

Trovikneset 9

AVERØY

notar



Prisantydning Kr. 4 590 000,- **Boligtype** Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen **BRA-i/BRA Total**
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler

MOLDE

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE

SOSIALT

facebook.com/notar
[instagram.com/
notarnorge/](https://instagram.com/notarnorge/)



FRANK FYLLING

Daglig leder/
Eiendomsmegler MNEF
911 49 707
frank@notar.no

Trovikneset 9

Averøy - Strøken, påkostet hytte med nydelig utsikt og eget naust! | Arkitekttegnet | 3 soverom | Herlig uterom | Høy standard

Notar v/Frank Fylling har denne perlen av en fritidseiendom for salg! Hytten ligger skjernet til med nydelig utsikt ut over Atlanterhavsveien. Flott tilpasset terrenget og gjennomtenkte planløsninger, både inne og ute. Forseggjorte detaljer som den kvalitetsbevisste vet å sette pris på.

Hytten er oppført i 2004 og har god standard og løsninger etter bestilling fra byggherre i samråd med ansvarlig arkitekt. Håndverksmessig solid og nøyaktig utført arbeid, inne og ute. Meget pent opparbeidet uterom med steinlagt markterrasse som er tilpasset tomtens berg og terreng. Fint anneks/uthus som er isolert og har innlagt strøm. Med hytten følger et romslig naust med god standard, Støpt stø ut i sjø, kledde innervegger og støpt betongplate. Hems. Adkomst via felles bilvei helt frem til naustet.

PRISANTYDNING

4 590 000 KR

+ kr 133 740,- i omkostninger



Fakta om fritidsboligen

TROVIKNESET 9

Adresse

Trovikneset 9, 6532 AVERØY

Prisantydning

Kr. 4 590 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 133 740,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 4 723 740,-

BRA-i / BRA Total

Innhold

Entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

Anneks og naust.

Eierform

Eiet

Boligtype

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

Byggeår

2004

Energimerke

Energifarge rød og bokstav C

Tomt

752.7 kvm eiet

Garasje/Parkering

Parkering på egen tomt.



TROVIKNESET 9



TROVIKNESET 9

















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hytten ligger i et etablert hyttefelt på Trovikneset på Averøya. Tomten har nydelig utsikt mot nord og vest, hvor man har havet og Atlanterhavsveien rett utenfor stuevinduet. Tomten er fint tilpasset terrenget og godt bevart naturtomt. Kort vei til dagligvarebutikk på Kårvåg. Til Kristiansund ca 35 km og til Molde ca 60 km.

ADKOMST

Fra Molde kjør til Atlanterhavsveien og over til Kårvåg på Averøya. Ta så til høyre og følg veien sørover i ca 5,5km, ta så ned til høyre mot Trovikneset. Følg hytteveien nedover ca 400m, ta så til høyre og hold til høyre opp igjen. Du får da hytten på høyre hånd opp bakken.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Trovikneset 9, 6532 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

15-0060/23

SELGER

Ingunn Thorbjørnsen
Thomas Thorbjørnsen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 122, bruksnummer 31,
Gårdsnummer 122, bruksnummer 57,
Gårdsnummer 122, bruksnummer 61,
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav C.

TOMT

Eietomt på 753 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Naturtomt med naturlig opparbeiding rundt fritidsboligen. Skiferlagt uteplass mellom hytten og annekset. Synlig berg og naturlig vegetasjon for øvrig.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.05.2026. utført av Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2004

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er fra 2004 og fremstår som normalt bra vedlikeholdt.

Byggegrunnen består av fjell, og fundamenteringen er ukjent under grunnmurer av plasstøpt betong.

Grunnmuren er utført i plasstøpt betong med en ukjent fundamenteringsmetode.

Dreneringen er antatt å følge normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet, med korrugerte drenerør langs sålen, tilbakefylt med drenerende masser. Den er vurdert utelukkende basert på alder, da den ikke kan inspiseres.

Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeåret, og det er montert musesperre.

Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon med dragere som bæring. Taket er tekket med torv og har et uttrekt parti over inngangspartiet. Konstruksjonen er tett og kunne ikke kontrolleres.

Taket er utstyrt med renner og nedløp i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem.

Gulvet mot grunn er et støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Vinduene er trevinduer med 2-lags glass, utvendig beslått med heldekkende aluminiumsbeslag. Hovedytterdøren er en malt tredør, og balkongdøren er en malt tredør med to-lags glass, utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

Eiendommen har terrasser belagt med heller av granitt.

Til eiendommen hører et annekset og et naust. Annekset

er oppført med betonggulv på grunn, har en isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, og et saltak av tre med taksperrer tekket med torv. Naustet er bygget på malt betonggulv og støpt betonggrunnmur, med en bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket er et saltak av tre med taksperrer og dragere, tekket med decra/powertekk plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utstyr på tak

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist punktert glass i vindu i vaskerom og skråvindu over entre.

- Radon

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

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/tettesjikt er langt på veg brukt opp sin brukstid. Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir

porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner. Installering av tett dusjkabinett anbefales som kortsiktig tiltak og vil ikke erstatte utlevd tettesjikt/membran.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er malt strietapet på vegg i område rundt håndvask/skyllekar. Vaskerommet er ikke utført i henhold til dagens teknisk forskrift hvor det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av håndvask og helt ned til gulv. Fungerer som dette ved normal bruk av skyllekar/vask.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri er løst, benkeplate er også oppsprukket ved innfesting.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet. Ikke opplyst å være problem med avløp eller tilbakeslag i sluker eller lignede, kan tenkes avløpssystemet er

tilkoblet samme avløpssystemet som andre hytter i feltet og det kan dermed være lufting fra andre boenheter. Ytterligere undersøkelser anbefales for avklaring anbefales.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

To av soverommene har ingen ventilering.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2004.

Kommentar fra selger: Det inngår naust til eiendommen: Det er noe fuktutslag nederst på dørene i naustet, det er også noe fuktutslag ved det ene vinduet i naustet (det som er mot havet). Samsvarserklæring el anlegg: På elanlegg er den ikke funnet enda, men den foreligger på strømmåler.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2010:

• Naustet er oppført med malt betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Innvendig er naustet kledd med panel på vegger og i innvendig tak. Saltak av tre med taksperrer og dragere. Takteking av decra/ powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malt ytterdør av tre og labank dobbeldør av tre. Rommet har hems med tilkomst via stige. Naustet har innlagt strøm og fastmontert vinsj. Båttutsett med betongrampe fra naustet å ut i sjøen.

2006:

• Bygget er oppført med betonggulv på grunn. Isolert bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med taksperrer. Takteking av torv. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Bygget er innredet med laminat på gulv, malte vegger og panel i innvendig tak. Tilordnet med sengeplass i hems. Naturlig ventilering med ventil i vegg. Lys innlagt.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen har gulvvarme på bad og vaskerom, samt en peis med innsats i stuen. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Vann fra Indre Averøy Vannverk SA. Utslipp til privat anlegg i hyttefeltet med felles slamavskiller og ledning i sjø.

Adkomst til privat internveg i hyttefelt, videre til fylkesveg.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest for tilbygg, datert 16.10.2007.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for fritidsbolig, datert 02.08.2004.

Det foreligger en ferdigattest for for hytte på gnr 112 bnr 31 i Troviknese hyttefelt, datert 04.11.2013.

Det foreligger en ferdigattest for naust, datert 01.12.2022.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

04.11.2013.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

Anneks og naust.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og benkeplate av heltre eik. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap er integrert. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Originalt bad fra byggeår 2004. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og panel i innvendig tak. Det er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, men mangler tilluft.

Vaskerom

Originalt vaskerom fra byggeår 2004. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme og oppbrett langs vegger og dør. Veggene har malt strietapet og det er panel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med benkeskap innredning, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Blandebatteri er løst og benkeplaten er oppsprukket ved innfesting. Vaskerommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, men mangler tilluft.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt strietapet.

Himling: Panel i innvendig tak.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i benkeskapet på vaskerommet. Det er avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran er plassert opp fra gulv i samme rom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom

vindusventiler. To av soverommene har ingen ventilering.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 115 liter fra byggeår 2004. Tanken er plassert på gulvet i benkeskap på vaskerommet, som har sluk. Den er koblet med stikkontakt.

- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom. Anlegget er i stor grad fra byggeår 2004.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

VIKTIG

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

AREALER

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, entré, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m² Terrasse- og balkongareal

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Rom

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Naust

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 590 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 161,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Branntilsyn, feiing: 211,-

Renovasjon / slamtømming (evt. avløp) fra Remidt IKS
Slam: 674,38.

Renovasjon: 2 275,-

EIENDOMSSKATT

Kr 6 846,- pr 2024

VANNAVGIFT

Årlig kr 5 000,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Vann fra Indre Averøy Vannverk SA.

Faktureres i april og oktober.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Velforening er ikke etablert, men det er et "Naustlag" med 7 hytteiere. Felles strøm på naustene. Pr. dags dato er årlig avgift til naustlaget på kr. 2 000,-. Dette går til strøm og vedlikehold.

Vei og dens vedlikehold fra parkeringsplass deles mellom hytteiere. Vei ned til parkeringsplass deles kostnader med hele hyttefeltet.

Pr. dags dato er det ingen faste kostnader, da det tidligere har vært dugnadsbasert. Kjøper må derfor påberegne kostnader.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 333 911,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 590 000,- (Prisantydning)

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

kr. 114 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 133 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 723 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2000/4587-1/61 15.06.2000

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 122

BNR: 19

2002/8711-1/61 26.09.2002

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/8711-2/61 26.09.2002

MÅLEBREV

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 122, Bruksnummer 57 i 1554 AVERØY kommune

GRUNNDATA

2013/305909-1/200 17.04.2013

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 122

BNR: 19

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2013/305934-1/200 17.04.2013

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1554 GNR: 122 BNR: 19

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

GRUNNBOKSDATO

16.05.2025

FORSIKRINGSSLESKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

91031528

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I

SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.5% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15.000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6.250,- (inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke	kr.	17.500,- (inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse	kr.	2.000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2.000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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.

Denne fritidsboligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK FRITIDSBOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

TROVIKNESET 9

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplans m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0060/23	
Selger 1 navn	
Thomas Thorbjørnsen	
Gateadresse	
Trovikneset 9	
Poststed	Postnr
AVERØY	6532
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Svein Roger Thorbjørnsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Svein Roger Thorbjørnsen Dødsbo ved Ingunn Thorbjørnsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	91031528

Document reference: 15-0060/23

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Tilleggs kommentar

Det inngår naust til eiendommen: Det er noe fuktutslag nederst på dørene i naustet, det er også noe fuktutslag ved det ene vinduet i naustet (det som er mot havet). Samsvarserklæring el anlegg: På elanlegg er den ikke funnet enda, men den foreligger på strømmåler.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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
Thomas Thorbjørnsen	5f39a4edcfb63caf8ede6 6bf685a771177f1d781	11.05.2026 15:46:52 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Trovikneset 9, 6532 AVERØY
 AVERØY kommune
 # gnr. 122, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 21039-1378

Eiendomsverdi ref nr: UB3553

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømmer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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 fuktspøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Eiendommen fremstår som normalt bra vedlikeholdt og pent brukt med lite bruksslitasje. Det ble ikke registrert større eller vesentlige feil/mangler med unntak av noe avvik på fallforhold i bad, manglende ventilasjon i to av soverommene og to punkterte glass. Lufting av kloakk er ikke mulig og lokalisere. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med dragere som bæring. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon. Taktekingen er av torv fra byggeår. Uttrekk tak over inngangsparti. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Konstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Vinduer:

Boligen har trevinduer som er utvendig beslått med heldekkende aluminiumsbeslag med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to-lags glass som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag

Terrasse:

Terrasser belagt med heller av granitt. Ca 90 kvm til sammen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig har boligen 3-stavs eikeparkett på gulv, malt strietapet på vegger og panel i innvendig tak.

Gulv på grunn:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke.

Trapp:

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper på vegg.

Dører:

Innvendig har boligen glatte dører. Glassdør mellom entré og stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Originalt bad fra byggeår, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider

er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vaskerom:

Originalt vaskerom fra byggeår, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme med oppbrett langs vegger og dør. Malt strietapet på vegger og panel i innvendig tak. Benkeskap innredning med god skaplass og benkeplass. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

3-stav eikeparkett på gulv, malte strietapet på vegger og panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av heltre eik. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i i benkeskapet på vaskerommet. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran opp fra gulv i samme rom. Avløpsrør av plast, lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 115 liter og er fra byggeår. Tanken er plassert på gulvet i hjørnet i benkeskap innredningen på vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i vaskerom.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier det er korrugerte drenerør lang såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur:

Grunnmurer i plass støpt betong med ukjent fundamentering.

Terrengforhold:

Tomten består av naturtomt som er pent opparbeidet med heller av granitt rundt deler av boligen. Eiendommen ligger i lett skrånet terreng med gruset adkomst til hytten. Fantastisk utsikt ut mot havet. Tilhørende naust ved sjøen.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Septik:

Slamavskiller på 16 kubikk. Fellesanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger.

