takutstikk. Dette innebærer at samlet BYA på hele eiendommen øker med 23,5 m².

Det har tidligere vært en omfattende kontakt mellom undertegnede og kommunen om dette prosjektet, i form av brev og e-post, møter og telefonsamtaler. Tidligere uenighet om areal på tiltaket regner vi med nå er oppklart. Andre innvendinger fra kommunens side, f.eks. med hensyn til fasadeendring, er gjennomdiskutert med saksbehandler, og vi oppfatter at endringen som skjer med uthuset er "en grei sak estetisk sett" (jfr. e-post fra dere av 26.03.10).

Mvh

Mariann Brurås Svein Brurås

Mariann og Svein Brurås
Åslia 49
5115 Ulset

Tlf. 900 56913
E-post sbruraas@online.no

BYGGBLANKETT 5153

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Til kommune:

Averøy kommune

6538 Averøy

Stempel

Kommunens saksnr.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal byggbankett 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	139	32				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Rånes, Steinsgrønda					
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket, pbl § 81 ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg, pbl § 85 ☒ Mindre tiltak på bebygd eiendom, pbl § 86a:					
	☒ Tilbygg < 50 m ²					
	☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²					
	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)					
	☐ Planlagt bruk/formål					
	☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame					

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E-
------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr. E-
-------------------	---	----------------

Arealdisponering

Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					
Tomtearealet	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
		% BYA	BYA	% BRA / % TU	BRA	U-grad
		%	m ²	%	m ²	
	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²	
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	0,0 m ²	=	0,0 m ²	= 0,0 m ²	
Grad av utnyttning	Arealberegnelser		m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)		0,0 m ²	m ²	0,0 m ²	m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse		81,0 m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal ny bebyggelse		23,5 m ²	m ²	m ²	m ²
	i. Parkeringsareal		+	m ²	+	m ²
	j. Sum areal		+	m ²	+	m ²
	=		104,5 m ²	=	0,0 m ²	= 0,0 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***		%	0,0 m ²	%	0,0 m ²
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere ** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere *** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					
	Tilleggsopplysninger om areal på ny bebyggelse Skjer beregningen ovenfor i m ² BRA, oppgi også: Bebygd areal: m ² BYA Skjer beregningen ovenfor i m ² BYA oppgi også: Bruksareal: m ² BRA Er beregningen foretatt i m ² BTA, oppgi både bebygd areal og bruksareal.					

Arealdisponering (forts.)

Byggehøyde/ Avstander	☐ Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidiært i pbl § 70, nr. 1			
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:		Nabogrense	Vegmidte
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?		☐ Ja	Avstand m ☐ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?		☐ Ja	Avstand m ☐ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes, om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere.			

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ Offentlig vannverk	☐ Privat vannverk	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
	Beskriv			
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ Offentlig avløpsanlegg			
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei	
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng			

Kommunale opplysninger (fyller ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	1 - 2	☐
Fasadetegninger og kart	E	3 - 4	☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon(dagtid)	Mobiltelefon	
Mariann Bruvås	55 53 14 77	90867738	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Åsia 49, 5115 Ulset	5115	Ulset	
Dato	Underskrift	E-postadresse	Eventuelt organisasjonsnr.
24.06.10	Mariann Bruvås	sbruvås@online.no	
Gjentas med blokkbokstaver			

Averøy kommune
Tekniske tjenester
Postboks 152
6538 Averøy

Reg:

AVERØY KOMMUNE	
Saknr: 2010/	Løpnr.
Dok.nr.	Saksbeh. TD
27 MAI 2010	
Arkivkode: GID 139/32	Kopi til:
Bergen, 22.05.05 142	

Melding om tiltak – GID 139/32

Vedlagt sendes melding om to tiltak på hytta vår på Rånes, Steinsgrenda på Averøy. Begge tiltakene er gjennomført for mange år siden, av tidligere eier av hytta. Ifølge byggesakskontoret var/er disse tiltakene meldingspliktige. Ifølge samme kontor er de imidlertid ikke innmeldt. Vi håper nå at dette kan bringes i orden.

1. Tak over terrasse. Reist i 1978. 8 kvadratmeter.

Foran hytta er det en terrasse. Over deler av terrassen er det reist et tak. Ifølge tidligere eier ble dette satt opp i 1978. Vi har ingen annen dokumentasjon vedrørende dette. (Vi kjøpte hytta i 2006.)

Arealet vi oppgir er fremkommet slik: Hele takoverbygget er 4,4 x 2,8 m, i alt 12,32 kvm. Så trekker vi fra taket over inngangspartiet som var der fra starten av: 2,9 x 1,5 m = 4,35 kvm. Angjeldende tiltak er altså 7,97 kvm, avrundet til 8 kvm.

2. Påbygg, soverom. Reist i 1988. 9 kvadratmeter.

I forhold til opprinnelige tegninger er hytta blitt utvidet med et tilbygg på 9 kvadratmeter, mot vest, som inneholder et ekstra soverom. Ifølge tidligere eier ble dette satt opp i 1988. Tidligere eier oppgir å ha vært i muntlig kontakt med kommunen om dette tiltaket. Vi har ingen annen dokumentasjon om dette.

