

Naust i Sveggen

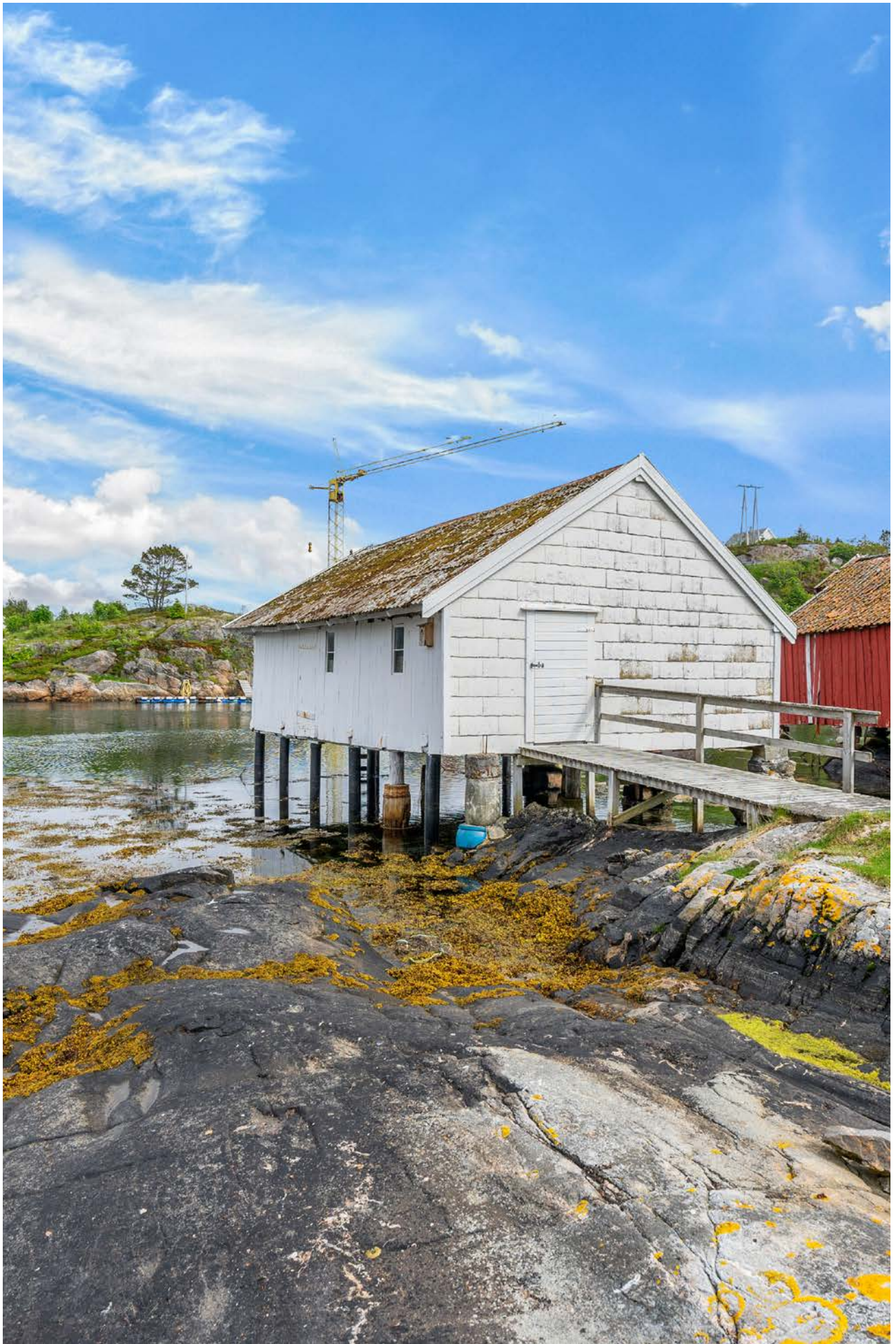
ELDRE NAUST MED IDYLLISK BELIGGENHET I SVEGGEN

notar



Prisantydning Kr 590 000 BRA-i/BRA total 50/50 m² Eiendomstype Naust
Megler Anders Havneraas | Tlf 938 82 954

NOTAR.NO



Naust i Sveggen

6530 AVERØY

BUD MOTTATT! Eldre naust med idyllisk beliggenhet i Sveggen

Eiendommen ligger i Sveggen på Averøy, med direkte tilgang til sjøen. Sveggen er et attraktivt område med nærhet til både natur og byfasiliteter, og gir gode muligheter for en aktiv og praktisk livsstil.