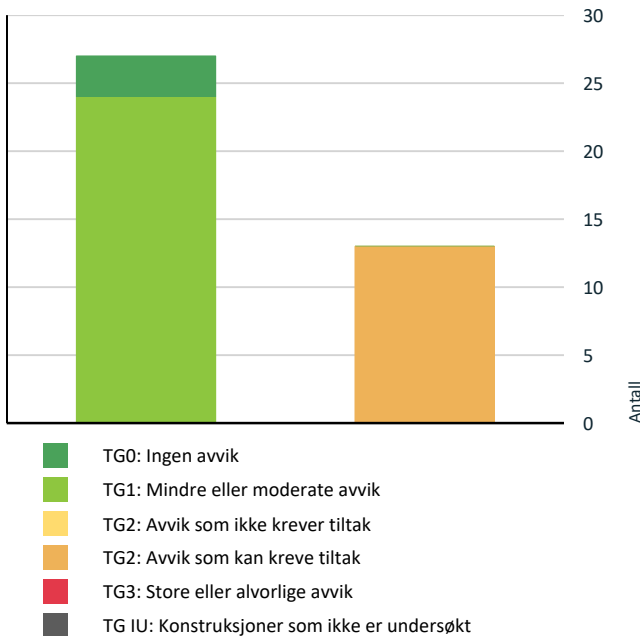
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt og pent brukt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv fra byggeår. Uttrekk tak over inngangsparti. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra bergknausen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er krav til stige/trinn på tak, selv med torv som taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feing av skråtak med tak med helling mot gesims. Man kan få utført feing selv om det ikke finnes fastmontert sikker adkomst. – På tak med god friksjon og helling under 28 grader kan feing utføres dersom feier vurderer det trygt å gå på taket og huseier skriftlig påtar seg ansvaret for eventuelle skader på taktekket. Er taket under 28 grader, men dekt av snø eller is vil trolig ikke feier feie pipen. I rapporten fra feievesenet kan man få oppført den manglende sikre adkomsten som et avvik. For at feing fra tak skal være trygt gjelder flere HMS krav. Kravene er hjemlet i blant annet: Arbeidsplassforskriften §§ 2-5 og 6-5 og forskrift om utførelse av arbeid §§ 17-6 og 17-21. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige opp forbi pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stige/trinn må monteres for å lukke avviket, ukjent om det er gitt avvik på tilfellet av feievesenet. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med dragere som bæring. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer som er utvendig beslått med heldekkende aluminiumsbeslag med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist punktert glass i vindu i vaskerom og skråvindu over entre.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold/utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering på flere vinduer kan oppstå i nær fremtid.

Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med to-lags glass som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasser belagt med heller av granitt. Ca 90 kvm til sammen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen 3-stavs eikeparkett på gulv, malt strietapet på vegger og panel i innvendig tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst nordvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 2 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke.

Kommentar:

Ingen sot i sotluke, ifølge fullmekting har peisen aldri blitt brukt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I soverom lengst sør er deler av ytterveggen litt under terrenget, ca 30 cm. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 9,6 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable og trevirket er tørt. Det er montert dampsperre/plast på utlektet vegg, uheldig løsning med tanke lufting/tørking av vegg. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Endring av bruk kan påvirke fuktverdiene.



8, vektprosent i bunnsvill er tørt trevirke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører. Glassdør mellom entré og stue/kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra byggeår, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og panel i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Ca 10 mm fall er målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er påvist membran oppkant ved dørterskel på ca 15 mm. Total høydeforskjell er da dermed 25 mm og er i henhold til forskrift. Lokalfall er varierende å under minimumskrav som er 16 mm 80 cm ut i fra sluk eller minimum 1:100 fallforhold på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Veiledningen fra 1999 2. utgave av den tekniske forskriften fra 1997 skal bad og vaskerom ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Installering av tett dusjkabinett med avløp direkte ned i sluk anbefales som tiltak med tanke på fallforhold og alder på membran.



Helt flatt gulv i denne retningen.



Ca 5 mm per meter fall i denne retningen.



Ca 8 mm fall på gulvet mot sluk fra dørterskel. Ikke fare for vann ut i tilstøtende rom med 8 mm fall per meter ved dør og membran oppkant ved dørterskel.



Membran oppkant ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran i gulv. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/tettesjikt er langt på veg brukt opp sin brukstid. Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner. Installering av tett dusjkabinett anbefales som kortsiktig tiltak og vil ikke erstatte utlevd tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG D Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Originalt vaskerom fra byggeår, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme med oppbrett langs vegger og dør. Malt strietapet på vegger og panel i innvendig tak. Benkeskap innredning med god skaplass og benkeplass. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Rommet mangler tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strietapet på vegger og panel i innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er over 25 mm høydeforskjell er målt fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall i henhold til dagens krav, kun. Krav til lekkasjevann ledes til sluk i vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er malt strietapet på vegg i område rundt håndvask/skyllekar. Vaskerommet er ikke utført i henhold til dagens teknisk forskrift hvor det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av håndvask og helt ned til gulv. Fungerer som dette ved normal bruk av skyllekar/vask.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap innredning med god skaplass og benkeplass. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri er løst, benkeplate er også oppsprukket ved innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er ved døren, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullt ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs eikeparkett på gulv, malte strietapet på vegger og panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av heltre eik. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, dette er anbefalt men ikke et krav utifra alder.

Kommentar:

Det bør monteres sprutplate på vegg bak koketopp og vask.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i i benkeskapet på vaskerommet. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran opp fra gulv i samme rom.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet. Ikke opplyst å være problem med avløp eller tilbakeslag i sluker eller lignende, kan tenkes avløpssystemet er tilkoblet samme avløpssystemet som andre hytter i feltet og det kan dermed være lufting fra andre boenheter. Ytterligere undersøkelser anbefales for avklaring anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

To av soverommene har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 115 liter og er fra byggeår. Tanken er plassert på gulvet i hjørnet i benkeskap innredningen på vaskerommet, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringskap plassert i vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Originalt fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæringer fra da el-anlegget ble installert eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

TG 1 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 forenklete 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.

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om dette er funksjonelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier det er korrugerte drenerør lang såle tilbakefylt med drenerede masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i plass støpt betong med ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av naturtomt som er pent opparbeidet med heller av granitt rundt deler av boligen. Eiendommen ligger i lett skrånet terreng med gruset adkomst til hytten. Fantastisk utsikt ut mot havet. Tilhørende naust ved sjøen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Slamavskiller på 16 kubikk. Fellesanlegg.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier/fullmektig, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med betonggulv på grunn. Isolert bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med taksperrer. Taktekking av torv. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Bygget er innredet med laminat på gulv, malte vegger og panel i innvendig tak. Tilordnet med sengeplass i hems. Naturlig ventilering med ventil i vegg. Lys innlagt.

Vedlikehold

Bygget fremstilles normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Naustet har eget gårds og bruksnummer, 1554-122/54.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Naustet er oppført med malt betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Innvendig er naustet kledd med panel på vegger og i innvendig tak. Saltak av tre med taksperrer og dragere. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malt ytterdør av tre og labank dobbeldør av tre. Rommet har hems med tilkomst via stige. Naustet har innlagt strøm og fastmontert vinsj. Båttutsett med betongrampe fra naustet å ut i sjøen

Vedlikehold

Naustet fremstilles normalt vedlikeholdt. Det er påvist mindre fuktmerker i nedkant av labankdør.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

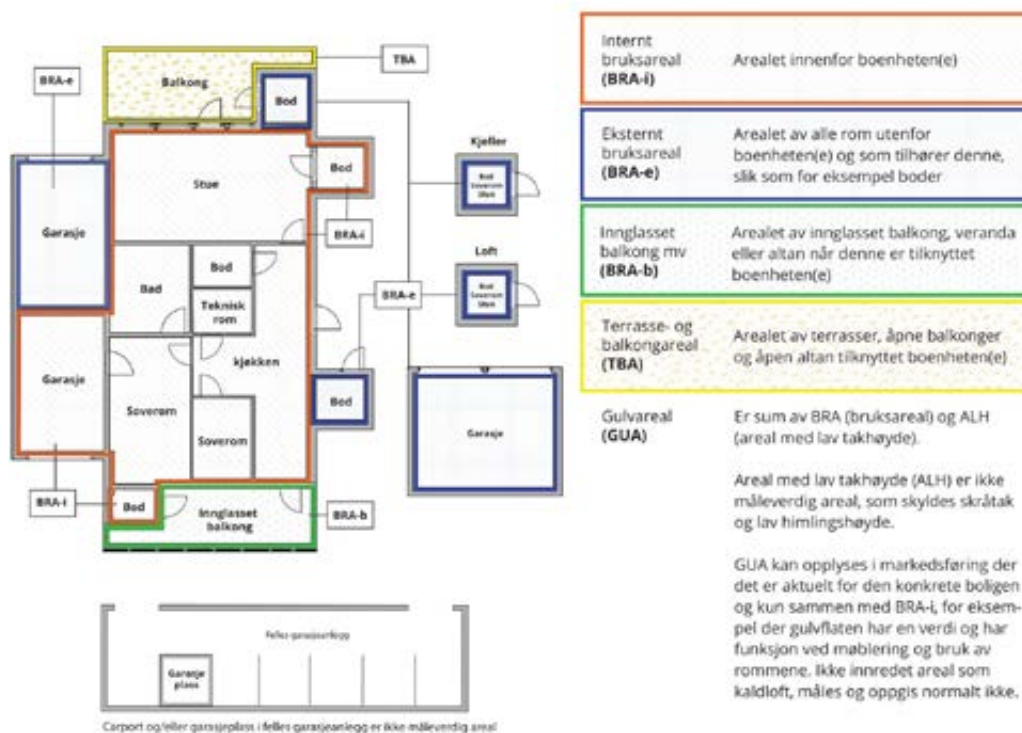
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90			90	90
SUM	90				90
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, entré, gang		

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger.

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	0	0
Anneks	0	12
Naust	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	122	31		0	752.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trovikneset 9

Hjemmelshaver

Thorbjørnsen Svein Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på Trovikneset, Averøy. Hytten ligger nærme sjøen, med tilhørende naust i naustrekke. I fra hytten er det utsikt ut mot havet og Atlanterhavsveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei for hyttefeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via felles anlegg (slamavskiller).

Regulering

Forhold rundt regulering er ikke gjennomgått. Eiendommen ligger i et område med fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av naturtomt som er pent opparbeidet med heller av granitt rundt deler av boligen. Eiendommen ligger i lett skrånet terreng med gruset adkomst til hytten. Fantastisk utsikt ut mot havet. Tilhørende naust ved sjøen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
195 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2023	Ny egenerklæring er ikke gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.05.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.05.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2023	
2	07.05.2024	
3	15.05.2025	
4	07.05.2026	

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 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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](#)

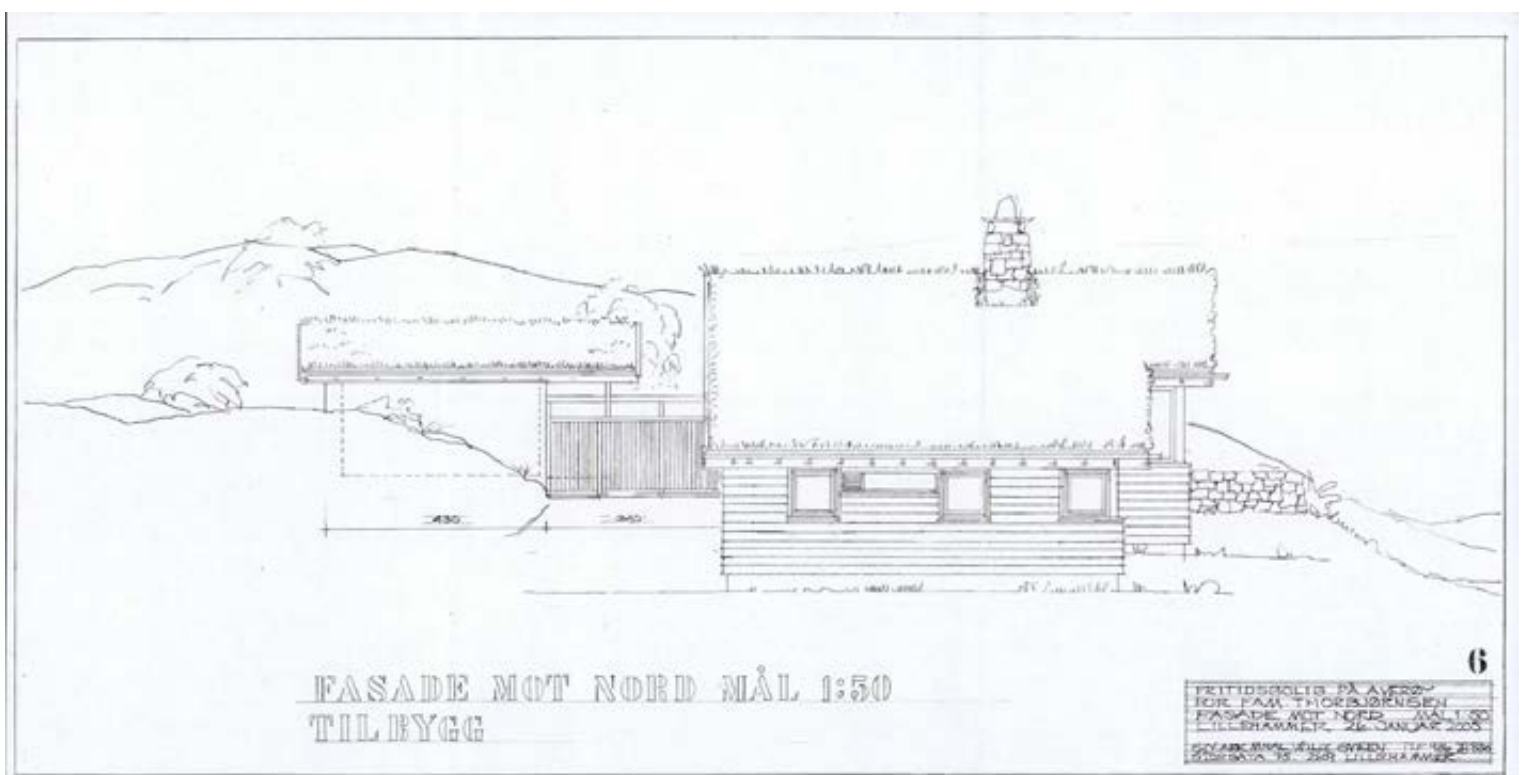
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/UB3553>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