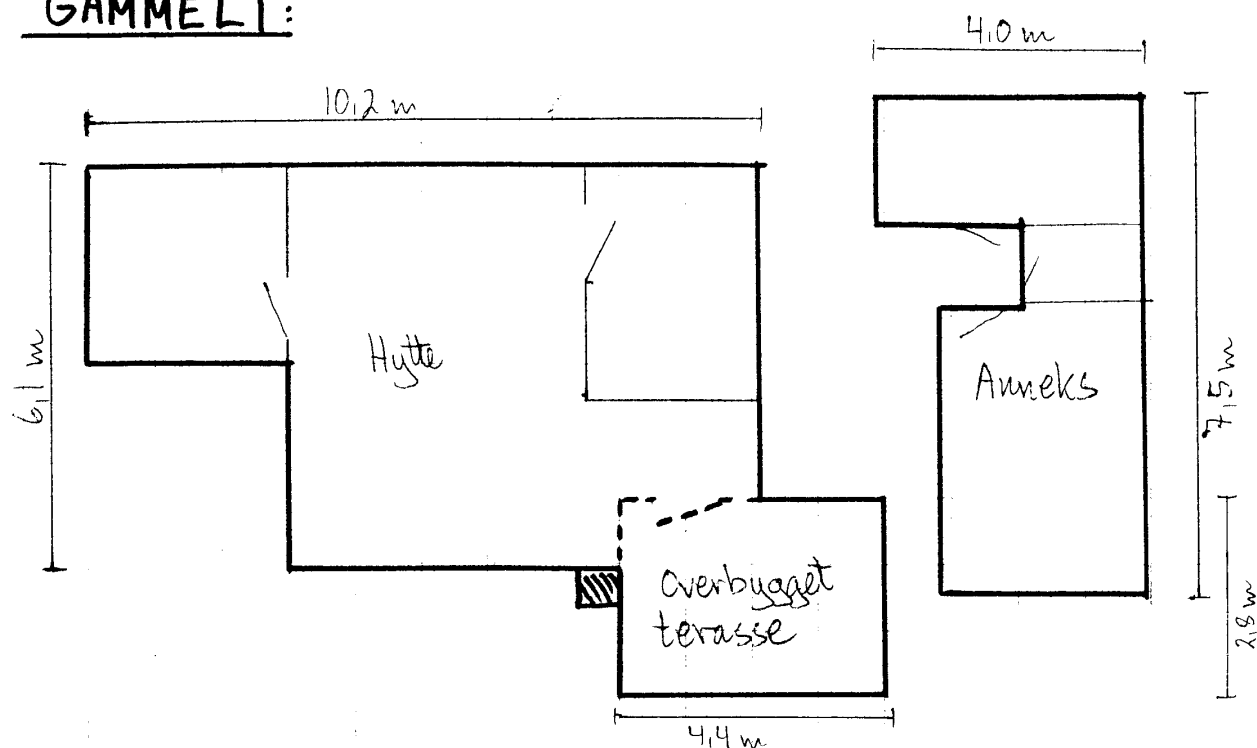
Med hilsen

Mariann Brurås Svein Brurås

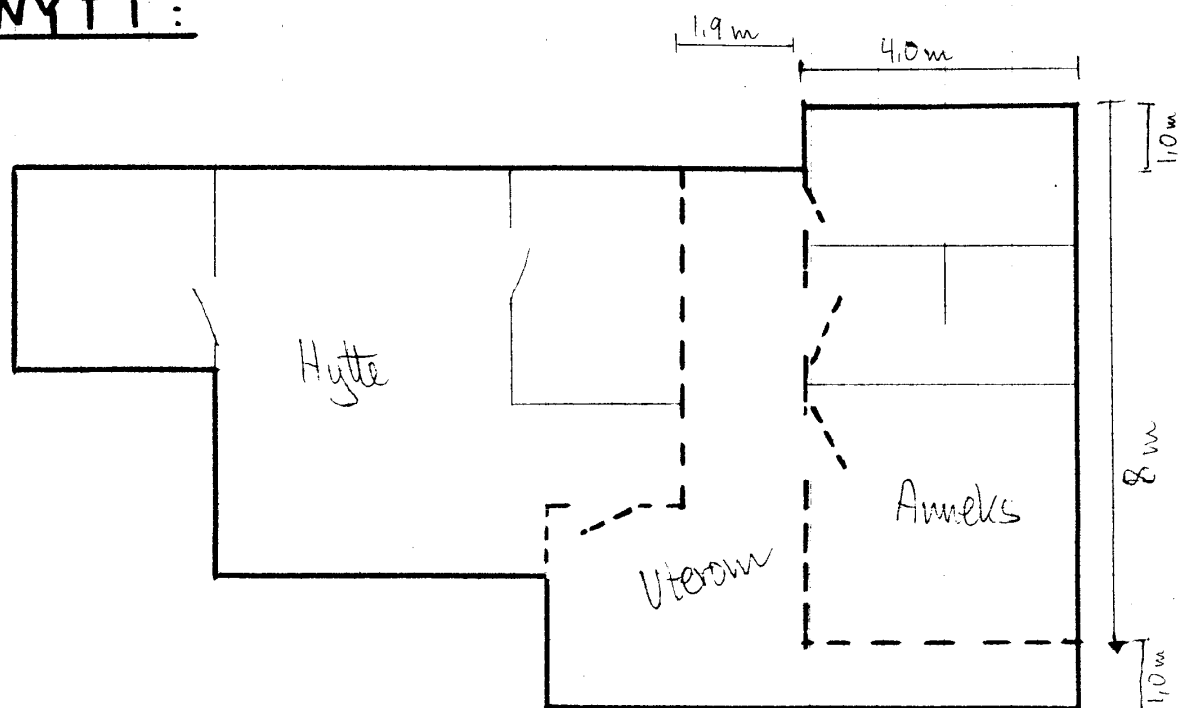
Mariann og Svein Brurås
Åslia 49
5115 Ulset
Tlf. 900 56913
E-post: sbruraas@online.no