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N
Tlf: 71 30 47 50

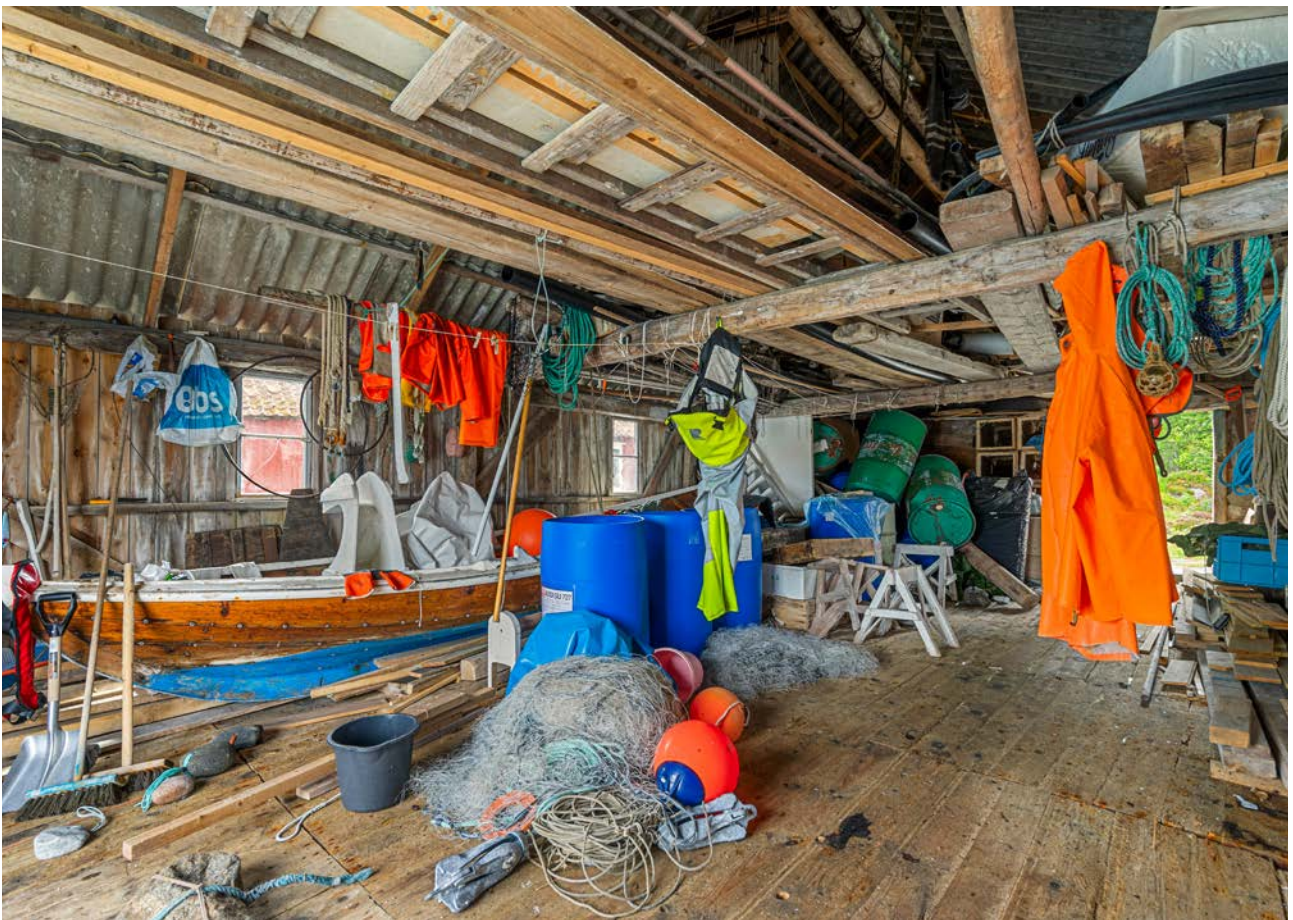


Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no







Nøkkelinformasjon

OPPDRA

4-0206/26

EIENDOM

Naust i Sveggen, 6530 AVERØY

MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 804 i Averøy kommune.

EIER

Tor Hallgeir Kjønvik

Magne Mareno Kjønvik

Ragnhild Anita Kronborg

Ann Hildegunn Kjønvik Lauvstad

KORT OM EIENDOMMEN

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer naust med idyllisk beliggenhet i Sveggen! Naustet har et areal på ca. 50 kvm og ligger helt i sjøkanten med direkte tilgang til sjøen og flott beliggenhet for båt- og sjøliv.

Bygningen har behov for betydelig vedlikehold og oppgradering, og selges som et oppussingsobjekt. Dette kan være en spennende mulighet for den som ønsker å restaurere et naust med unik plassering ved sjøen. Naustet selges som det står inkludert alt innbo som befinner seg i bygget på salgstidspunktet. Selgerne påtar seg ikke ansvar for rydding, fjerning eller sortering av innbo.

Ta kontakt for med megler for å avtale visning. Ved bud er korteste budfrist 24.06.26 kl 12.00.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sveggen på Averøy, med direkte tilgang til sjøen.

Sveggen er et attraktivt område med nærhet til både natur og byfasiliteter, og gir gode muligheter for en aktiv og praktisk livsstil.

ADKOMST

Det er tilkomst via gangsti på ca. 50 m, fra offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

PRISANTYDNING

Kr 590 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 15 840,-

kr. 590 000,- (Prisantydning)

kr. 14 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 15 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 605 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN

Erik Bergsnev

TYPE TAKST