FASADE MOT NORD MÅL 1:50
TILBYGG

Ⓔ Ⓓ Ⓒ Ⓔ Ⓐ

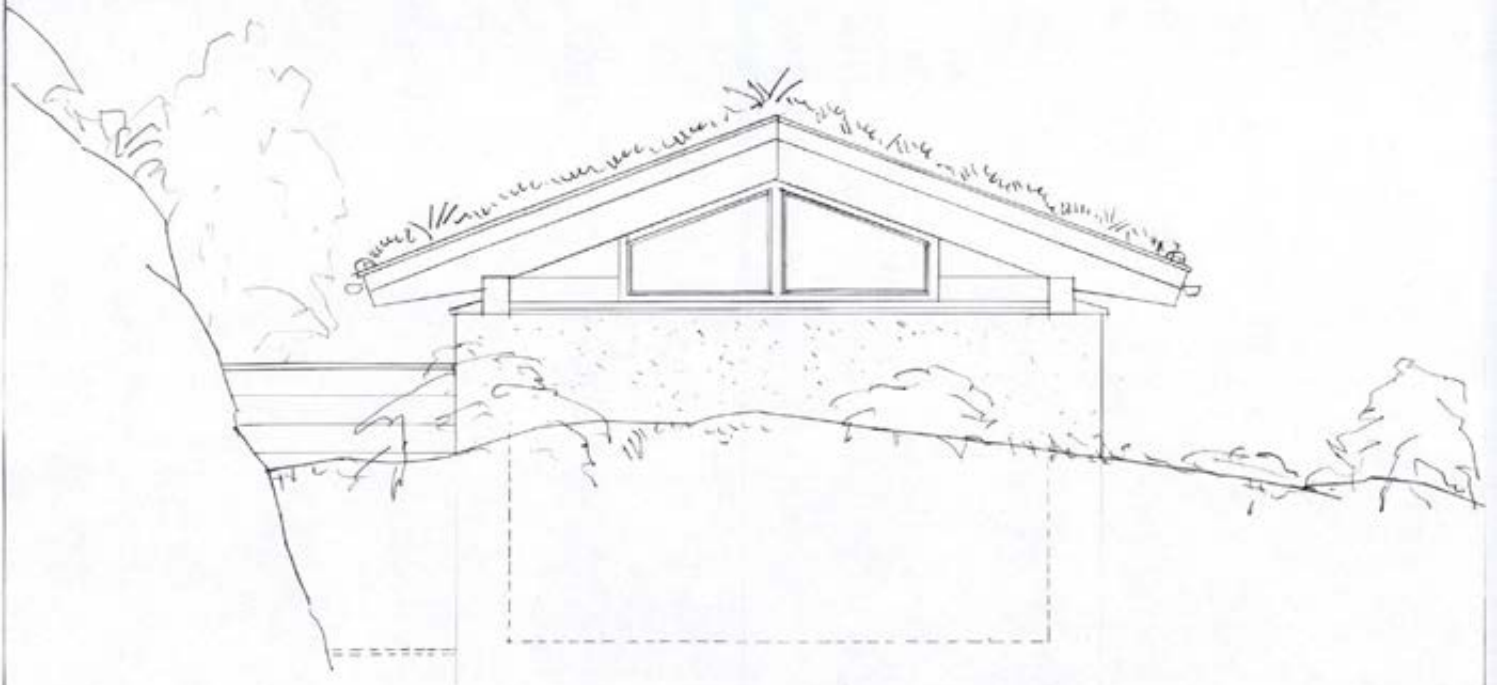


FASADE MOT ØST MÅL 1:50

5B

TEKNIKER	FAM. THORSBJØRNSEN	REG.MÅL	05.782.03	TEGN.	WS
PROJEKT	FRTIDSBOLIG PÅ AVERØY	MÅL	1:50	ROKULL	
TEGNER	FASADE ØST	DATE	15.03.07	KORREK.	
		TEGNER	09	REVISJON	

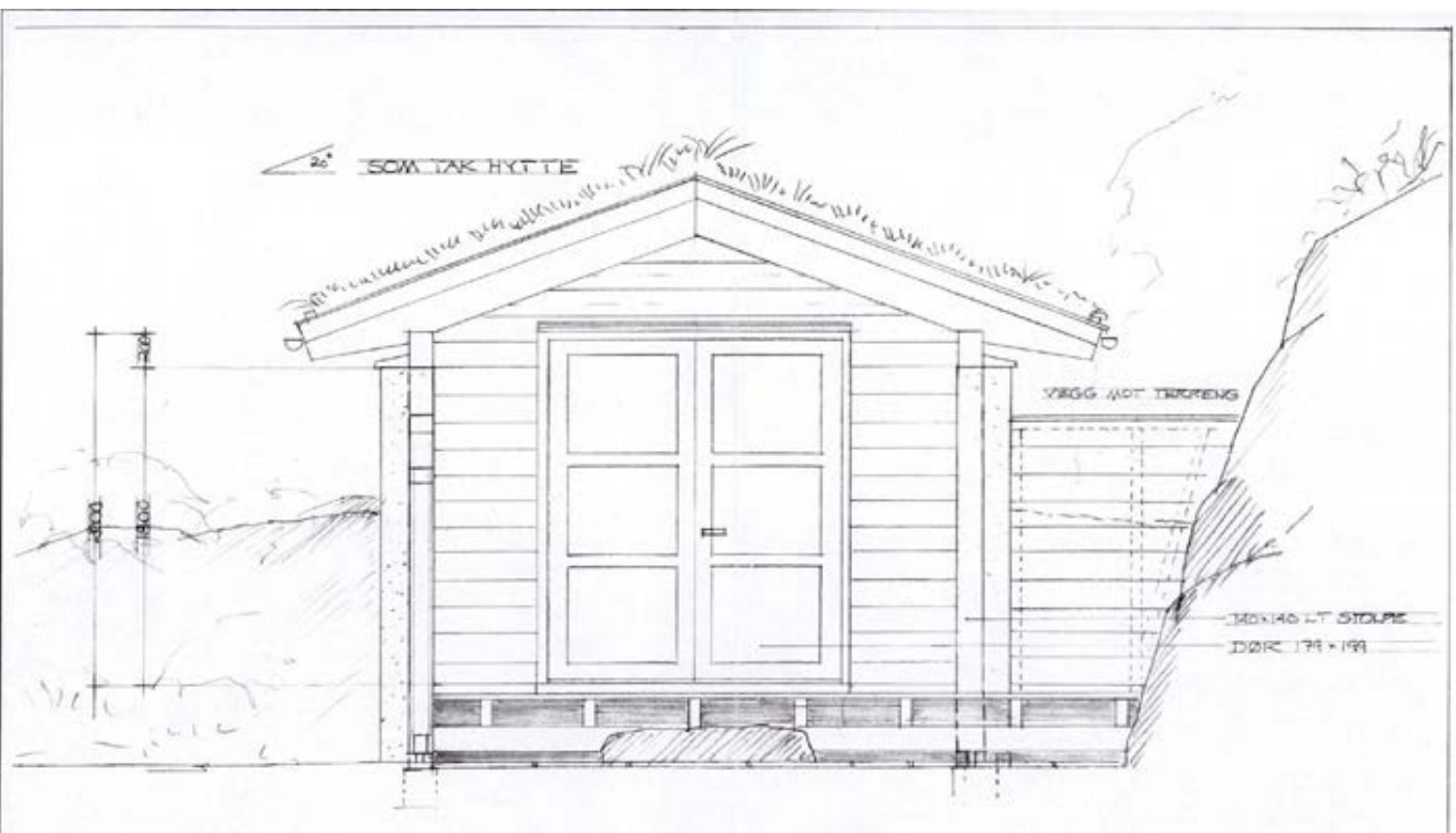
BYLINE: HANS HELV EISEN, STONGATA 15, 0167 LILLESAND TLF 41 22 00 01



FASADE MOT ØST M : 1:20
TILBYGG

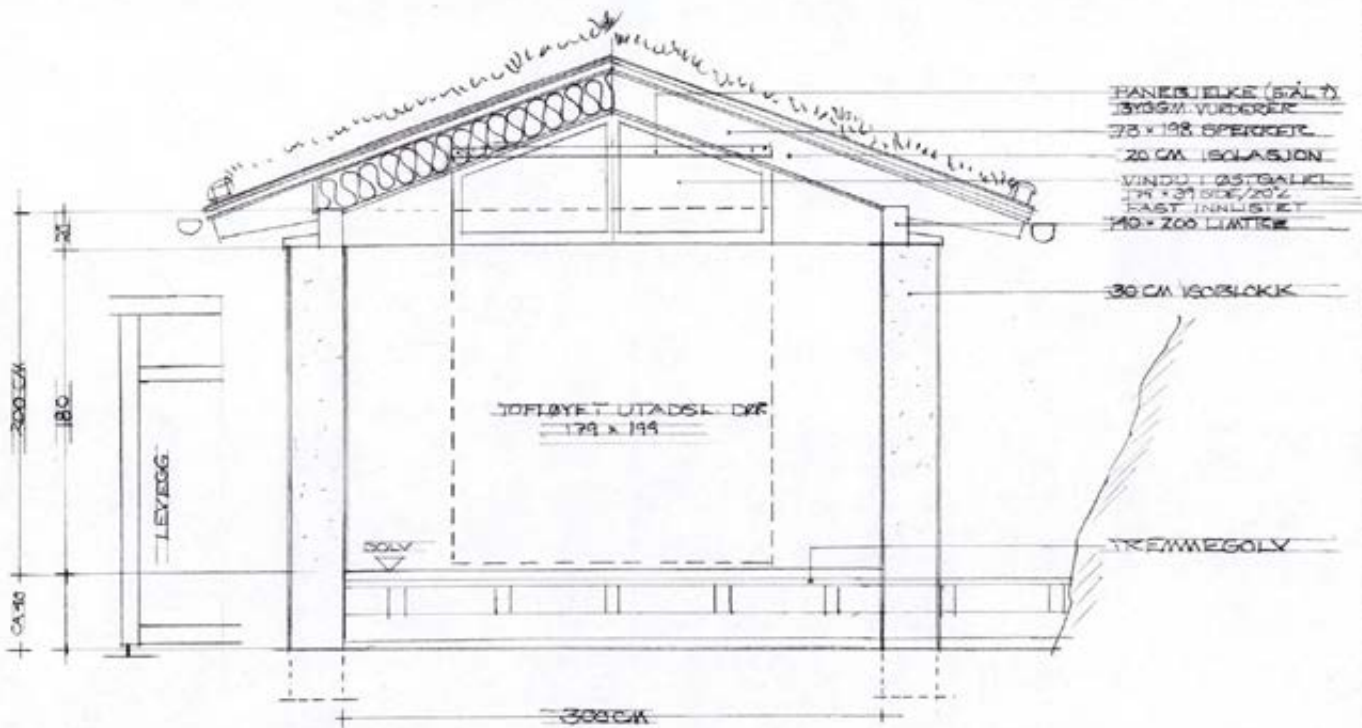
5

FRTIDSBOLIG PÅ AVERZY
FOR FAM. THORBJØRNSEN
FASADE TILBYGG, MOT ØST MÅL 1:20
LILLEHAMMER 26. JANUAR 2005
SVARKUNNEN WILLY ØVSEN A 986 28830
STORSGATA 75 2601 LILLEHAMMER