PLANTEGNING

GAMMELT:

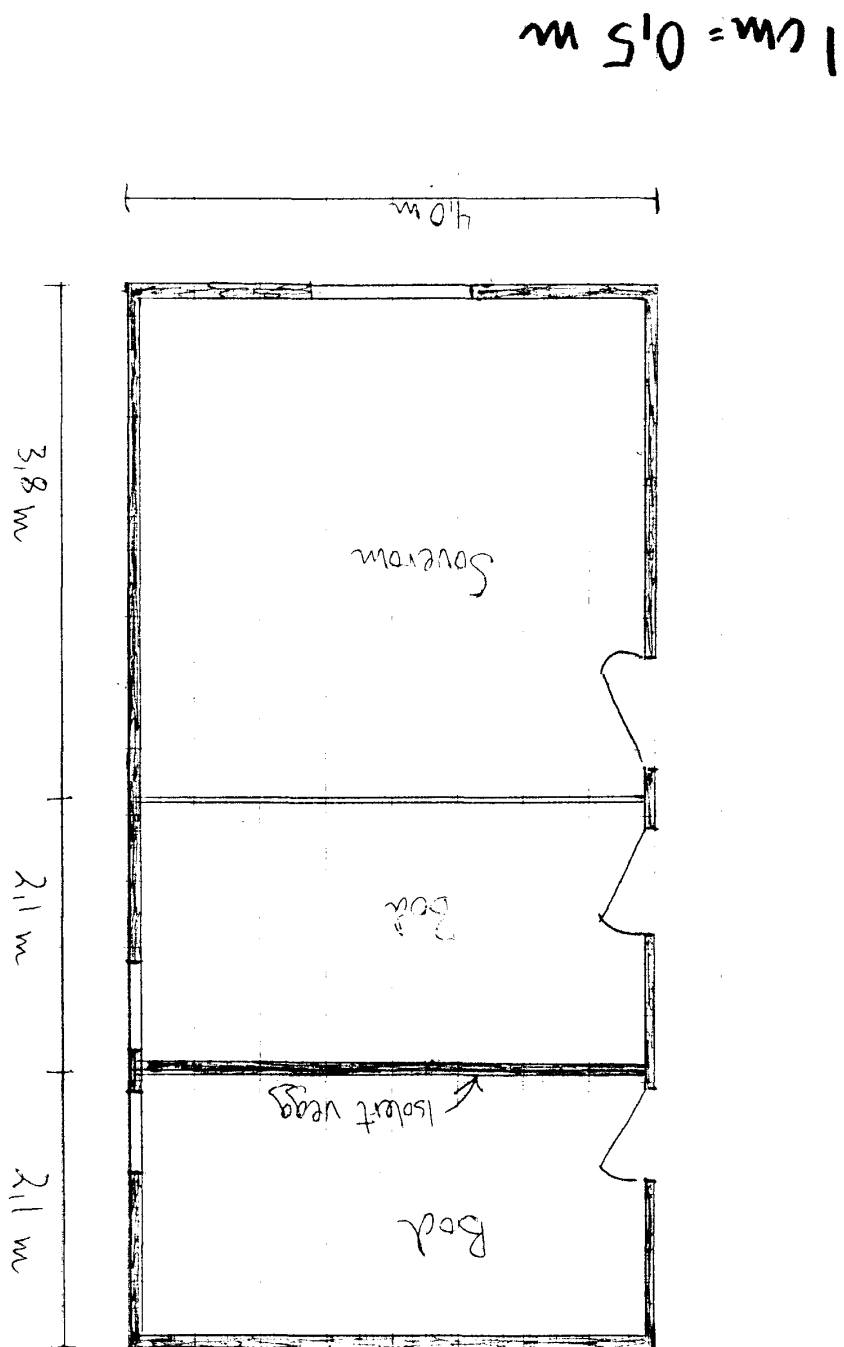


NYTT:

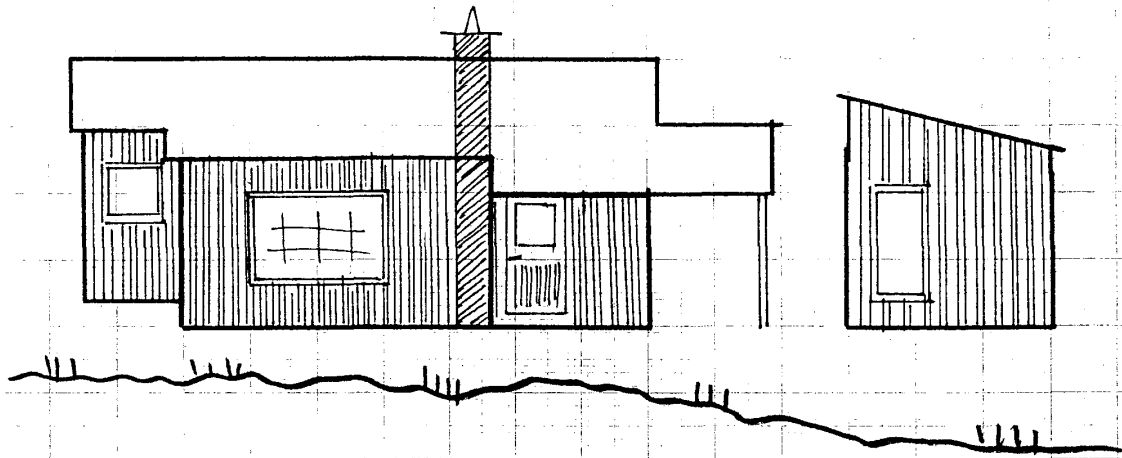


1 cm = 1 m

PLANTEGNING - ANNEKS

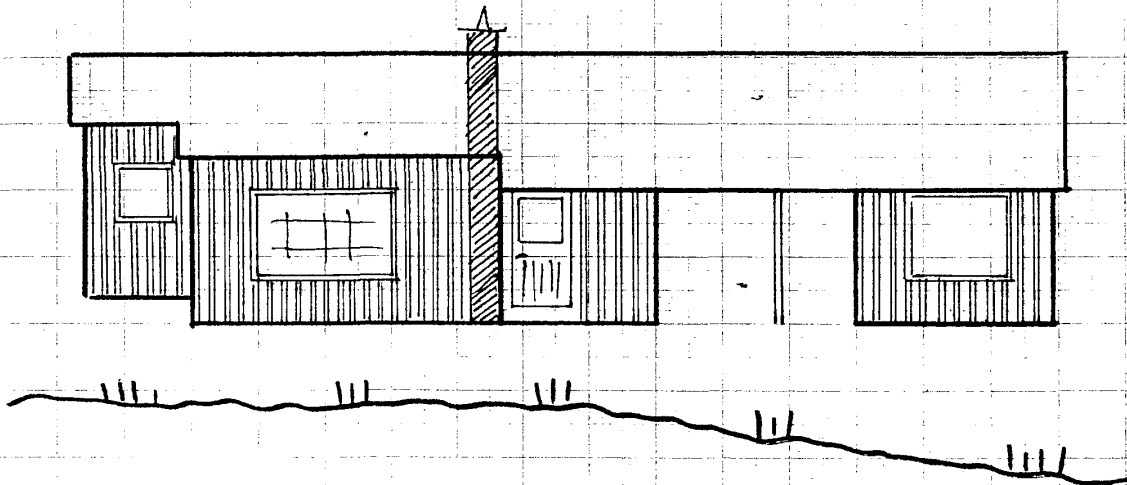


FASADE - SÖR



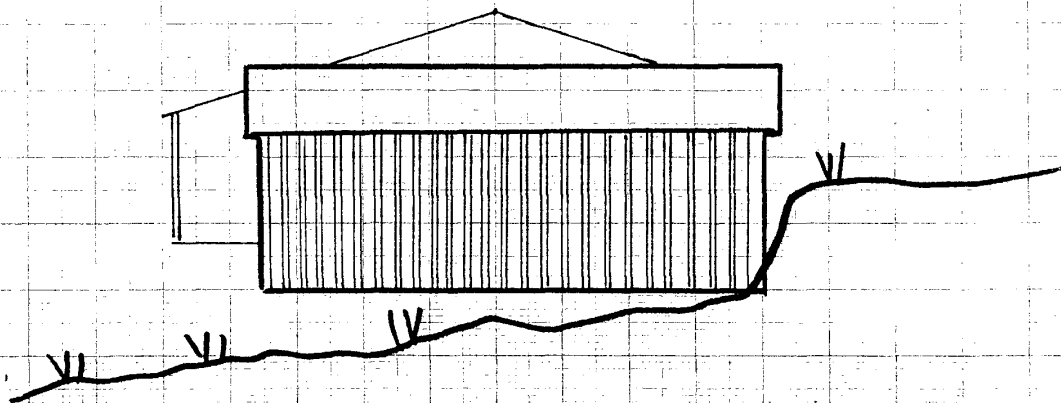
För ↗
Efter ↘

1 cm = 1 m

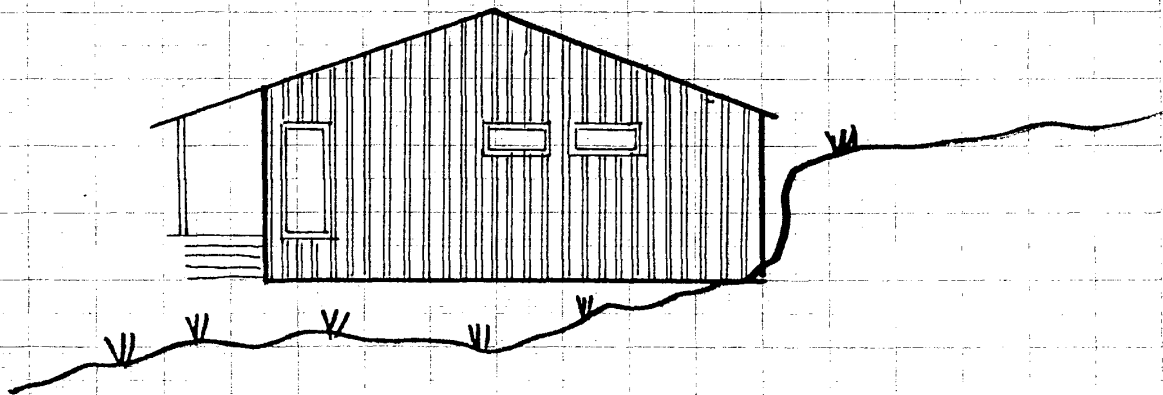


FASADE - ØST (1 cm = 1 m.)

För:



Etter:





Averøy kommune
Plan og utvikling

Mariann og Svein Brurås
Åslia 49
5115 ULSET

Administrativt vedtak
Delegert sak plan og utvikling - nr. 167/2010

Deres ref:	Vår ref 2010/1694-4	Saksbehandler Martin Ove Karlsen	Dato 21.07.2010
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

Svar på melding om tiltak - GID 139/32 - ombygging av hytte

Saksopplysninger:

Søknad datert: 24.06.2010 Søknad mottatt: 28.06.2010 Søknad komplett: 28.06.2010

Tiltakshaver:

Mariann og Svein Brurås.

Planen gjelder følgende i henhold til plan- og bygningsloven § 86 a:

- Oppføring av: Tilbygg til hytte.
- Bebygd areal (BYA): 44,9 m² (nytt areal)
- BRA H01 (hovedplan): 27,3 m² (nytt areal)
- Totalt BRA (bruksareal): 27,3 m² (nytt areal)

- Minsteavstand til nabogrense: Antatt over 4 meter (usikre grenser)
- Minsteavstand til annen bebyggelse: Over 8 meter
- Minsteavstand til senterlinje offentlig veg: Over 50 meter

Det presiseres at det tidligere verken er søkt om eller gitt tillatelse til uthuset beskrevet som anneks. Meldingen behandles dermed som om dette ikke er bygd.

Nabovarsel jf plan- og bygningsloven § 94 nr. 3:

Nabovarsel er sendt ut og det er ikke kommet merknader til tiltaket.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 152, 6538 Averøy	Bruhagen	71 51 35 00	3931.07.00030
E-post:		Telefaks	Org.nr