Arealrapport

TAKSTDATO

09.06.2026.

KONSTRUKSJON

Eldre naust beliggende i strandsonen, bygget på en tradisjonell måte som var vanlig på oppføringstiden. Deler av konstruksjonen og gulvarealet ligger over vannspeilet. Naustet er fundamentert på betongfundamenter og søyler i sjø.

Bæresøylene består av støpt betong, naturstein og støpte søyler i plastrør, som har erstattet tidligere søyler av rundstokk i tre. Bjelkelaget er bygget av rundstokk og tømmer med et innvendig plankegulv. Vegger er i stavkonstruksjon med diagonale avstivere. Ytterveggene har stående trekledning mot nord og vest, eternittplater på sørveggen og bølgede stålplater på østveggen. Taket er en sperrekonstruksjon/åstak tekket med bølgeeternitt. Det er labankdører/skyvedører mot sjøsiden og en malt dør i tre på landsiden. Vinduene er i tre med enkle glass. Det er etablert en gangforbindelse til land med en gangbru i tre.

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

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Plankegulv på bjelkelag av rundstokk/tømmer.

Vegger: Vegger i stavkonstruksjon med diagonale avstivere. Ytterveggene har stående trekledning mot nord og vest, eternittplater på sørvegg og bølgede stålplater på østvegg.

Himling: Tak i sperrekonstruksjon/åstak med bølgeeternitt på yttertak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er ikke ført frem vann til naustet.

- Elektrisk anlegg: Det er ikke ført frem strøm til naustet.

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

AREAL

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA: 50 m²

BYGGEÅR

Byggeår: 1950

BYGGEMÅTE

Eldre naust beliggende i strandsonen, bygget på en tradisjonell måte som var vanlig på oppføringstiden. Deler av konstruksjonen og gulvarealet ligger over vannspeilet. Naustet er fundamentert på betongfundamenter og søyler i sjø.