FASADE MOT VEST M:1:20
TIL BYGG

FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY
FOR FAM. THORSBØRNSEN
FASADE TIL BYGG MÅL 1:20
LILLEHAMMER 26. JANUAR 2005
SIV.ARK. ANNA WILLY SVENN TEL 98 2830
SØRSGATA 35 201 LILLEHAMMER



SNITT MÅL 1:20
TILBYGG

FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY
EDS FAM. THORBjørnsen
SNITT OG TILBYGG MÅL 1:20
LILLEHAMMER 27. JANUAR 2005
SIV. ARK. ANNE WILLY SVEN 026 2889
STORGATA 75 2604 LILLEHAMMER

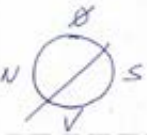
25.07.05

Erstatningshousing for TILBYGG p. 62005

Tilbygg foreslages ca. 30 cm
nær nord

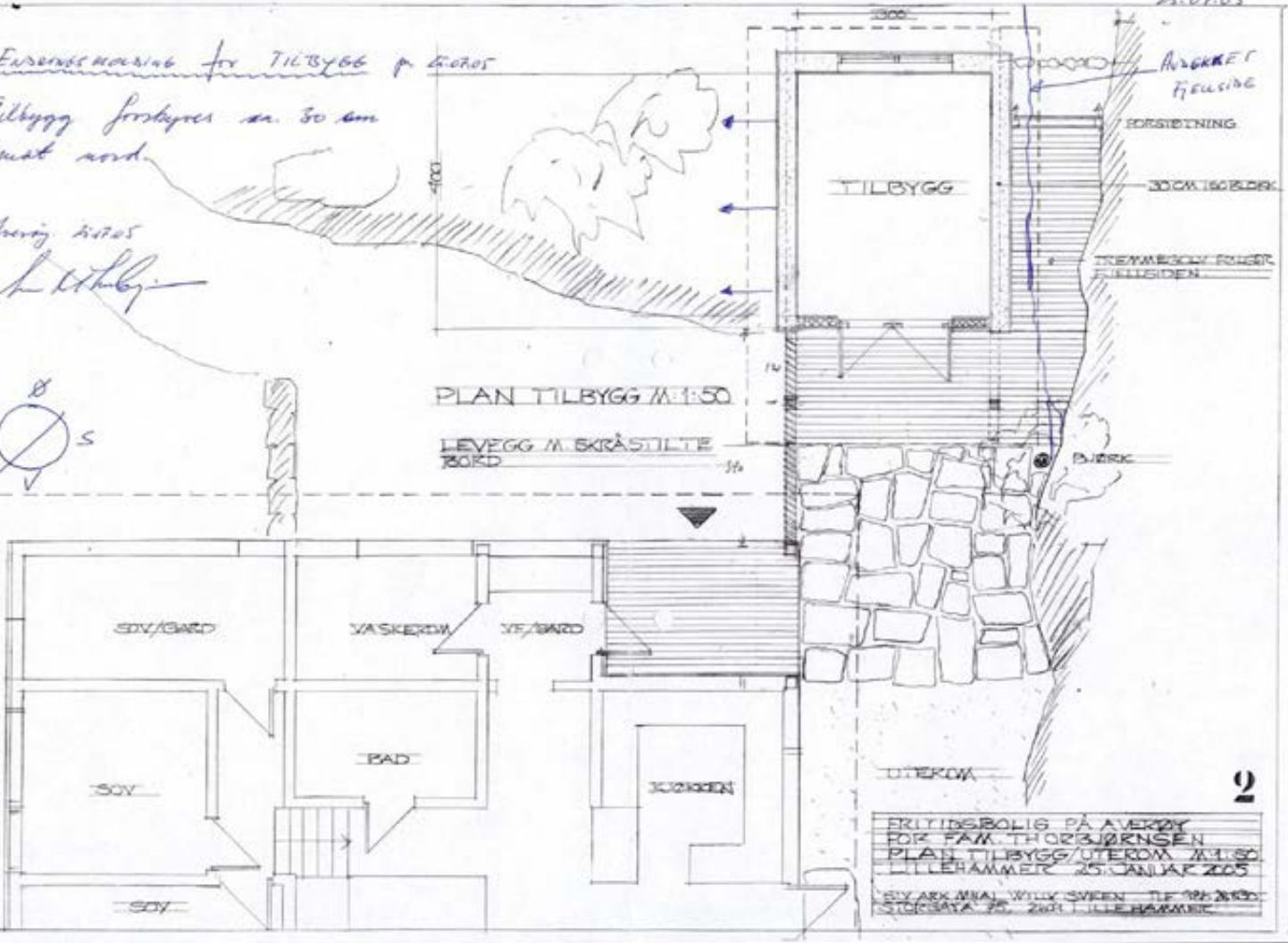
Averig 2005

Willy Swen

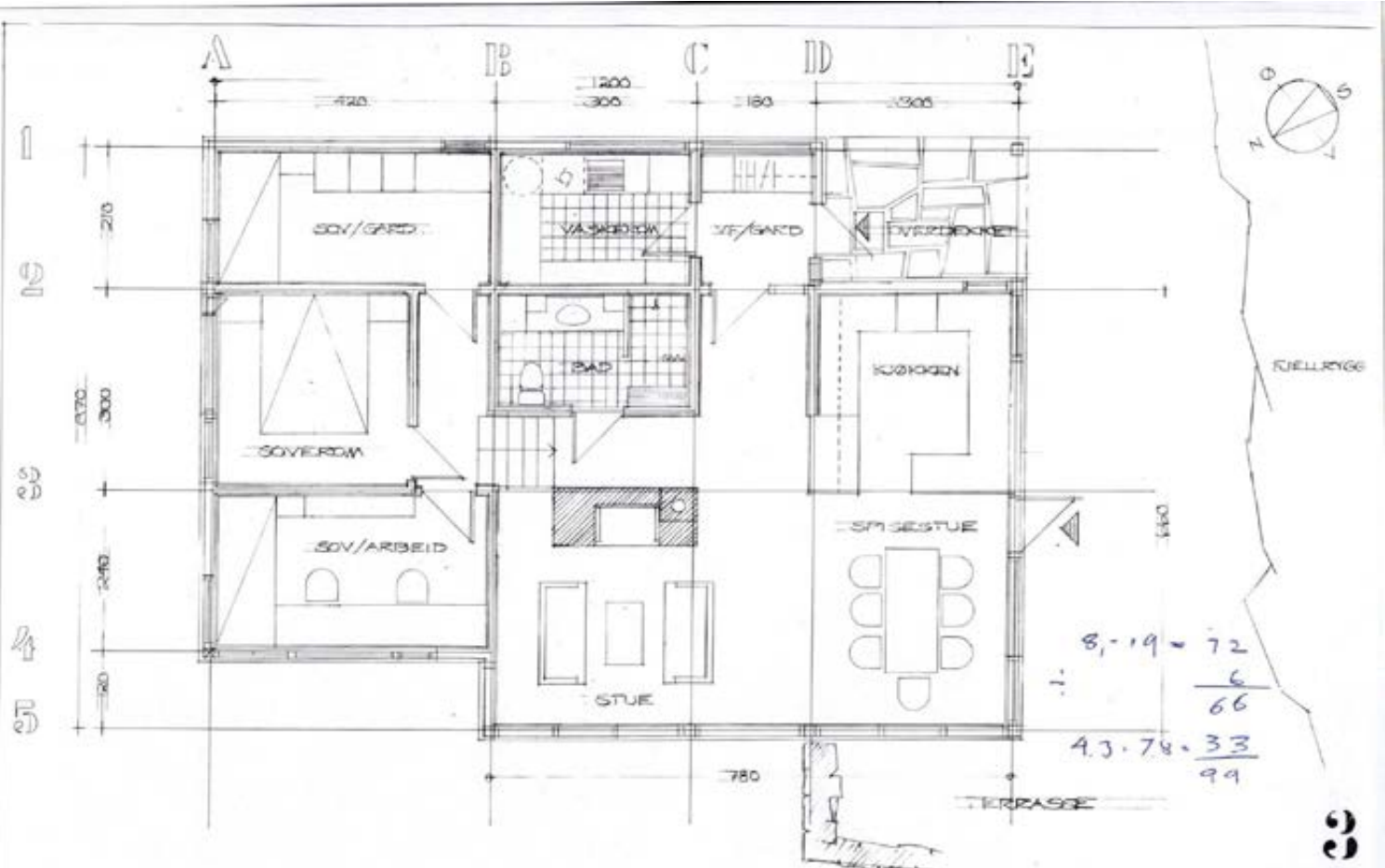


PLAN TILBYGG 1:150

LEVVEGG M. SKRÅSTILTE
3000

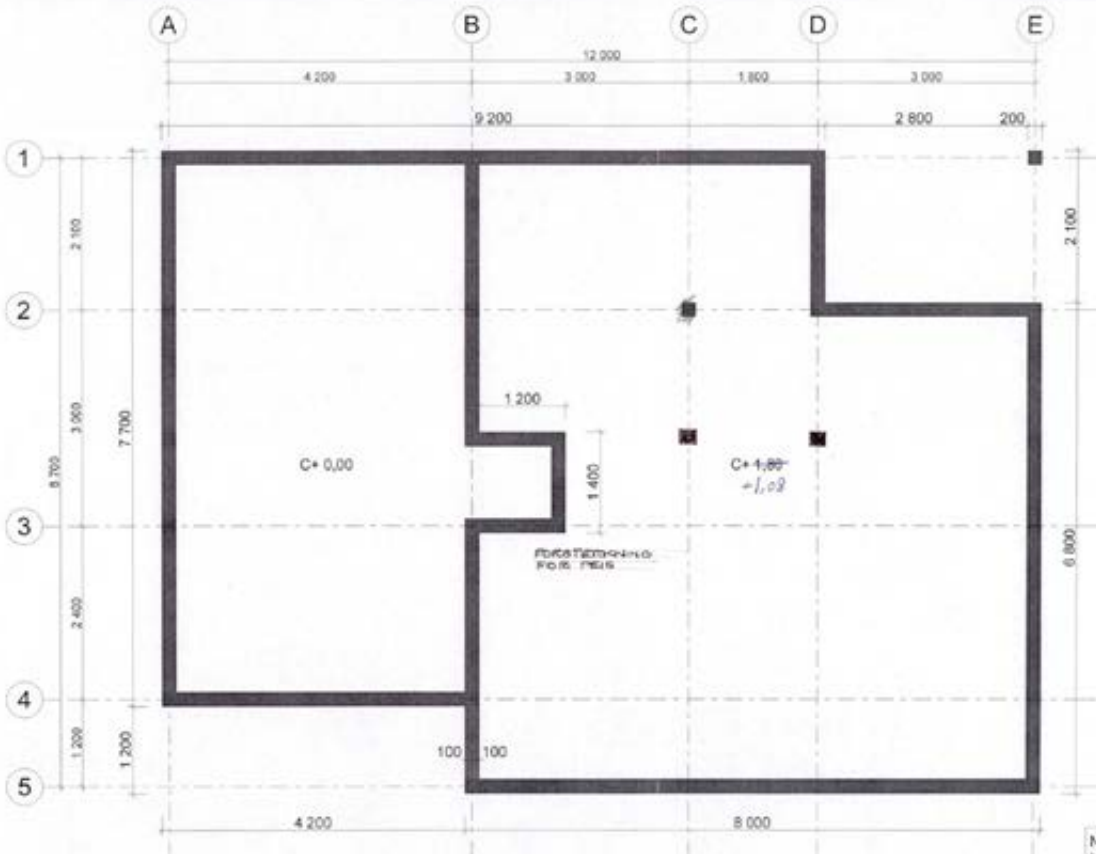


FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY
FOR FAM. THORBJØRNSEN
PLAN TILBYGG/UTEROM 1:150
LILLEHAMMER 25. JANUAR 2005
BYARK. WILLY SWEN TLF. 99 28 200
STORSGATA 25, 2001 LILLEHAMMER