post@averoy.kommune.no	www.averoy.no	71 51 35 59	962378064

Planstatus:

Eiendommen ligger i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-område hvor landbruk er dominerende.

Estetiske krav jf plan og bygningsloven § 74 nr 2 og eventuell overordnet plan/reguleringsplan:

Tiltaket vurderes å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn forutsatt at taktekking og kledning blir av samme type og farge som hytten for øvrig.

Ansvar:

- Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven. Dette innebærer også at det er tiltakshavers ansvar at nye energiforskrifter blir fulgt.
- Tiltakshaver selv er ansvarlig for at tiltaket samsvarer/plasseres som vist på innsendt melding

Gebyr:

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ. Gebyret er på 800,-.

Vedtak:

- Viser til gjennomgang av saken og godtar oppføring av tilbygg til hytte som beskrevet i søknad datert 24.06.2010 som en meldingssak.

Klageadgang:

- Dette vedtaket kan påklages innen tre uker.
- Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
- Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom frem.

Med hilsen

Martin Ove Karlsen
Byggesaksbehandler
71 51 35 60

Kopi til:
Leder i forvaltningsutvalget



Averøy kommune
Plan og utvikling

Svein Brurås
Åsli 49
5115 ULSET

Deres ref:

Vår ref
2010/1694-6

Saksbehandler
Martin Ove Karlsen

Dato
02.12.2013

Ferdigattest - GID 139/32 - tilbygg hytte

Saksopplysninger

Tiltak:

Tilbygg /ombygging av hytte.

Byggesøknad datert:

24.06.2010

Byggetillatelse innvilget:

28.06.2010

Tiltakshaver:

Mariann og Svein Brurås

Gjenstående arbeider ved søknad om ferdigattest:

Ingen.