Bæresøylene består av støpt betong, naturstein og støpte søyler i plastrør, som har erstattet tidligere søyler av rundstokk i tre. Bjelkelaget er bygget av rundstokk og tømmer med et innvendig plankegulv. Vegger er i stavkonstruksjon med diagonale avstivere. Ytterveggene har stående trekledning mot nord og vest, eternittplater på sørveggen og bølgede stålplater på østveggen. Taket er en sperrekonstruksjon/åstak tekket med bølgeeternitt. Det er labankdører/skyvedører mot sjøsiden og en malt dør i tre på landsiden. Vinduene er i tre med enkle glass. Det er etablert en gangforbindelse til land med en gangbru i tre.

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

GRUNNAREALER

Tomteareal: 108 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

ENERGIMERKING

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

EIENDOMSSKATT

Kr 565

EIENDOMSSKATT ÅR

2026

INFO FORMUESVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

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

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

DIVERSE

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

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

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

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann eller avløp.

Selger opplyser at det er i deres eiertid benyttet en gangsti over tilstøtende eiendom. Denne adkomstretten er beskrevet i skylddeling fra 1948. Kopi kan ses i salgsoppgaven.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk på nåværende sted siden slutten av 1950 tallet. Naustet har tidligere vært oppført på Hitra, opprinnelig byggeår er ukjent.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSEJONSPLIKT

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016–2028, vedtatt 17.01.2017. Deler av eiendommen er avsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (BEN). Resten av eiendommen følger Interkommunal kommunedelplan for sjøområdene på Nordmøre, vedtatt 07.05.2018, og er avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Eiendommen berøres av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg, som vist i kommuneplanens temakart.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1996.

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

Ja

Beskrivelse: Fritidsboligen er ett gammelt naust som har behov for omfattende rehabilitering / riving.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Gammelt naust så ingen våtrom.

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

Ja

Beskrivelse: Naust over sjø der springflo kan stå over gulv, så er mye fukt.

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

Ja

Beskrivelse: Gammelt naust med utett fasade og har vært lekkasjer i tak. Innsig av vann i gulv ved springflo.

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

Ja

Beskrivelse: Gammelt naust på murte skjeve påler i sjø. Ved springflo går vann over gulv.

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

Ja

Beskrivelse: Råteskader i gulv og vegger og sannsynligvis også i alle bærende konstruksjoner.

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)?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Alt vedlikehold er utført av ufaglært. Det er ikke vann eller strøm til naustet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Alt av normalt vedlikehold av ett gammelt naust uten vann og strøm er utført av ufaglært.

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)?

Ja

Beskrivelse: Kun gangvei ca 50 m fra kommunal vei. Ikke parkering på eller for eiendommen. Ikke innlagt vann eller strøm. Naustet selges som det står inkludert alt innbo som befinner seg i bygget på salgstidspunktet. Selgerne påtar seg ikke ansvar for rydding, fjerning eller sortering av innbo.

Kommentar fra selger: Naustet har ikke vann / avløp eller strøm innlagt så alle spm i dette skjema angående dette ansees som ikke relevante selv om de er besvart kun for å kunne levere skjema.

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

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller

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

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

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

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

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

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

BETALINGSBETINGELSER

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

11.08.2026

VEDLEGG TIL LEIEOPPGAVE

Egenerklæring
Arealrapport
Kart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det kan ikke tegnes Boligselgerforsikring på naust.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det kan ikke tegnes Boligkjøperforsikring på naust.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0206/26	

Selger 1 navn
Ann Hildegunn Kjønvik Lauvstad

Gateadresse	
Naust i Sveggen	

Poststed	Postnr
AVERØY	6530

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.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fritidsboligen er ett gammelt naust som har behov for omfattende rehabilitering / riving

Initialer selger: AHKL

1

Document reference: 4-0206/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- ☒ 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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