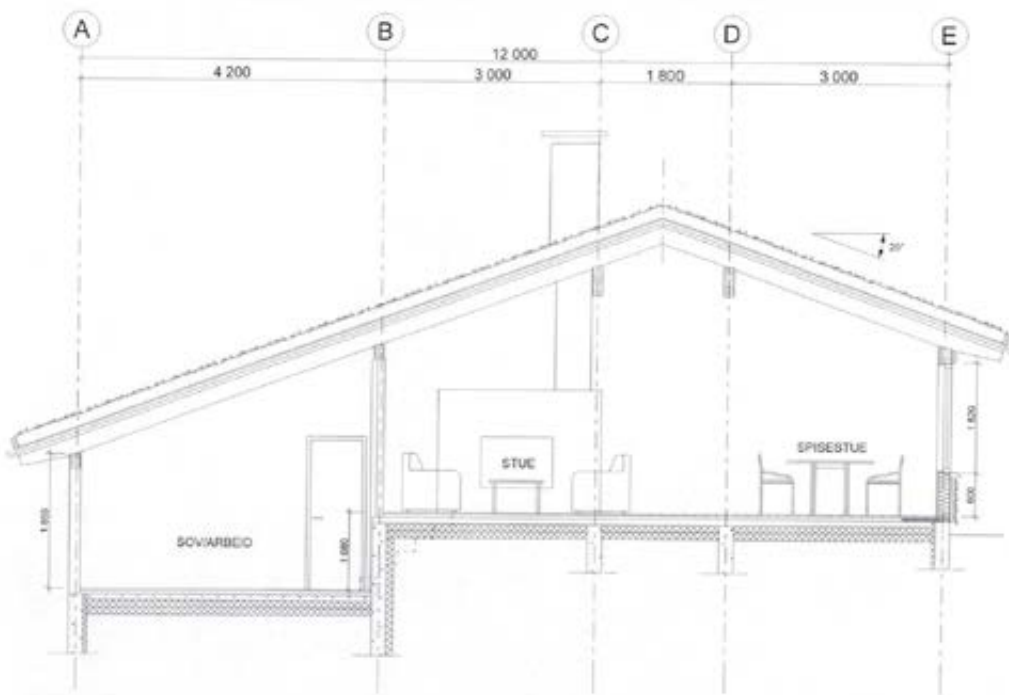
PLAN MÅL 1:50

FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY
 FOR FAM THORBØRNSEN
 PLAN MÅL 1:50
 LILLEHAMMER 27. MARS 2003
 SV. ARK. ANNA WILLY GVEEN TLF 41281001
 SØRSGATA 75 2409 LILLEHAMMER



NIVÅFORSKJELLENE MÅ VURDERES I FORHOLD TIL TERRENG

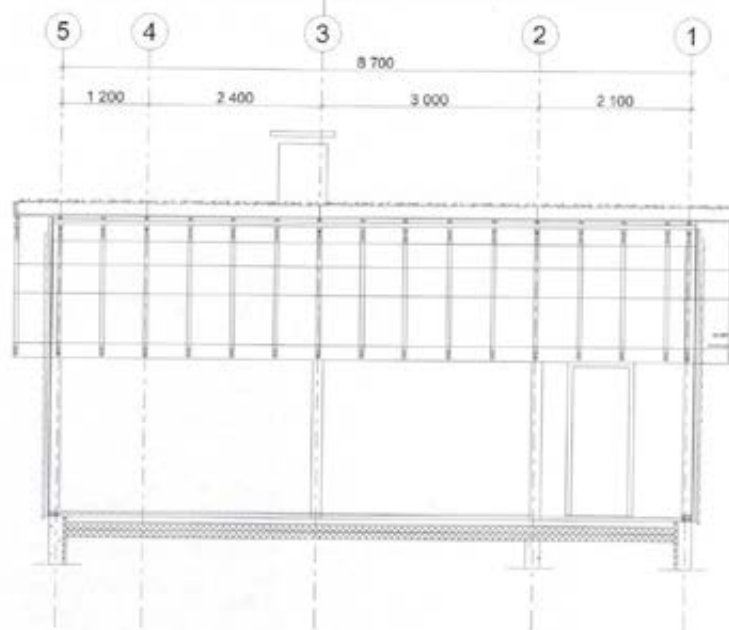
TEKNIKUMMER	FAM. THORBjørnSEN	REG.NR.	93.792.02	TEK.NR.	W512D
PROJEKT	FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY	SKAL	1:50	DRUKT	
TEGNER	FUNDAMENTPLAN	DATE	14.08.03	SKA.TE	
<small>BLANK. AMPL. PÅLYSING. SPORINGEN TIL DRUKKELINJER PÅ 01 OG 02</small>		TEG.NR.		REVISJON	
				02	



FORELØPIG TEGNING

UTDRAGSFAKSEL	FAM THORBJØRNSEN	REGULAT	22.792.03	TEGNER	WSTO
PROJEKT	FRIIDSBOLIG PÅ AVERØY	SKALA	1:50	ODDING	
TEGNING	SNITT B-B, akse 4-3	DATO	14.05.03	KONTROLLER	
		TEGNER NR.		REVISJON	

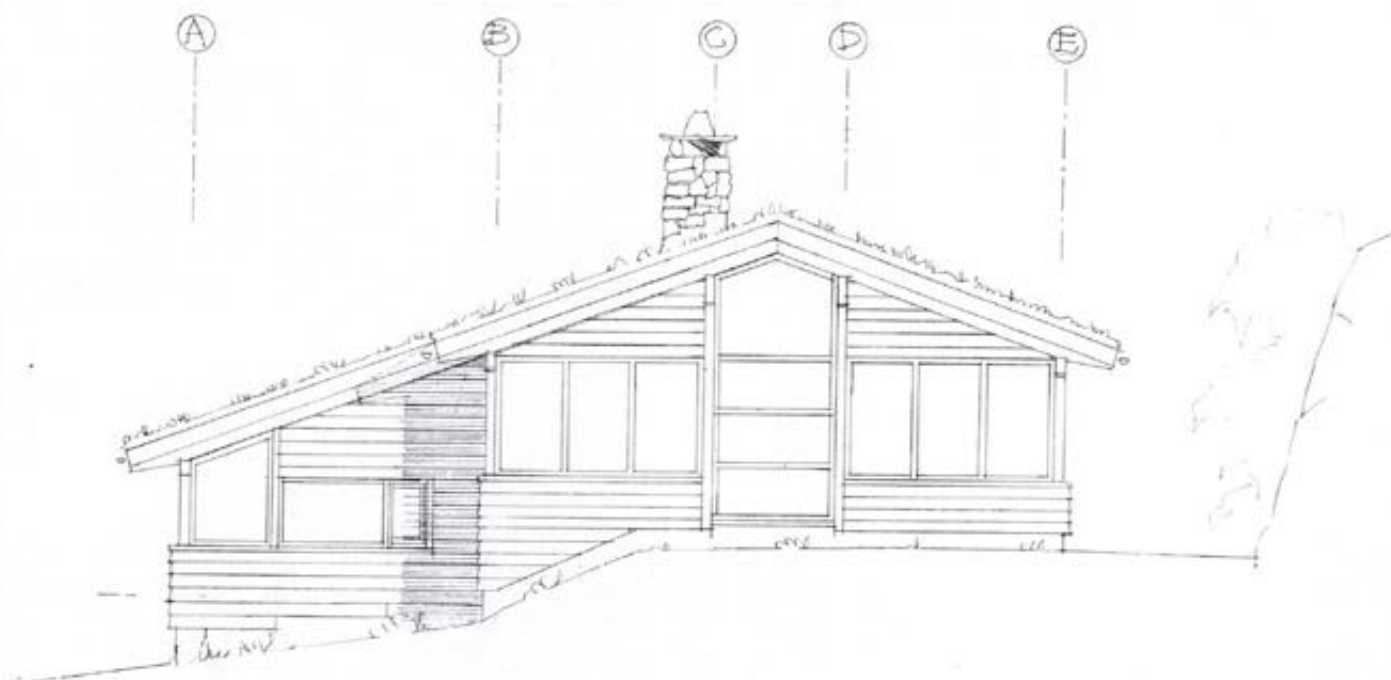
05



FORELØPIG TEGNING

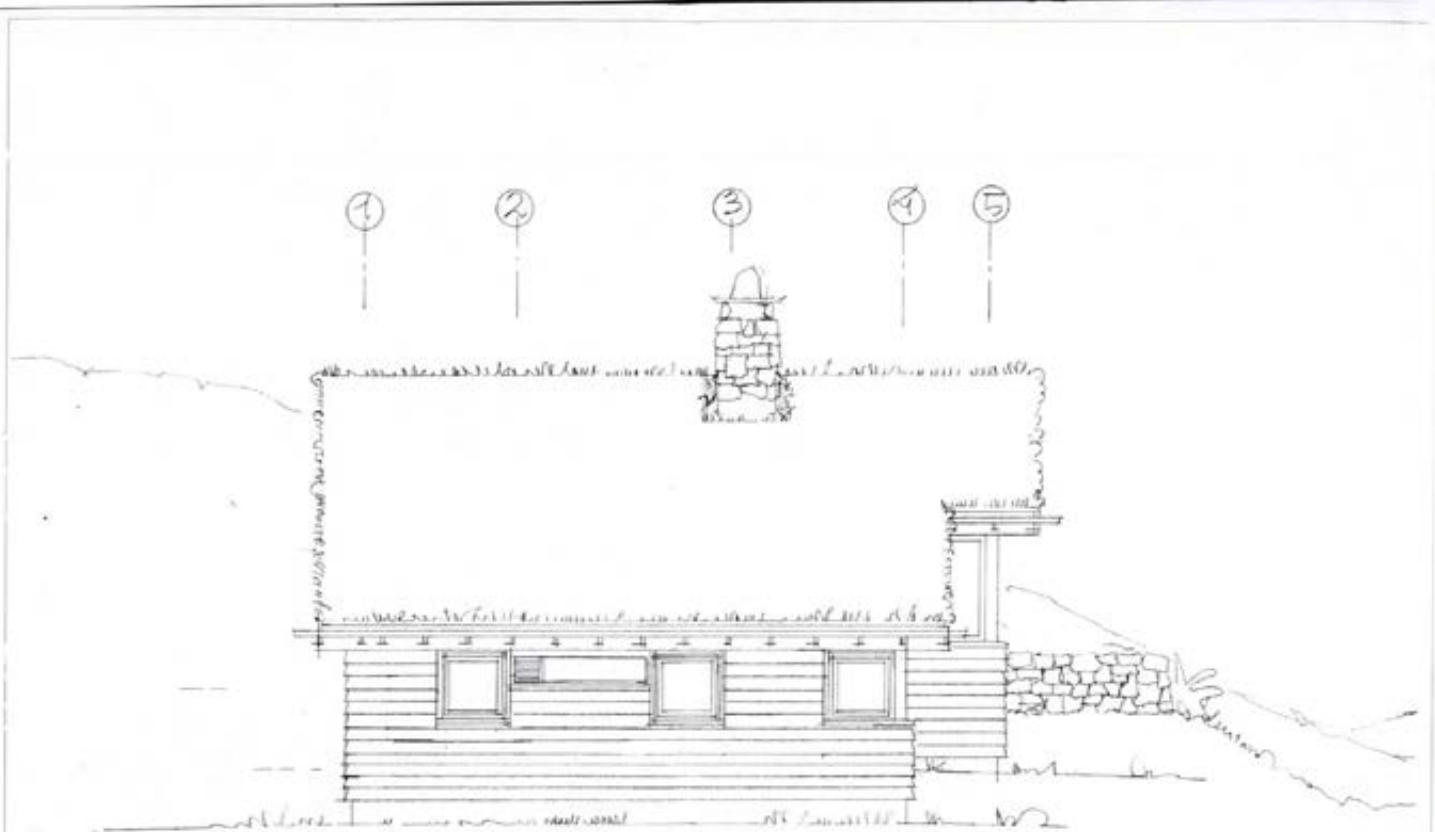
TEGNER	FAM. THORSJØRNSEN	REG. NR.	83.780.03	TEG. NR.	WS/TO
PROJEKT	FRIIDSBOLIG PÅ AVERØY	MÅL	1:50	SCALA	
TEGNING	SNITT C-C	DATE	14.05.03	KORREKTUR	
		TEG. NR.		REVISJON	

06



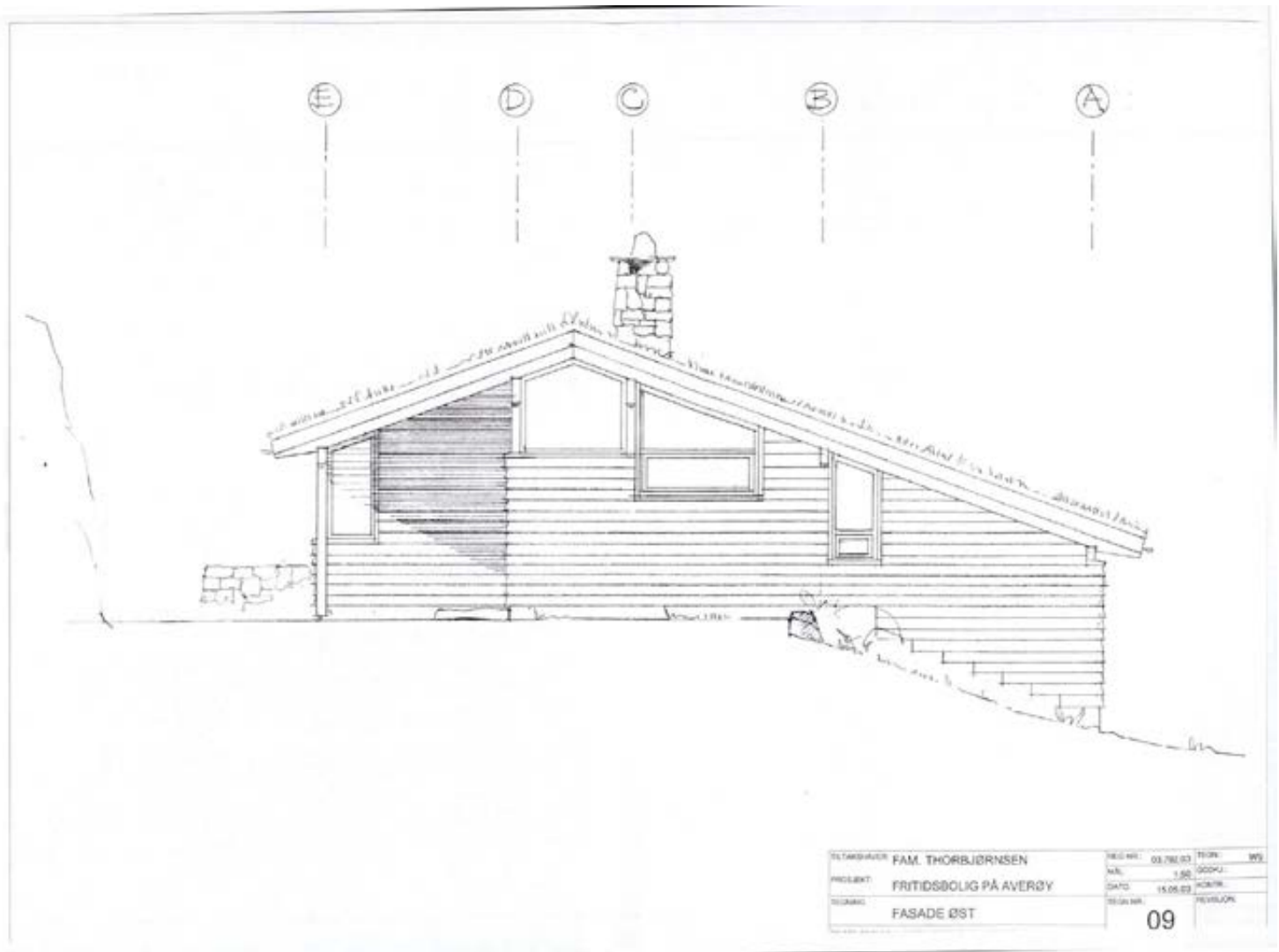
ELTAMMERE	FAM THORBJØRNSEN	REG. NR.	03.792.03	TEK. N	053
PROJEKT	FRTIDSBOLIG PÅ AVERØY	SKAL.	1:50	DRUKT.	
TEKNIK	FASADE VEST	DATO	15.05.03	KONTR.	
		TEK. NR.		REVISJON	

07



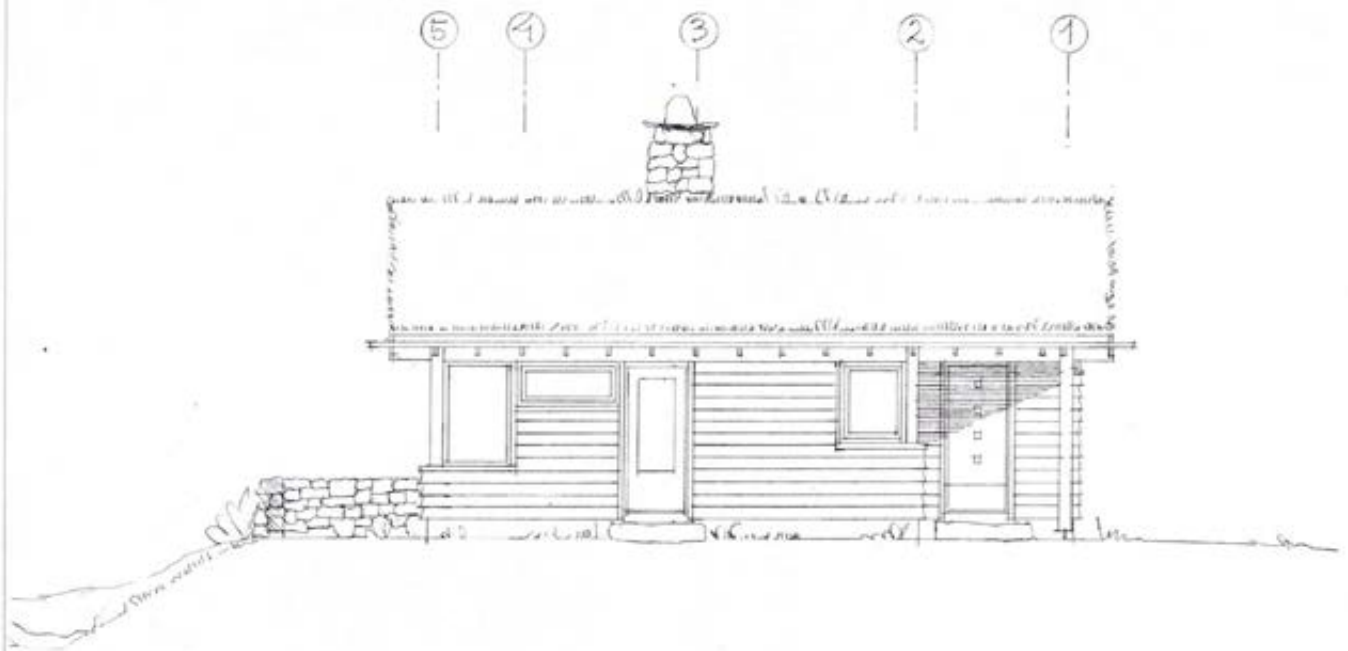
TEIÐMANNAR	FAM. THORBJÖRNSEN	REG. NR.	21.732.03	TEIÐ.	WS
PROJEKT	FRÍÐISBOLUG PÁ AVERÐY	MÁL.	1.00	SKOÐJ.	
TEIÐING	FASADE NORD	DÁTU.	15.05.99	KONTA.	
		TEIÐING		REIÐL.Þ.	

08

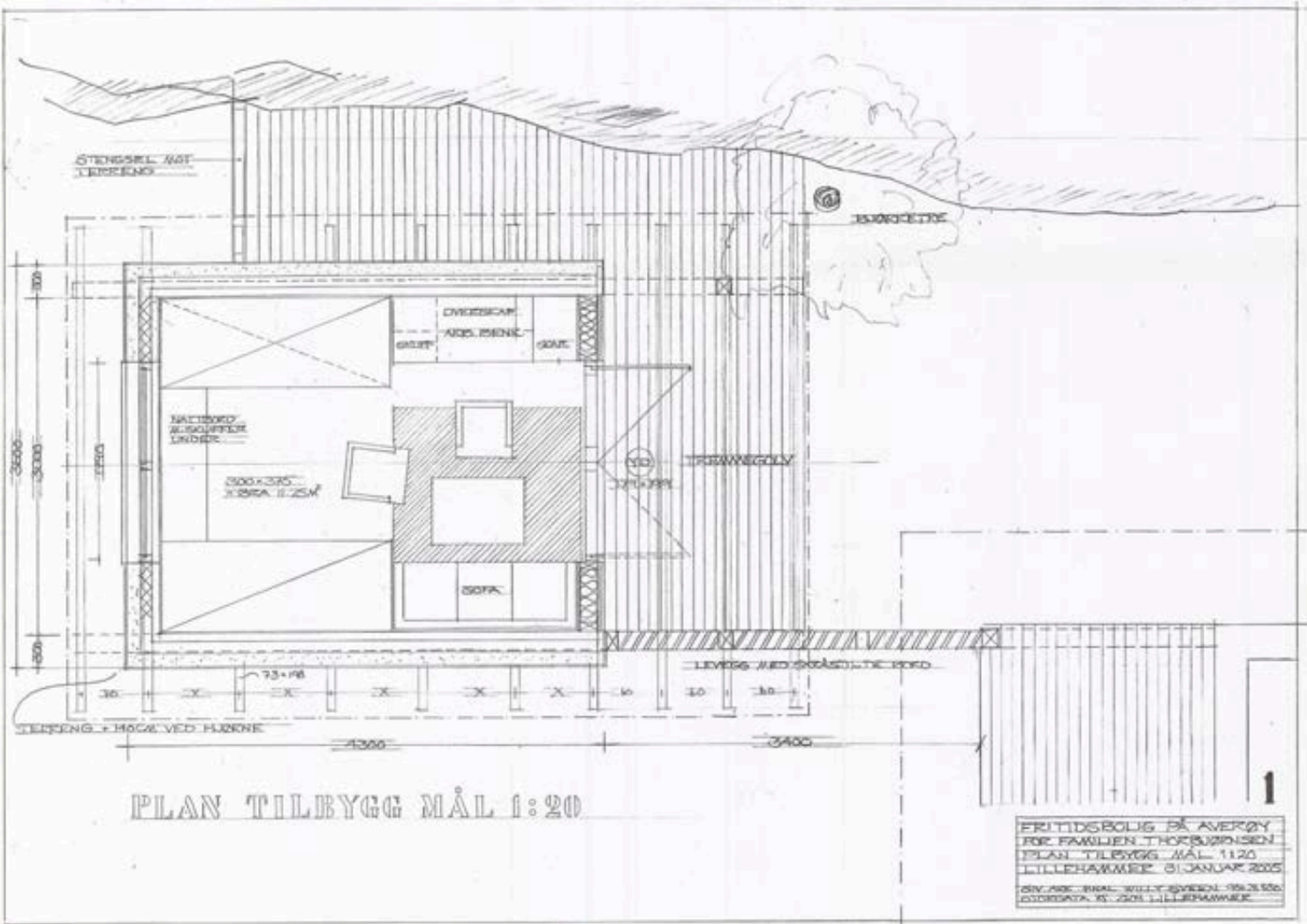


ELTAKSBEVOKKER	FAM THORBJØRNSEN	REG. NR.	03.782.03	TIDSP.	MY
PROJEKT	FRTIDSBOLIG PÅ AVERØY	ARE.	1.90	LOKKU	
TEGNER	FASADE ØST	DATO	15.04.02	KONT.	
		TEGNER		REVISJON	

09



UDRAGNINGER	FAM. THORBJØRNSEN	REG. NR.	81.790.01	TEGN.	BS
PROJEKT	FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY	MÅL	1:50	UDRUK	
TEGNER	FASADE SØR	DATO	15.05.03	KONTE	
		TEGNER		REVISJON	



PLAN TILBYGG MÅL 1:20

FRITIDSBOLIG PÅ AVERØY
 FOR FAMILIEN THORSBOMSEN
 PLAN TILBYGG MÅL 1:20
 LILLEHAMMER 01 JANUAR 2005
 DR. ING. BNA. WILLY SVENDEL 0523550
 ODDEGADE 15 2001 LILLEHAMMER



Averøy kommune
Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref
2013/2655-2

Saksbehandler
Thor Dypbukt

Dato
04.11.2013

Byggesak - GID 122/31 - Ferdigattest hytte - Svein R. Thorbjørnsen

Saksopplysninger

Tiltak:

Hytte på gnr 122 bnr 31 i Trovikneset hyttefelt

Byggetillatelse innvilget:

Forvaltningsutvalget i sak DS-113/2003 av 11.08.2003

Tiltakshaver:

Svein R Thorbjørnsen
Bergesveveien 48
2618 Lillehammer

Ansvarlig søker:

Eide Byggservice AS
6490 Eide

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
Postboks 152, 6538 Averøy
E-post:
post@averoy.kommune.no

Besøksadresse
Bruhagen
Hjemmeside:
www.averoy.no

Telefon
71 51 35 00
Telefaks
71 51 35 59

Bank
3931.07.00030
Org.nr
962 378 064

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

Merknader

- Ferdigattesten er sendt ansvarlig søker og tiltakshaver.

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

Thor Dypbukt
byggesaksbehandler
71 51 35 56



Averøy kommune

Teknisk etat
6530 Averøy

Arkivsak/dok.nr.: 03/01717-004

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (PBL) av 14.juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker

Eide Byggservice AS
6490 Eide

Tiltakshaver

Svein R. Thorbjørnsen
Bergesveveien 48
2618 Lillehammer

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Trovikneset hyttefelt	122	31		

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art

Nybygg - fritidsbolig

Vedtaket fattet av

forvaltningsutvalget

Vedtaks dato

11.08.04

Saksnr

DS 113/03

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av § 99, midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget

Følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Må fullføres innen (dato)

Viser til kontrollerklæringer fra :

- Eide Byggservice AS, dat. 05.07.04

- Storvik Maskin AS, dat. 11.06.04

- Averøy Rør AS, dat.01.07.04

Merknader

Ferdigattest kan utstedes når anleggsveg sti fram til fritidsboligen er tilbakeført til sti med max. bredde på 1 meter, jf. vedtak i Sak 113/03 av 11.08.03.

AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Sikkerhetstillatelse for at manglene blir rettet

Ja

Nei

Underskrift

Sted

Bruhagen, 6530 Averøy

Dato

02.08.2004

Stempel/underskrift

Thor Dypbukt

Kopi sendes til

Funksjon	Navn	Adresse
	Averøy Rør AS	6530 Averøy
	Storvik Maskin AS	Indre Eide, 6490 Eide



LEITE OG HOWDEN ARKITEKT- OG
INGENIØRKONTOR AS

Ystenesgata 12
6003 ÅLESUND

Vår saksbehandler
Synva Øidvin Greve

Saksnummer
BYGG-21/00420
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Synva Øidvin Greve

Dato
01.12.2022

Trovikneset naustområde - vedtak GID 122/54-60 – ferdigattest naust - Leite og Howden AS

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 122 / 56 / 0 / 0

Ansvarlig søker: LEITE OG HOWDEN ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR AS

Tiltakshavere/Hjemmelshavere:

VEDTAK

Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet gir ferdigattest for 7 naust på Torvikneset naustområde; GID 122/54, GID 122/55, GID 122/56 GID 122/57 GID 122/58 GID 122/59 GID 122/60. Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest jf. plan- og bygningsloven §21-10.

Byggetillatelse innvilget: 24.06.2009 (2009/1462-2) + vedtak om endring datert 07.09.2009.
Byggesøknad ferdigattest mottatt: 03.11.2022

Merknad:

Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS er ansvarlig søker for oppføring av 7 naust i Averøy kommune. Rammesøknad ble innsendt i mai 2009. Rammevedtak datert 24.06.2009 (vedtak om endring 07.09.2009) gjaldt også som en igangsettingstillatelse. Averøy Kommune har 03.11.22 mottatt byggesøknad ferdigattest.

Gjenstående arbeider ved søknad om ferdigattest: Ingen

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ for 2022.

- Gebyr for behandling av søknad om ferdigattest TKL 1 er: kr. 2250,-.



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).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

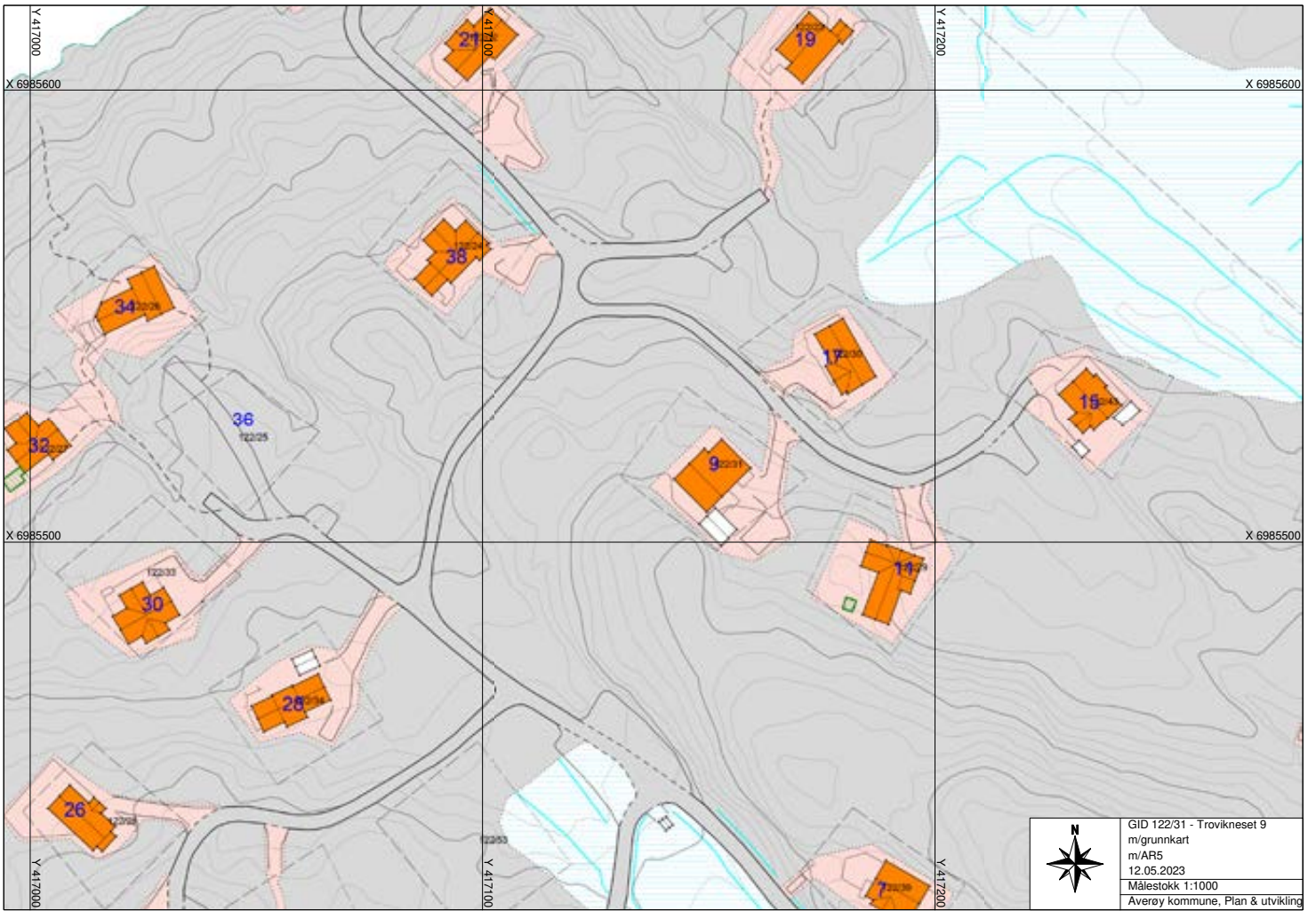
Med hilsen

Averøy Kommune
Synva Øidvin Greve
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Kopimottakere: Helge Lindhjem
John Egil Inderhaug
Lerøen Jarle
Sandnes Lars
Thomas Thorbjørnsen
Utheim Knut
Viken Gudmund









Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	23/2011	28.02.2011
Averøy kommunestyre	14/2011	09.05.2011

Egengodkjenning, reguleringsplan for Trovikneset hytteområde

Vedlegg

- 1 2010 09 15 Planbeskrivelse Trovikneset hytteområde
- 2 Sjekkliste ROS
- 3 Reguleringsplan med kart
- 4 Reguleringsbestemmelser

Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Utbygging Møre AS v/ siv.ing. Øivind Holten. Utbygging Møre AS er grunneier samt ansvarlig tiltakshaver. Hensikten med reguleringen er:

- Å utvide hyttefeltet med sju hyttetomter sør for den eksisterende bebyggelsen i hyttefeltet.
- Oppdatere reguleringsplanen med de dispensasjoner som er gitt i området etter at eksisterende reguleringsplan ble vedtatt første gang.
- Behandle planforslag etter ny plan- og bygningslov av 2008.
- Behandle planforslag etter retningslinjer gitt i gjeldende kommuneplan av 2009.

Overordnet plansituasjon

Arealet er i gjeldende kommuneplan av 02.02.09 angitt til område der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde. Gjeldende reguleringsplan for Trovikneset hyttefelt ble vedtatt 25.03.96. I ettertid er det gitt dispensasjon til blant annet endret naustlokalitet i sak 105/08-Forvaltningsutvalget. Denne naustlokaliteten er tatt inn i forslag til ny reguleringsplan.

Sakshistorikk

25.03.96: Gjeldende plan blir egengodkjent og vedtatt.

15.05.05: Siv. Ing. Øivind Holten søker om å få igangsatt planprosess for en endring og utvidelse av gjeldende reguleringsplan.

08.11.05: Averøy kommune vedtar i FS-sak 130/05 igangsettelse av privat planprosess forutsatt at planområdet mot sør omfatter nødvendig areal for adkomst fra fylkesvegen til de nye formålsområdene utvidelsen gjelder.

02.08.06: Siv. Ing. Øivind Holten ber kommunens faste planutvalg om å revurdere forutsetningene for igangsettelse av nytt planarbeid. Vedtaket i sak 130/05 forutsatte at planområdet skulle utvides til også å omfatte atkomst til en eventuell ny lokalisering av naustområdene. Dersom ikke forutsetningene frafalles, vil tiltakshaver gå bort fra forslaget om å flytte naustområdene vekk fra den værharde lokaliseringen i gjeldende reguleringsplan.

03.10.06: FS-sak 140/06 Averøy kommune opprettholder sitt vedtak og forutsetning for å igangsette regulering.

01.07.09: Ikrafttredelse av ny plan- og bygningslov.

19.08.09: Averøy kommune v/arealplanlegger og spesialrådgiver avholder møte med Øivind Holten angående videre reguleringsprosess for Trovikneset Hyttefelt etter ny plan- og bygningslov. Det blir avklart at ny oppstartsmelding ikke vil bli påkrevd, men det må legges frem nytt plankart og nye bestemmelser ihht. ny plan- og bygningslov.

08.09.09: Averøy kommune mottar forslag til ny reguleringsplan for Trovikneset hyttefelt datert 19.08.09

13.10.09: Averøy kommune oversender per e-post til ekstern planlegger krav om endringer i planmateriale før reguleringsplan kan legges frem for behandling/offentlig ettersyn.

19.02.10: Averøy kommune mottar reviderte plandokumenter.

26.04.10: Averøy kommune vedtar i FS-sak 43/2010 å legge reguleringsplan for Trovikneset hytteområde ut til offentlig ettersyn.

06.05.10: Offentlig ettersyn kunngjøres i Tidens Krav

06.01.11: Planbeskrivelse for Trovikneset hyttefelt blir sendt på begrenset høring slik påkrevet av berørte sektormyndigheter etter offentlig ettersyn.

Lovgrunnlag

Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven av 2008, ikrafttredelse 1.juli 2009.

Planforslaget utarbeides jf. plan- og bygningsloven kapittel 12.

Planforslaget egengodkjennes jf. § 12-12.

Vurdering

Vurdering ut fra plan- og bygningslovens § 12-9:

Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger.

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Forslag til reguleringsendring vurderes ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Benyttelse av Pbl. § 12-9 vurderes i denne planprosessen ikke hensiktsmessig.

Innkommne merknader etter offentlig ettersyn.

Møre og Romsdal fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Etterlyser lovpålagt planbeskrivelse jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Kommentar:

Planbeskrivelse er utarbeidet og oversendt nevnte sektormyndigheter på begrenset høring. Dette oppfyller sektormyndighetens krav.

Øvrige merknader etter offentlig ettersyn:

Ekstern planlegger har kommentert innkomne innspill i planbeskrivelsen. Averøy kommune støtter de vurderinger og kommentarer som fremgår av planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen følger saksfremlegget som vedlegg.

Konklusjon

Reguleringsplanen for Trovikneset hytteområde kan legges frem for politisk sluttbehandling/egengodkjenning.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune vedtar reguleringsplan for Trovikneset hytteområde.

Reguleringsplanen består av:

- Plankart datert 02.11.09
- Reguleringsbestemmelser datert 19.02.10
- Planbeskrivelse datert 15.09.10

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-12

Behandling i Averøy formannskap - 28.02.2011

Formannskapetets forslag:

Averøy kommune vedtar reguleringsplan for Trovikneset hytteområde.

Reguleringsplanen består av:

- Plankart datert 02.11.09
- Reguleringsbestemmelser datert 19.02.10
- Planbeskrivelse datert 15.09.10

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-12

Behandling i Averøy kommunestyre - 09.05.2011

Kommunestyrets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune vedtar reguleringsplan for Trovikneset hytteområde.

Reguleringsplanen består av:

- Plankart datert 02.11.09
- Reguleringsbestemmelser datert 19.02.10
- Planbeskrivelse datert 15.09.10

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-12

REGULERINGSPLAN FOR TROVIKNESET HYTTEOMRÅDE

AVERØY KOMMUNE - PLANBESKRIVELSE - Plan ID:20090008

Revidert: 15.9.10

Vedtatt i Averøy kommunestyre 09.05.2011 i sak KST 14/2011.

INNHold

1. Generelt

- 1.1 Saksbehandling
- 1.2 Bakgrunn for planforslaget

2. Planområdet

- 2.1 Planområdets areal
- 2.2 Topografi og vegetasjon
- 2.3 Lokalklima
- 2.4 Vegsystem
- 2.5 Vann og avløp
- 2.6 Eierforhold
- 2.7 Biologisk mangfold
- 2.8 Kulturminner
- 2.9 Kartgrunnlag
- 2.10 Planstatus

3. Merknader/innspill

4. ROS-analyse

1. Generelt

1.1 Saksbehandling

Reguleringsplanen for Trovikneset hytteområde ble første gang vedtatt i Averøy kommunestyre 25.3.96. Planen som nå er utarbeidet –jfr plankart påført revisjonsbokstav E og dato 2.11.09- ble fremmet første gang i 2004, men er av ulike grunner ikke blitt lagt frem for sluttbehandling før i 2010.

1.2 Bakgrunn for planforslaget

Grunneier Utbygging Møre AS ønsker å tilpasse den gamle planen til dagens krav, samtidig som det tilrettelegges for 7 nye tomter ut over de 23 som lå i den gamle planen. Samtlige nye tomter (nummerert fra 24-30) ligger innenfor den gamle plangrensen og i avstand på mellom 150 og 300 meter fra sjøen.