Vedtak jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Det bekreftes overfor Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven, og at det tilfredsstiller kravene til ferdigattest. På bakgrunn av dette gir Averøy kommune ferdigattest for tiltaket.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 152, 6538 Averøy	Bruhagen	71 51 35 00	3931.07.00030
E-post:	Hjemmeside:	Telefaks	Org.nr
post@averoy.kommune.no	www.averoy.no	71 51 35 59	962 378 064

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Gebyr

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ.
- Det er ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest for denne typen tiltak.
-

Matrikkelføring

De opplysninger som fremkommer av denne ferdigattesten vil som en del av saksbehandlingen bli registrert i det sentrale eiendomsregisteret, Matrikkelen, jf. lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven).

Klageadgang

- Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker.
- Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
- Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom frem.

Med hilsen

Martin Ove Karlsen
Byggesaksbehandler
71 51 35 60

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 139
Bruksnummer: 32

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.06.2025 kl. 09:17

Produsert av: Martin Pedersen - Averøy kommune

Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TURIDSTUA
Etableringsdato: 14.12.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 139 / 32	600,1 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 139 / 32	440 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201154	BRURÅS MARIANN	H0502	Myrdalsvegen 42J 5130 NYBORG	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6979818	425146		600,1 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Skylddeling	14.12.1971				
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 139/3	0	
		Mottaker	1554 - 139/32	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	02.06.2009				1554flj 02.06.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1554 - 139/3	0	
		Berørt	1554 - 139/32	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Rånesveien	2008	230		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6979816	425147	
				Grunnkrets: 0204 Rånes	
				Stemmekrets: 2 Averøy vest	
				Kirkesokn: 08060403 Kornstad	
				Postnr.område: 6531 AVERØY	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 196 718	Bebygd areal:	63,4	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	87,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	87,8	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1973
Nord: 6979820 Øst: 425146	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	87,8	87,8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2008 Rånesveien 230	H0101	Fritidsbolig	61	0		0	0	139/32
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/32

30.06.2025 09:17

Matrikelbrev for 1554 - 139 / 32

Side 3 av 8

Bygningsnr:	181 196 718	Bebyggd areal:	18,5	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	16,5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6979816 Øst: 425147	Bruksareal totalt:	16,5	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendningskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak: 11.06.2010	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført: 25.09.2013	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	16,5	16,5	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/32

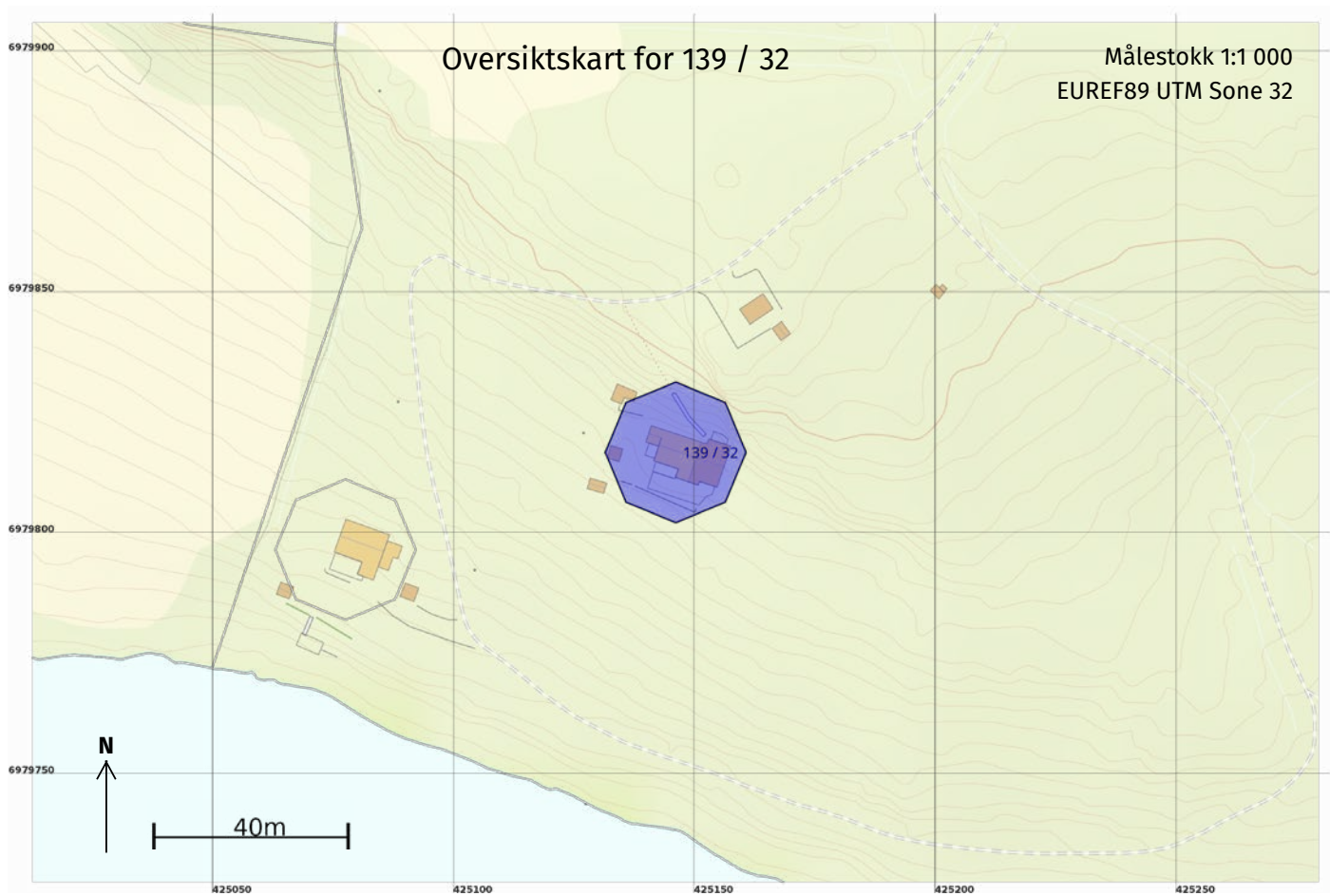
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	201154	BRURÅS MARIANN	H0502	Myrdalsvegen 42J 5130 NYBORG					