Alt av normalt vedlikehold av ett gammelt naust uten vann og strøm er utført av ufaglært

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

Beskrivelse

Kun gangvei ca 50 m fra kommunal vei. Ikke parkering på eller for eiendommen. Ikke innlagt vann eller strøm. Naustet selges som det står inkludert alt innbo som befinner seg i bygget på salgstidspunktet. Selgerne påtar seg ikke ansvar for rydding, fjerning eller sortering av innbo.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Naustet har ikke vann / avløp eller strøm innlagt så alle spm i dette skjema angående dette ansees som ikke relevante selv om de er besvart kun for å kunne levere skjema.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Hildegunn Kjønvik Lauvstad	f15f59c7b29200955d7bd1 bf892121e0c223cd44	01.06.2026 11:06:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0206/26

- 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>

📍 Naust i Sveggen , 6530 AVERØY

📖 Averøy kommune

gnr. 52, bnr. 804



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 12629-1322

Vår ref: Erik Bergsnev



Gyldig rapport
10.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

O



Rapportansvarlig

Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

09.6.2026

Erik Bergsnev

Takstingeniør

Bjørn Lauvstad

Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 Averøy	52	804		108.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Naust i Sveggen

Hjemmelshaver

Lauvstad Ann Hildegunn Kjønvik, Kjønvik Magne
Mareno, Kronborg Ragnhild Anita, Kjønvik Tor
Hallgeir

Beskrivelser

Naust i Sveggen

Eldre naust beliggende i strandsonen, bygget på en tradisjonell måte som var vanlig på oppføringstiden. Deler av konstruksjonen/gulvarealet ligger over vannspeilet. Det er etablert gangforbindelse mellom naust og land med gangbru i tre. Naustet er målt til å være ca. 50 m².

Naustet er fundamentert på betongfundamenter/søyler i sjø. Bæresøyler var nok opprinnelig av rundstokk i tre, men er senere skiftet ut og de fleste søylene i dag er i støpt betong og naturstein, samt støpte søyler i plastrør.

Bjelkelag er bygget av rundstokk/tømmer med plankegulv innvendig.

Vegger i stavkonstruksjon med diagonale avstivere. Stående trekledning på yttervegg mot nord og vest. Eternittplater på sørvegg. Østvegg har bølgede stålplater.

Tak i sperrekonstruksjon/åstak med bølgeeternitt på yttertak.

Labankdører/skyvedører mot sjøsiden og malt dør i tre på landsiden.

Vinduer i tre med enkle glass.

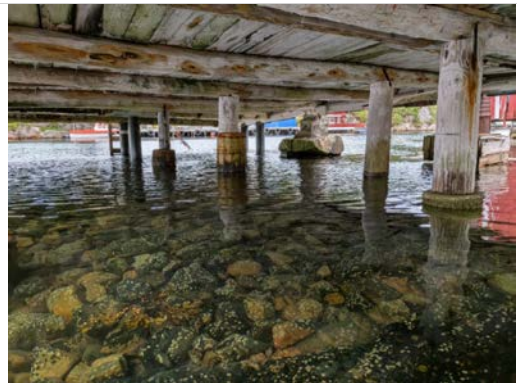
Konstruksjonens alder og eksponering mot sjømiljø tilsier at fundamenter, bærekonstruksjoner og kledning bør påregnes jevnlig kontroll, oppgraderinger og vedlikehold.

Det er registrert til dels store skjevheter i gulv, samt enkelte råteskader i treverk. Ettersom det er mye utstyr stående i naustet, så begrenser dette tilkomsten/mulighet for inspeksjon av alle deler av konstruksjonen. Det kan være råteskader som ikke ble avdekket ved befaringen.

Eier opplyser om at det ved stormflo kan gå over gulvnivå i naustet, og at treverk i gulv kontinuerlig har vært eksponert for sjøvann.

Det er tilkomst via gangsti på ca. 50 m, fra offentlig vei. Gangrett over annen eiendom. Stien er tegnet inn i eiendomskart.