2. Planområdet

2.1 Planområdets areal

AREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
2080 parkeringsplasser	5	1965,84
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	29	21075,90
6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag	1	15565,79
2011 Kjøreveg	2	5742,73
3031 turvei	3	398,02
6750 naust	3	1055,47
2019 annen veigrunn-grøntareal	3	912,98
3900 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	1	16453,51
5130 friluftformål	4	105926,57
Totalt:	51	169096,82

2.2 Topografi og vegetasjon

Dels kupert og hellende mot nord – nordvest. Grunnlendt vegetasjonsdekke. Generelt sparsomt med vegetasjon, men innslag av kortvokst plantet gran i syd-sydøst.

2.3 Lokalklima

Området har preg av kystklima. Hardeste vindretning fra nord/ nordvest, mer skjermet for syd-vestlig vind. Gode solforhold.

2.4 Vegsystem

Avkjørsel inn i området kommer fra kommunevei som ligger syd for planområdet.

2.5 Vann og avløp

God og stabil vannforsyning fra lokalt vannverk. Avløp via 2 forskriftsmessige slamavskillere med tilhørende dypvannsutslipp.

2.6 Eierforhold

Eiendommen innenfor planområdet eies av Utbygging Møre AS med unntak av de 23 parsellene som er omsatt til hyttebyggere.

2.7 Biologisk mangfold

Planlegger har sjekket området opp mot naturbase og artsbanken og har ikke funnet noen registreringer i planområdet.

2.8 Kulturminner

Planlegger har sjekket området opp mot riksantikvarens kulturminnesøk, og har ikke funnet noen registreringer i planområdet.

2.9 Kartgrunnlag

Det digitale kartgrunnlaget har 1 – meters koter.

2.10 Planstatus

Området er i gjeldende arealplan regulert til fritidsboligformål, hvilket innebærer at man ikke endre reguleringsformål ved fremlegging av denne reviderte planen.

3. Merknader/innspill

Brev fra Fylkeskommunen 15.6.2010

Uttalelsen kan oppsummeres slik:

- *Etterlyser planbeskrivelse og reiser motsegn –som vil bli trukket når slik beskrivelse foreligger.*

Vår kommentar: Blir etterkommet i og med dette dokument.

- *Det kombinerte formålet friluftsliv/skogbruk må ha samme skravur på kart og i tegnforklaring*

Vår kommentar: Blir etterkommet i endelig plankart.

- *Det bør presiseres om også parkeringsplassene skal være felles (slik som veien).*

Vår kommentar: tas inn i reguleringsbestemmelsene § 4.3 der parkeringsplassene er omtalt.

- *Mener det vil være tjenlig om naustplassene blir reservert for hytteeiendommene og ikke kan omsettes fritt utenfor.*

Vår kommentar: I prinsippet er vi enig. Men vi ser faktisk ofte at det kan være ønskelig å fravike et slikt prinsipp for å få nok interessenter til å starte felles utbygging i naustområder – noe som er sterkt ønskelig (og oftest nødvendig) fremfor enkeltvis utbygging. Vi synes derfor foreløpig det ikke er heldig med en slik bestemmelse. Dog er det forutsatt at hytteeierne skal ha førsterett til nausttomtene, og at de ikke kan tilbys andre før disse.

Brev fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 16.6.10

- *Det mangler planbeskrivelse*

Vår kommentar: Se omtale ovenfor. Foreligger hermed.

Fylkesmannen savner ellers omtale av innspill fra Fylkeskommune i brev datert 27.4.04

Dette brevet kan oppsummeres i følgende punkt:

- *Peker på at grunneiere, rettighetshaver og andre interessenter må ha mulighet til å uttale seg samt kommunens rolle som medspiller i planarbeidet.*

Vår kommentar: Dette skulle være grundig ivare tatt gjennom behandlingen av forslaget etter at uttalelsen ble avgitt for 6 år siden.

- *Gangstier bør holdes som prinsipp frem til hyttene.*

Vår kommentar: Vi mener området tåler veiadkomster til hyttene. Veiene ligger skånsomt i terrenget og ønskes beholdt også ut fra den klare kjensgjerning at det er et unisont ønske om dette fra beboerne i ”området”.

- *Naustområdene N3 og N4 bør avkortes noe for å oppnå bedre terrengtilpasning. En bør unngå sprenging og fylling.*

Vår kommentar: de to nevnte naustområdene er nå tatt ut av planen.

- *Bedre presisering av reguleringsbestemmelsene bl.a ved at begrepet ”etasje” byttes ut med ”møne-/gesimshøyde”*

Vår kommentar: Er fulgt opp i reviderte bestemmelser.

Brev (mail) fra Lars Sandnes datert 21.6.10

Sandnes er hytteeier i området. Hans innspill kan oppsummeres slik:

- *Hytteiere i området skal ha førsterett til nausttomter.*

Vår kommentar: Enig. Se vår kommentar ovenfor.

- *Maksimalt areal mener han må være som i gammel plan. Om det blir vedtatt som forslått (140 m2 BYA), må det gjelde både for eksisterende og ny bebyggelse.*

Vår kommentar: I og med at gammel og ny bebyggelse (de 7 nye tomtene) ligger i samme plan vil selvsagt maksarealet gjelde for begge kategorier. En kan ellers vanskelig se at det skulle være grunnlag for å ha annet maksimalt areal enn hva som gjelder f.eks i Hasseløya hytteområde. Vi har sett en trend over tid nå der flere hyttebyggere ønsker seg en fritidsbolig som kan huse flere generasjoner i familien. Et

lite maksareal vil vanskeliggjøre realisering av slike ønsker.

- *Ønsker etablert en hytteforening til å ta ansvar for felles anlegg og interesser.*

Vår kommentar: Som utbygger vil vi bistå med etablering av slik forening.

Averøy kommune, mail av 13.10.09

Det vises til mail fra planlegger Rune Kvannli og vår tilbakemelding ved brev av 19.2.10, basert på flere samtaler og konstruktiv kontakt i mellomtiden. Samtlige punkter som kommunen ønsket tilpasset er etterkommet/kommentert fra utbyggers side.

4. ROS-analyse

Det vises til sjekklister for vurdering av risiko- og sårbarhet i samfunnsplanlegginga (ROS). Det er ikke avkrysset på noe som det er knytt uakseptabel risiko på i planområdet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

TROVIKNESET HYTTEOMRÅDE – I AVERØY KOMMUNE

Revidert dato: 19.2.10.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart merket "Tegn. nr. 01E" påført revisjonsdato 2.11.09.

§ 1. GENERELT

1.1 Planområdets avgrensning

Det regulerte området er på plankartet vist med kraftig stiple linje.

1.2 Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Fritidsbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjørevei Annen veigrunn – tekniske anlegg Parkeringsplasser
Landbruks-, natur- og friluftsområde :	Friluftsmål Friluftsmål/skogbruk
Bruk og vern av sjø og vassdrag :	Friluftsområde i sjø Naust

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Forhold til terreng

Terreng i planområdet skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form. Ved planlegging og utføring av tiltak skal tiltaket i størst mulig grad tilpasses terrenget. Dvs. at det ved planlegging og utføring av tiltak skal søkes den løsning som medfører minst mulig terrenginngrep.

2.2 Plassering av bygg, naust vei og andre tiltak

Tomt, hytter, naust, interne veier, avkjørsler og andre tiltak skal plasseres lavest mulig i terrenget. Plassering horisontalt og vertikalt skal godkjennes av kommunen.

2.3 Sanitæranlegg

Vann og sanitæranlegg tillates innlagt i hyttene etter godkjennelse av kommunen.

2.4 Fargesetting av og materialbruk for hytter og naust

Fargesetting på bygg skal være dempet/mørk både på vegger, vindskier, vindusomramming, vinduslemmer m.v.

Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein eller mørk tegl, såfremt dette gir en god arkitektonisk løsning og er bygningsteknisk forsvarlig.

Taktekking skal utføres med torv, tre eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke reflekterende virkning.

- 2.5 Omdisponering av bygg**
Omdisponering av fritidsbolig til bolig tillates ikke. Omdisponering av naust til bruk som vil kunne innebære overnatting er ikke tillatt.
- 2.6 Ferdsel**
Fri ferdsel langs strandlinjen skal ikke hindres. I områder hvor planen tillater tiltak langs strandlinjen skal det ved planlegging og gjennomføring tilrettelegges for fri ferdsel.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Bebyggelse og anlegg**
Det er regulert 30 tomter for hytter til fritidsbruk. Tomtene er nummerert 1-30 i plankartet.
- 3.2 Antall bygg p.r. tomt**
På hver hyttetomt skal det oppføres et bygg. Bod skal bygges i sammenheng med hytta og inngå som en del av det totale bebygde areal (BYA). Frittstående uthus tillates ikke.
- 3.3 Bygnings areal**
Bebygd areal (BYA) på tomt skal maksimalt være 130 m².
- 3.4 Grunnmur høyde**
Maksimal høyde på grunnmur skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 3.5 Bygnings høyde**
Maksimal mønehøyde skal være 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 3.6 Tak utforming**
Tak skal som hovedregel utformes med fall mellom 18-27 grader.
- 3.7 Gjerde/flaggstang**
Oppføring av gjerde/flaggstang er ikke tillatt.
- 3.8. Oppvarming**
Hyttene skal ha kombinasjonsløsning for oppvarming, dvs alternativ varmekilde i tillegg til elektrisk oppvarming.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Kjøreveg**
Kjørevegen er vist på plankart og skal være felles for samtlige eiendommer i området. Veggen skal være åpen for trafikk til og fra hyttene og for besøkende i området. Bom eller andre tiltak som kan hindre ferdsel på de interne vegene tillates ikke.
Veiene kan være 4 m brede med tillegg for skulder og grøfter.
- 4.2 Annen veigrunn – tekniske anlegg**
Omfatter siktsone mot hovedvei ved avkjørselen til området. Terreng/vegetasjon i frisisiktsonen skal ikke være høyere enn 0,5 meter.
- 4.3 Parkeringsplasser**
Legges som vist på plankart

§ 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsmål

I friluftsområdet skal nåværende arealbruk opprettholdes. Områdets karakter av utmarksområde mv. skal bevares og eksisterende vegetasjon vernes med unntak av leplantinger/sitkagran.

5.2 Friluftsmål/skogbruk

I dette området skal nåværende arealbruk opprettholdes.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø

Omfatter det areal i planen som ligger uten områdets kystlinje. Her tillates ikke andre tiltak enn det som er strengt nødvendig for at naustene kan gis best mulig tilpasning til strandlinje og topografi.

6.2 Byggeområder for naust

Byggeområdene merket N1, N2 og N3 er avsatt for naust til fritidsbruk, for lagring av båt og tilhørende redskaper.

6.3 Situasjonsplan, tegninger

Før en utbygging av naustområdene kan igangsettes skal tegninger av naustene og en samlet situasjonsplan godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, tilrettelegging for ferdsel langs strandlinjen, plassering av samtlige naust og fellesareal.

6.4 Bebygd areal for naust

I byggeområdet skal bebygd areal (BYA) pr naust være maksimalt 32 m².

6.5 Naust høyde, lengde og bredde

I byggeområdet skal maksimal mønehøyde være 3,5 m målt fra overkant gulv. Maksimal lengde skal være 8m og maksimal bredde skal være 4m. Naust tillates ikke innredet eller nytte til oppholdsrom, overnatting eller annet som ikke defineres som naustformål. Omdisponering av naust tillates ikke.

6.6 Separat/sammenbygd

Kommunen kan sette krav til at naustene helt eller delvis skal bygges i sammenheng.

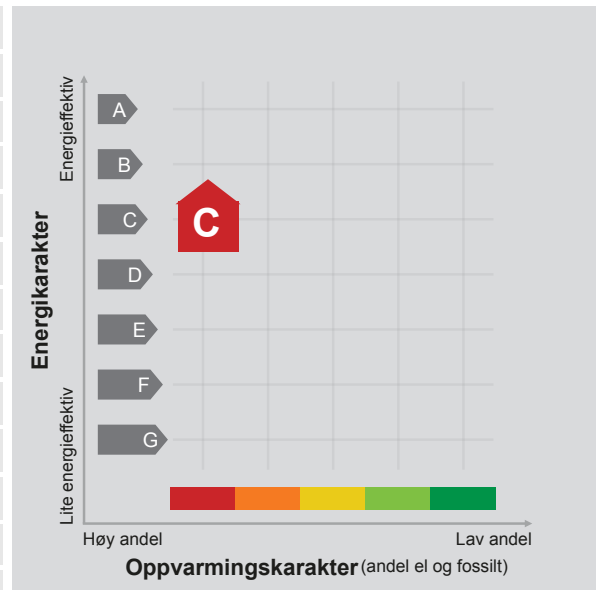
§ 7. DISPENSASJON FRA PLAN

7.1 Dispensasjon

Kommunen kan hvor særlige grunner foreligger tillate mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelser, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og Averøy kommunes forskrifter, vedtekter og kommuneplan.

ENERGIATTEST

Adresse	Trovikneset 9
Postnummer	6532
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19052966
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7fc4ba34-9e32-48bf-b7ee-485d949291fe
Dato	22.05.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 forventinger 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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- 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 15 500

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 000 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.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/