Bygningsnr:	181 196 718	Bebyggd areal:	44,9	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	27,3	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6979815 Øst: 425152	Bruksareal totalt:	27,3	Avløp:		Meldingssak registrer tiltak:	21.07.2010
Bygningsendningskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	02.12.2013
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	02.12.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	27,3	27,3	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/32

Kontaktpersoner									
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--



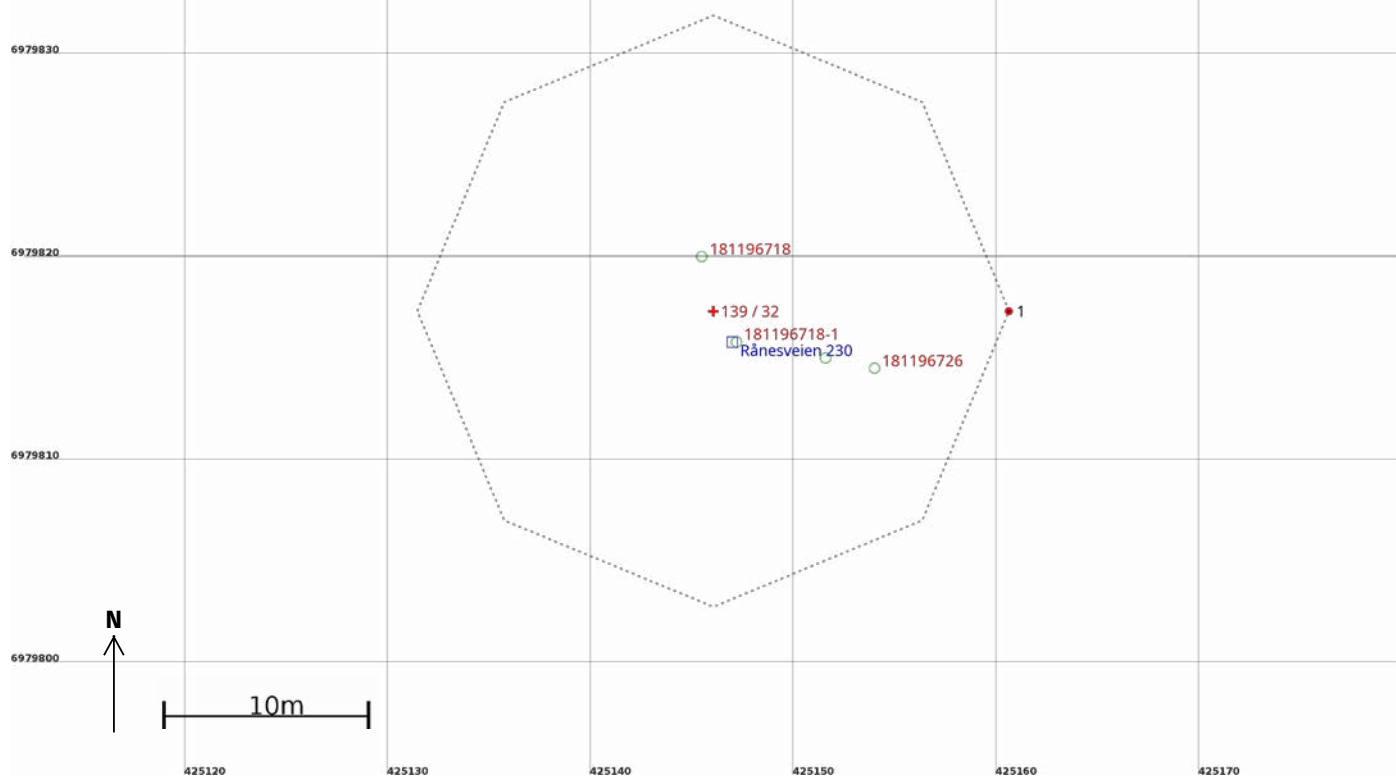
30.06.2025 09:17

Matrikelbrev for 1554 - 139 / 32

Side 6 av 8

Teig 1 (Hovedteig)
139 / 32

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



30.06.2025 09:17

Matrikkelbrev for 1554 - 139 / 32

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 600,1

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6979818

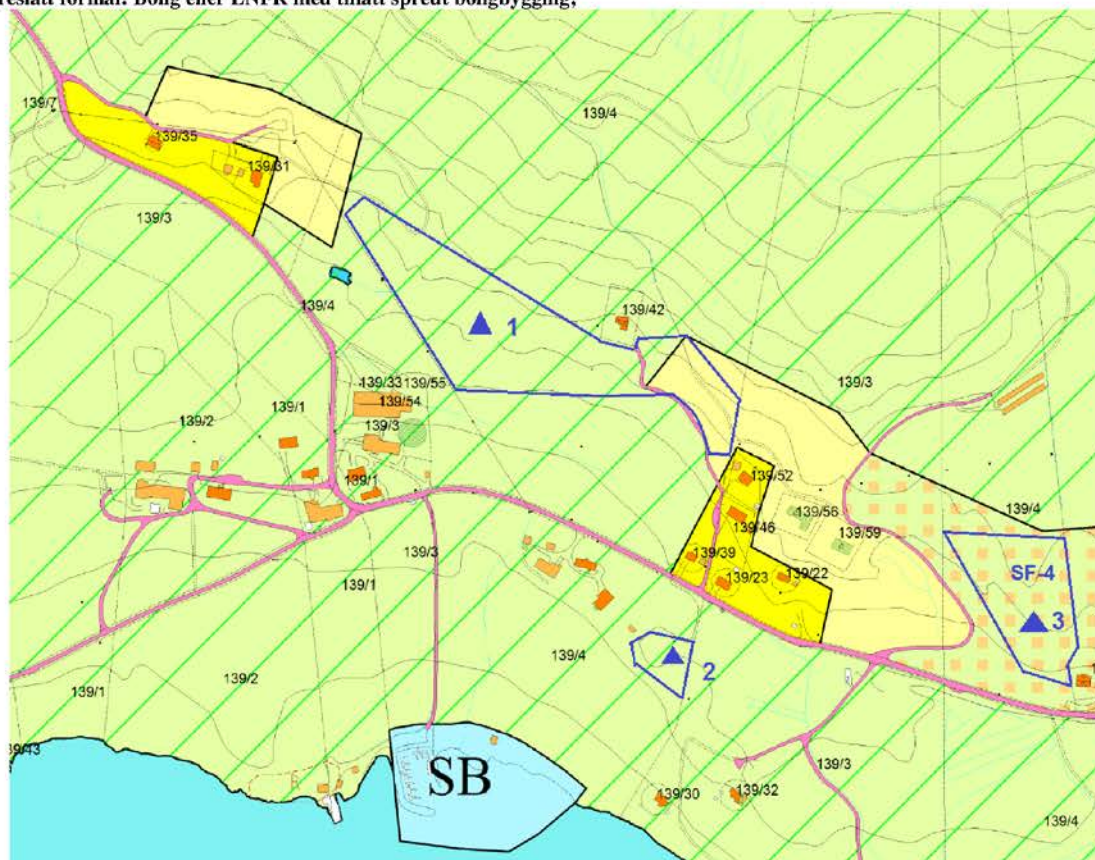
Øst: 425146

15/111- 108

Trygve Siira

Område: Rånes; Dagens formål: LNF -L, Bolig, LNF med tillatt spredt fritidsboligbygging;

Foreslått formål: Bolig eller LNFR med tillatt spredt boligbygging;



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerheter
Forurensning		Det er ingen kjente luft, stråling eller grunnforurensning i området.
Støy		Området er ikke støyutsatt. Utbygging vil ikke øke støynivået betydelig.