Det er ikke ført frem vann eller strøm til naustet.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rapporten er ment å være en enkel beskrivelse av byggverk og oppmåling av areal.
Informasjonen er basert på visuell observasjon ved befaring og informasjon gitt av selger.



Averøy kommune

KARTUTSNITT

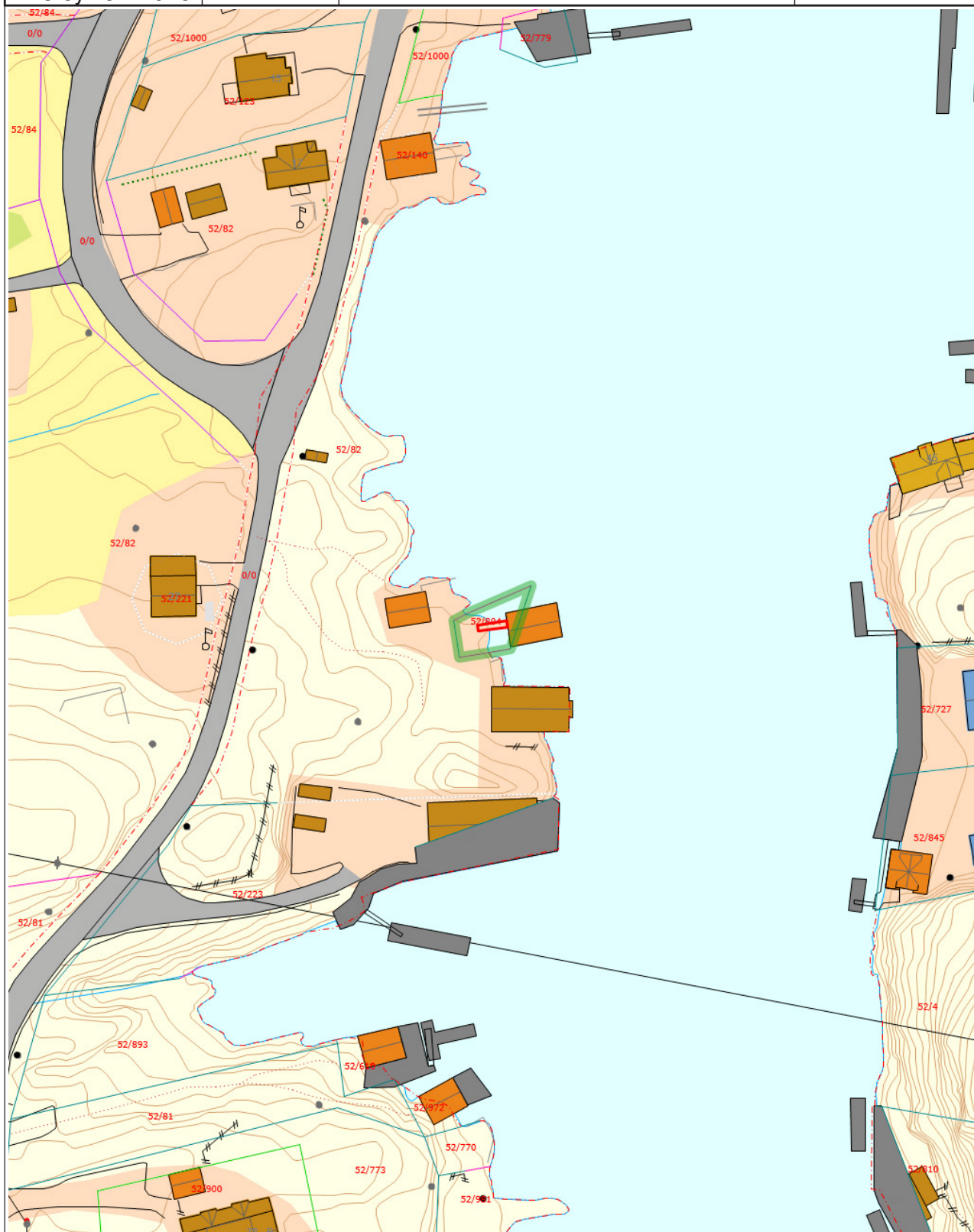
Eiendom: Gnr: 52 Bnr: 804 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Flaggstang		Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Flytebrygge landgang		Gjerde		Kai- og bryggekant
	Frittstående mur		Loddrett mur		Slipp
	Flytebrygge		Kai og brygge		Trapp
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Hekk
	Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense		Vegdekkekant
	Vegrekkverk		Vegskulderkant		Sti
	Veg		Kystkontur		KystkonturTekniskeAnlegg
	Kanal og grøft		Havflate		Eiendomsteig
	Høydekurve 1m Averøy		Bebygdt område		Dyrka mark
	Skog		Annet		



Averøy kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 52 Bnr: 804 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Regplan raster Averøy



Høydekurve 1m Averøy



Averøy kommune

Kommuneplan

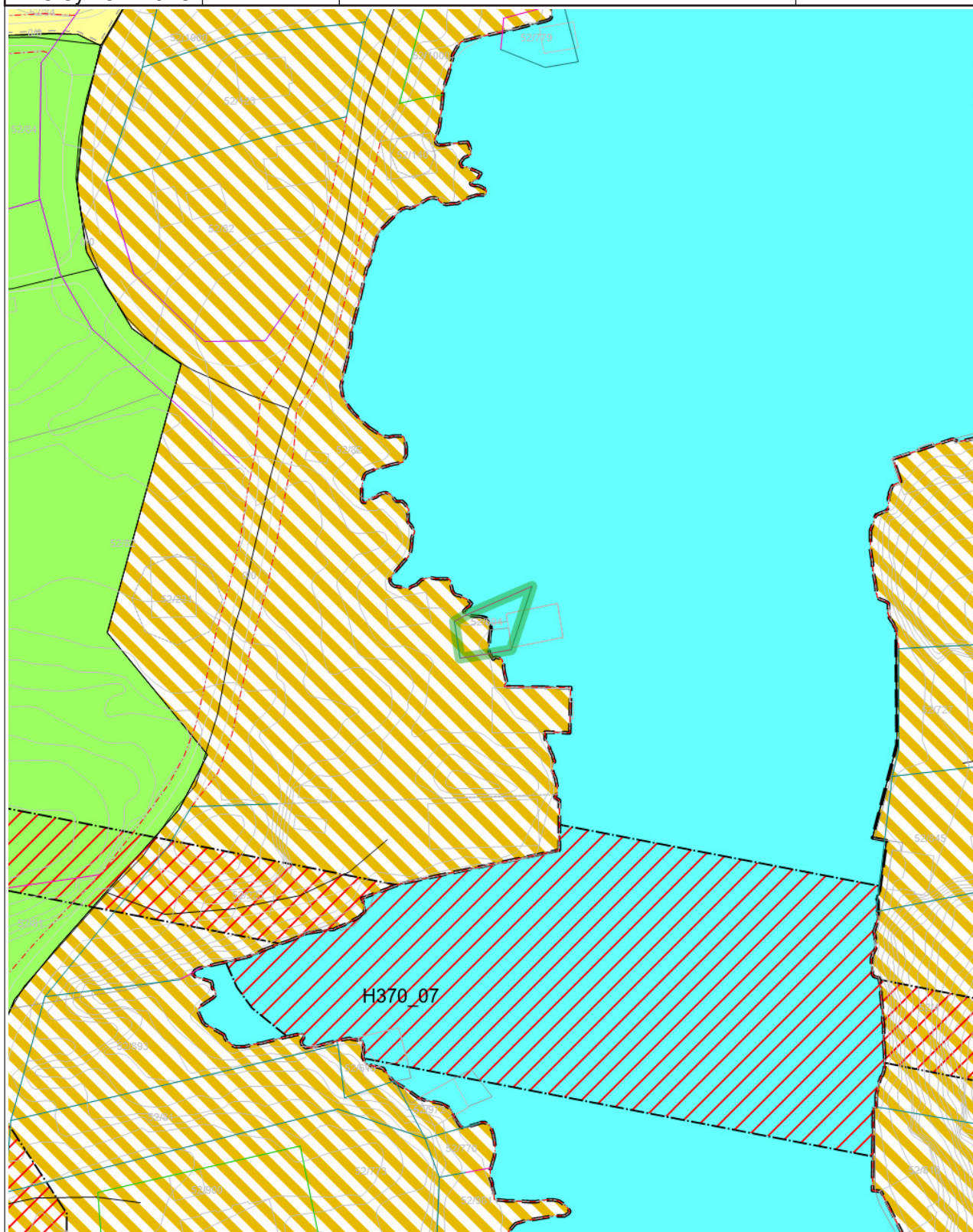
Eiendom: Gnr: 52 Bnr: 804 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Eiendomsgrense		Høydekurve 1m Averøy		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Veg
	Havflate		Plangrense		Byggegrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Boligbebyggelse - Nåværende		Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende		Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) - Fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Fremtidig		KpOmråde kommuneplan gjeldende		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense		Vegdekkekant
	Vegrekkeverk		Vegskulderkant		Sti
	Kystkontur		KystkonturTekniskeAnlegg		Høydekurve 1m Averøy

Skylddelingsforretning

Tors dag den *24 august* 19*48* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Løvingård Løndre* g.-nr. *52* b.-nr. *82* av skyld *1.07* mark i *Brunsnæs* herred. Forretningen er forlangt av *Tordif Løvingård*

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

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte³:

*Torstein Skylddelingmennene
møtte selger Tordif Løvingård og kjøper
Anton Rønnevik.*

Mennene valgte til formann

Arvid Olsen

Over *den* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

*Parcellens kystlinje begynner i det
sydøstlige hjørne hvor en + blev innhugd
i kanten. Går hupa i sydvestlig retning
19.60 m. hvor en + blev innhugd. Bøyes her
i nordlig retning 29.60 m. hvor en kyststein
blev nedakt. Bøyes så i nordøstlig retning*

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

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

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

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

19.70 m. hvor en + blev innhøgd. Bøyer
her i sydlig retning og følger kystlinien
36.20 m. til utgangspunktet.

Gjensidige viller forbeholdes.
Parcellen gies rett til vann på hovedstranden.
Inngjerding av parcellen påhviler kjøperen.

Løstomstomst.

Bygningen begynner i Løstomst
sydøstlige hjørne på et i sjøen nedsett
steinrør. Går herfra i sydøstlig retning
19.30 m. hvor en + blev innhøgd i et
flatt berg. Bøyer her i nordlig retning
7.20 m. hvor en + blev innhøgd. Bøyer
så i østlig retning 16.30 m. hvor en jevn-
bakk blev nedsett i berg. Noe ist Løstomst
sjøen grenselinjen. Løstomstomst gies den
nødvendige adkomstvei.

Vedtak

Selger:

Toralf Løngård

Kjøper:

Anders Hjørsvik

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? *Nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? *Ikke spurt*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a. At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarka

Tingens rett i skilsmisse eller forlanning

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

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

Skylden for de *n* fraskilte del ble satt til *mark 0.01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 1.06*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn² *Heimstad*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Bæres av kjøperen

¹ Det som ikke passer strykes.

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

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

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

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

Vi har bestemt at Anton Kjønnvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Emil Vikar
Nikolai Bergstr.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

For tinglysinga kr. 5.-

Innført i dagboka ved

Nordmøre sorenskriverembete

med nr. 2524 den 8/9 19 48

Innført i grb. I bl. 404

De fraskilte del har fått g-nr. 52 b-nr. 228

Hilfden Bolm
off.

Tgt. Kr. 5.-
Porto 0.80

Kr. 5.80 bet

Anton Kjønnvik,
Brennnes.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



notar