Sikring av jordressurser		Skog med høy bonitet (på alle tre delområder).
Naturmangfold		Ingen registrerte verneområder, truede rødlistearter eller utvalgte naturtyper.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente automatisk fredete kulturminner og SEFRAK-registrerte bygg i området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ingen vesentlige konflikter i forhold til friluftsliv.
Barn og unges interesser		Ingen konflikt med barn og unges interesser.
Transportbehov		< 300 m til den nærmeste bussholdeplassen
Teknisk infrastruktur		Adkomst gjennom asfaltert kommunalvei (tilstand 4). IAV vannverk (ukjent kapasitet). Mulig å lage felles avløpsledning.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Barneskole- og barnehage ved Meek oppvekstsenter (litt dårlig tilbud).
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ingen fare for snø-, steinskred eller flom.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Det bør avsettes området for bygging av bolig på sørsiden
Samlet vurdering og eventuelle alternativer: Arealformål for lokalitet nr.1 og 2 endres ikke. Området avsatt for fremtidig bolig i gjeldende plan skal slåss sammen med lokalitet nr. 3. LNF-SF4 erstattes med LNFR og Bolig arealformål.		
Konklusjon: Tas delvis til følge.		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Rånesveien 230
6531 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

Telefon: 913 25 599
E-post: ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre