

aktiv.



Engvikvegen 53, 6590 TUSTNA

**Enebolig med flott utsikt over
Kråksundet- vesentlig oppgradert
siden 2011**



Eiendomsmegler

Gunnar Andreas Kjønnøy

Mobil 452 77 617

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Eirin Beate Ringsbye
Arve Ringsbye

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 478.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1601260018

Enebolig med flott utsikt over Kråksundet- vesentlig oppgradert siden 2011

Aktiv Eiendomsmegling v/ Gunnar A. Kjønnøy presenterer Engvikvegen 53!

En sjarmerende bolig i Engvika, med flott utsikt over Kråksundet. Eneboligen, oppført i 1898, har et bruksareal på 109 m² fordelt på to etasjer. Den har blitt jevnlig modernisert og påkostet, med renovering av kjøkken og bad i 2010 og oppgradering av elektrisk anlegg i 2011. I 2012 ble det skiftet yttertak, vinduer og etterisolering og skifting av bordkledning på 2 vegger. Boligen har en praktisk planløsning med entré, kjøkken, bad, stue, spisestue og to soverom. Uteplassen inkluderer en markterrasse og en balkong med behov for vedlikehold. Uinnredet kjeller. Parkering på egen tomt.

Nærhet til busstopp, nærbutikk, ferjekai og Tustna barne- og ungdomsskole og flotte turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	65
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA totalt: 109 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm

2. etasje

BRA-i: 42 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ikke alle areal på loftet er målbare ihht. måleregul. Kryp kjeller har ikke målbare arealer. Kryp kjeller har ca. 1,67 cm høyde og gulvareal på 44 m². Det er en utebod (tidligere utedo) som ikke står på eiendommen, som likevel blir brukt av denne av boligen. Det foreligger avtale på bruksrett.

Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

478.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 478,60 m² som er noe opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering på egen tomt og ved anvist plass før eiendommen

Beliggenhet

Engvikvegen 53 ligger i det naturskjønne området Engvika på Tustna, med nærhet til sjøen og utsikt over Kråksundet. Nærbutikk ligger kun 2,5 km unna, og tilbyr søndagsåpne tjenester. Post i butikk ca 7,5 km unna. Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass kun 600 meter fra eiendommen. Området har nærhet til flotte turområder og muligheter for sjøaktiviteter. Kun 3 km til

Tømmervåg ferjekai, med forbindelse til Kristiansund.

Adkomst

Enkel adkomst via privat vei med bruksrett og parkering.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Steinhaugen barnehage ligger 7 km fra eiendommen, og Tustna barne- og ungdomsskole 3 km unna.

Skolekrets

Se aure.kommune.no eller ring sentralbordet til kommunen på 71 64 74 00

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass kun 600 meter fra eiendommen, Tømmervåg ferjekai 3 km unna.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en eldre enebolig/fritidsbolig med varierende oppgraderingsnivå og flere tilbygg.

Tomten består av naturgrunn med fjell, og fundamenteringen er delvis på fjell med ujevnt underlag. Det er registrert direkte kontakt mellom fjellgrunn og fundamentering. Grunnmuren er oppført i naturstein og delvis pusset mur, i tråd med byggetradisjoner for eldre bygg. Den består trolig av stedlig bruddstein murt med kalk- eller sementmørtel. Innvendig er det synlig ubehandlet steinmur i flere rom. Utvendig har pussene stedvis slitasje og avskalling. Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering, og den er sannsynligvis fra byggeår med enklere løsninger enn i dag.

Fasaden er sammensatt med malt liggende kledning på hovedfasaden og stående bordkledning på baksiden. Værutsatte vegger er kledd med malte stålplater.

Hovedtaket er tekket med Decra stålplater, mens et tilbygg har skifertak lagt oppå eldre bølgeblekketak. Takkonstruksjonen i hoveddelen består av et eldre sperretak fra slutten av 1800-tallet med undertak av bordtro. I 2011 ble det lagt ny diffusjonsåpen takduk og Decra-plater. Tilbygget har en lavere og skjult takkonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium eller stål. Etasjeskillet er et trebjelkelag som hviler på fjellgrunn i krypkjelleren. Krypkjelleren har ikke ventilasjonsåpninger og fremstår som et lukket rom. Vinduer i hoveddelen er malte trevinduer med isolerglass som ble skiftet i 2011, mens vinduene i tilbygget er eldre. Ytterdøren er en fabrikkprodusert malt tredør av typen Swedoor med fiskebensmønster og CE-merke.

Eiendommen har en markterrasse i trykkimpregnert treverk, en integrert balkong med tett gulvflate av malt glassfiber og rekkverk i malt treverk, samt en større terrasse på baksiden i treverk. Adkomst til en biinngang skjer via en utvendig trapp i støpt betong uten rekkverk.

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

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

- Utvendig - Taktekking

Skifersteinene på takflaten stikker uvanlig langt ut over taktro og avslutning ved takutstikk. Dette øker risikoen for skade ved ytre påkjenninger, og kan føre til avskalling eller oppsprekking i kantene over tid. Det mangler også tilstrekkelig tetting i overgang mellom nedre takflate og vertikal vegg. Det er ikke montert metallbeslag i overgangen, og dagens løsning gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot inntrengning av vann.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Bygningens stående bordkledning er av eldre dato og har stedvis manglende lufting mot bakside / overside av bygget. Enkelte partier står nært terreng, noe som begrenser ventilasjon og øker fuktpåvirkningen. I tillegg er værvegg kledd med malte stålplater, som er av eldre utførelse og har stedvis rustdannelse og slitasje i malings sjiktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen i tilbygget mot bakside, da det ikke er tilgjengelig loftsrom eller synlig undertak fra innsiden. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på taktro og eventuelle fuktskader. På hoveddelen av bygget er det begrenset lufting i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

- Utvendig - Vinduer

Vinduene i tilbygget er av eldre dato og har synlig slitasje på overflater og detaljer. I tillegg er det registrert omfattende avflassing av maling på vannbrettbeslag og omramming, noe som gjelder hovedsakelig samtlige vinduer, også i hoveddelen av bygningen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen i 2. etasje har malt glassfiberdekke som er sterkt slitt og har flere områder med avflassing og oppsprukket overflate. Dette svekker den vannavvisende funksjonen.

Terrassen på baksiden av bygningen har flere forhold som utgjør avvik:

Løse og skadede terrassebord med åpne glipper mot terreng

Avskalling av maling og slitasje på rekkverk

Generelt manglende vedlikehold

Rekkverk fremstår delvis ustabil og er skjevt i flere partier.

Terrassen foran inngangspartiet fremstår uten synlige avvik.

- Utvendig - Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti mangler rekkverk, til tross for at trappen har mer enn to trinn og nivåforskjell som medfører fallrisiko. Dette er i strid med krav til sikkerhet og brukbarhet for adkomsttrapper i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17).

- Innvendig - Overflater

Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert høydeforskjeller og skjevheter i gulv og konstruksjoner, som er tydelige i enkelte rom. Dette er vanlig for eldre bygninger oppført på slutten av 1800-tallet, hvor både fundamentering og materialbruk var vesentlig annerledes enn dagens byggemetoder. Skjevhetene vurderes å være utviklet over tid, og er typisk for bygningens alder og konstruksjonstype.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Kryp kjeller

Kryprommet har ikke ventilasjonsåpninger og fremstår som et lukket rom uten tilfredsstillende lufting. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for å hindre oppfuktning og muggdannelse i konstruksjoner mot grunn.

- Innvendig - Innvendige trapper

Rekkverket på toppen av trappen har større åpninger mellom spiler enn dagens krav på maks 10 cm, og det mangler enkelte spiler. Dette reduserer personsikkerheten og utgjør en fallrisiko, særlig for barn. I tillegg er trappen bratt med smale inntrinn, og høyden på rekkverket er lavere enn forskriftskravet (minimum 90 cm for trapper og repos).

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Det er et synlig avløpsrør i plast som ligger åpent og over bakkenivå, like utenfor kjellerdøren. Røret er ikke tildekket eller beskyttet, og det er ukjent hvor røret leder.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Boligen mangler naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og/eller vindusventiler. Det er dermed begrenset tilførsel av frisk luft, noe som ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon og luftutskifting.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Det er ikke utarbeidet kursfortegnelse i sikringsskapet, noe som vanskeliggjør oversikt og feilsøking.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Synlig avskalling og slitasje i utvendig puss, spesielt ved sokkel og overganger.

Åpen steinmur og ujevn overflate innvendig, med direkte eksponering for fukt og temperaturvariasjoner.

Manglende fuktsperre og isolering i grunnmuren iht. dagens standard.

Utvendig terreng heller delvis mot grunnmur, noe som gir økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning.

Tydelig eldre konstruksjon, uten dokumentert drenering eller grunnmursbeskyttelse.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er oppført før TEK97 og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning,

vanntetting eller bruk av membran.

Det er løse gulvfliser i området rundt toalettet, og selve toalettet er ustødig, noe som indikerer manglende forankring og mulig svikt i underlaget.

Det er montert en beskyttelsesplate i dusjsone, men formålet og funksjonen er uklare.

Løsningen fremstår som en midlertidig eller provisorisk tilpasning.

Overflatene er slitte og bærer preg av ufagmessig utførelse.

Rommet har ikke tilluft via ventil eller spalte, kun mulighet for lufting gjennom åpent vindu. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

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

- Tomteforhold - Septiktank

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.07.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen siste 12 måneder.

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

Ja

Defekt flottør for toalett.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Aure elektro

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og elektrisk

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad. Gulv og vegger Bytte av inventar (vask, dusj og toalett)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Membran i dusj iht til tek10, vannlås iht tek10

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: fremgår av tilstandsrapport

Beskrivelse av arbeidet: skifte av hele taket til Decra tak, bytte av alle vinduer, etterisolasjon og ny bordkledning.

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

Ja

Mindre lekkasje til krypkjeller ved omfattende nedbørsmengder

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

Ja

Fukt i krypkjeller

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

Ja

Det vises til tilstandsrapport

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Bøifot elektro

Beskrivelse av arbeidet: montering av varmpumpe

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Coop

Beskrivelse av arbeidet: montering av nytt ildsted stue

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Nytt elektrisk anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Aure elektro

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

Ja

Det vises til tilstandsrapport, skifte av tak, vinduer, kledning, utvidelse/påbygg yttergang.

Boligen selges med Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Hovedetasje: Entré, kjøkken, bad, trappegang, spisestue og stue

Loft: Trappegang, loftstue, klesrom og 2 soverom

Krypkjeller: 2 uinnredede kjellerrom

Standard

Kjøkken

På kjøkkenet er det en hvitmalt kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre eik.

Innredningen er utstyrt med vask, gasskokeplater og ventilator med avtrekk ut.

Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer er en del av innredningen.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet i første etasje har flislagt gulv med varme, fliser på vegg og malte plater i himling. Badet ble opprinnelig renoveret i 2010, og dusjavlukket ble oppgradert av eier i 2019. Rommet er utstyrt med vegghengt vask, speilskap, høyskap, vegghengt toalett og en dusj med glassbyggerstein som delevegg.

Øvrige innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig tregulv.

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel og malte plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av hovedsakelig plast (rør i rør).

- Synlige avløpsrør i plastmateriale i boligen.

- Det er ikke registrert naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg eller vindusventiler.

- Varmtvannsbereder av typen MøreTank på 200 liter fra 2008 er plassert på støpt sokkel i kjeller.

- El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er

plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget ble fornyet i 2012, med unntak av kjelleretasjen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021:

- Nytt vindu på kjøkken.
- Etterisolering av tak/gulv i kjeller.
- Ny støping av inngangsparti med varmekabler.

2020:

- Brostein ved inngang og delvis rundt huset.

2019:

- Kjøkken videre renoverert 2013 og 2019 med steinmur/pipe, nye benkeplater og delvis ny innredning samt nye hvitevarer.

2017:

- Gulv lagt i 2009 ble pusset opp i perioden 2017 - 2020.

2011:

- Tak, alle vinduer, bordkledning, etterisolering samt pipe.
- All elektrisitet byttet ut, inkl nytt sikringsskap.

2010:

- Bad og kjøkken renoverert.

2009:

- Nytt gulv i begge etasjer.

Parkering

På egen gårds plass.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

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

Det Lokale El-tilsyn, DLE, utførte tilsyn på det elektriske anlegget 21.04.2026 og 16 avvik ble registrert. Eier har fått frist til 26.06.2026 til utbedring av avvikene. Kopi av kontrollrapport kan sees ved henvendelse megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert gjennomført feiing og/eller tilsyn av pipe og ildsted på eiendommen. Ihht. informasjon fra brann- og redningstjenesten er det planlagt feiing 31.08.2026 og tilsyn 13.10.2027. Kjøper overtar risiko og ansvar for oppfølging, samt eventuelle avvik eller pålegg som måtte bli avdekket ved senere tilsyn.

Energi

Oppvarming

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 888 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for eiendomsskatt, feiing og tilsyn, vannavgift, kr 9 693
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 8 195

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 541 245 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 164 978 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 35 i Aure kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1576/214/35:

19.12.1951 - Dokumentnr: 3927 - Bestemmelse om gjerde

28.10.2003 - Dokumentnr: 10150 - Jordskifte

Sak nr.8/1998.

Sl.20.05.2003.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1951 - Dokumentnr: 3926 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1576 Gnr:214 Bnr:8

20.01.1989 - Dokumentnr: 907326 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr.14 bnr.52.

19.12.1951 - Dokumentnr: 3927 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1576 Gnr:214 Bnr:8

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Eiendommen har septiktank med utslipp.

Det vil på generelt grunnlag hefte usikkerhet ved private anlegg over tid. Her er det også opplyst fra kommunen at avløpsanlegget er gammelt og ikke tilfredsstillende gjeldende krav og at det må påregnes at det ved fremtidig tilsyn vil bli stilt krav om oppgradering av anlegget. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Følger kommuneplanens arealdel 2016-2026, ikrafttredelse 20.12.2017. 479 m² er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Berørte datasett:

100-meter belte kyst, FKB-AR5, Kulturminner - Kulturmiljøer, Kulturminner - SEFRAK, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge - landskap, Naturtyper på land (NiN), Radon

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sefrak-ID 1572-0001-127 med status: Annet SEFRAK-bygg. Ikke-meldepliktig bygg.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 43 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 17 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 602 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 92 447

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistå av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.05.2026













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig (Fritidsbolig)

 Engvikvegen 53, 6590 TUSTNA

 AURE kommune

 gnr. 214, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22333-1228

Referansenummer: LR1902

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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

Norsk takst

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



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

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

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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

 NITO




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Bygningen er en eldre enebolig/fritidsbolig med varierende oppgraderingsnivå og flere tilbygg. Hovedtaket er tekket med Decra stålplater, mens tilbygget bak huset har skifertak lagt oppå eldre bølgeblikkak. Takkonstruksjonen i hoveddelen består av eldre sperretak fra slutten av 1800-tallet, med undertak av bordtro. I 2011 ble det utført omfattende arbeid med ny diffusjonsåpen takduk og Decra-plater. Tilbygget har lavere konstruksjon og skjult takkonstruksjon, som begrenser innsyn i oppbygningen.

Fasaden er sammensatt med malt liggende kledning på hovedfasade, stående kledning på bakside og værutsatte vegger belagt med malte stålplater. Vinduer i hoveddel ble skiftet i 2011, mens øvrige er eldre av ukjent alder. Ytterdøren er en nyere fabrikkprodusert Swedoor med CE-merking og moderne beslag.

Eiendommen har tre uteplasser: en markterrasse i impregnert treverk foran inngangen, en integrert balkong i 2. etasje med tett gulvflate og malt rekkverk, samt en større terrasse på bakside som er i dårligere stand med behov for utbedring. Adkomst til biinngang skjer via en støpt betongtrapp uten rekkverk.

Innvendig har boligen hovedsakelig tregulv, malt panel på vegger og himling, samt enkelte plater i tak. Etasjeskillet er av trebjelkelag med fjellgrunn i krypkjeller. Høydeforskjeller og skjevheter i gulv er observert, noe som er vanlig i eldre boliger og vurderes som aldersrelatert. Krypkjelleren vurderes som en risikokonstruksjon med potensiell fare for fukt- og råteskader, men det er ikke avdekket konkrete skader ved befaring. Grunnmuren består av naturstein og pusset mur, delvis direkte på fjell, med ujevnt underlag og enkelte pussavskallinger.

Badet er fra ca. 1980 og uten dokumentasjon. Det ble renoverert i 2010 med fliser og membran, og i 2019 ble dusjavlukket oppgradert av eier i henhold til TEK17. Badet har flislagt gulv med varme, fliser på vegg, og malte plater i himling. Utstyr inkluderer vegghengt toalett, dusj med glassbyggerstein og servantskap. Det er ikke utført hulltaking, da hele våtrommet vurderes å ha behov for full oppgradering.

Kjøkkenet har hvit malt innredning med heltre eik benkeplate og integrerte hvitevarer. Ventilator med avtrekk ut er installert.

Boligen har en plassbygd innvendig tretrapp med malt rekkverk og mørkbeisete trinn. Den er smal og bratt, men funksjonell og solid. Innvendige dører er malte finèrdører, noen med behov for justering.

Ventilasjonen er begrenset, uten ventiler i yttervegg eller vinduer, noe som reduserer luftutskifting. Tekniske installasjoner består av rør-i-rør-system for vann, plastavløp og en varmtvannsbereider fra 2008. Elektrisk anlegg ble delvis fornyet i 2011 med nytt sikringskap og moderne automatsikringer. Anlegget er hovedsakelig åpent og mangler kursfortegnelse. Oppvarming skjer via elektrisitet, varmepumpe (ukjent service) og vedovn. Brannslukningsutstyr og røykvarslere er montert.

Tomten består av naturgrunn med fjell. Det er ingen dokumentasjon på drenering, og grunnen kan medføre risiko for fuktinntrenging. Utvendige vann- og avløpsrør samt septiktank er av ukjent type. Septiktanken er plassert foran huset og blir tømmt jevnlig av kommunen.

Enebolig (Fritidsbolig) - Byggeår: 1898

INNVENDIG

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

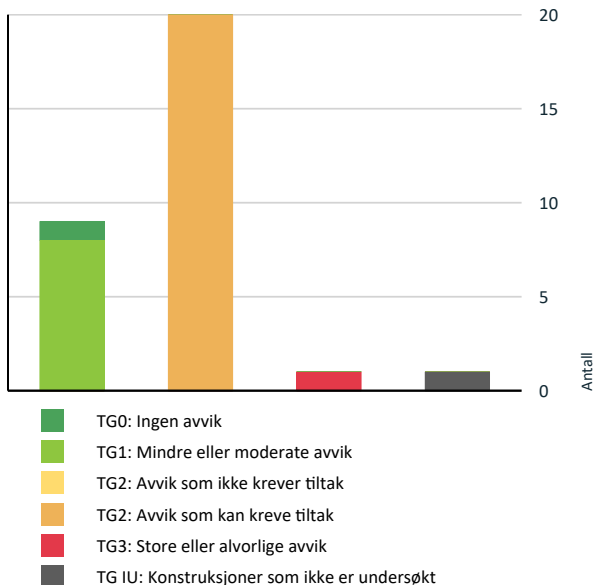
[Gå til side](#)

Enebolig (Fritidsbolig)

- Det foreligger ikke tegninger

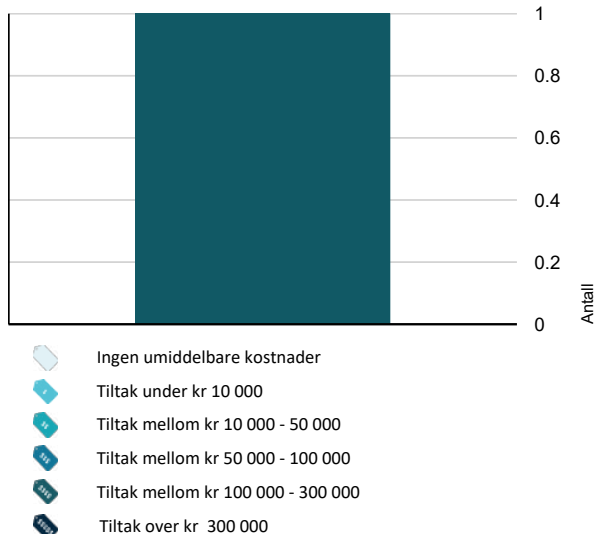
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (Fritidsbolig)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik:
Badet er oppført før TEK97 og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, vannetting eller bruk av membran.

Det er løse gulvfliser i området rundt toalettet, og selve toalettet er ustødig, noe som indikerer manglende forankring og mulig svikt i underlaget.

Det er montert en beskyttelsesplate i dusjsone, men formålet og funksjonen er uklare. Løsningen fremstår som en midlertidig eller provisorisk tilpasning.

Overflatene er slitte og bærer preg av ufagmessig utførelse.

Rommet har ikke tilluft via ventil eller spalte, kun mulighet for lufting gjennom åpent vindu. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:
Skifersteinene på takflaten stikker uvanlig langt ut over taktro og avslutning ved takutstikk. Dette øker risikoen for skade ved ytre påkjenninger, og kan føre til avskalling eller oppsprekking i kantene over tid. Det mangler også tilstrekkelig tetting i overgang mellom nedre takflate og vertikal vegg. Det er ikke montert metallbeslag i overgangen, og dagens løsning gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot inntrengning av vann.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Bygningens stående bordkledning er av eldre dato og har stedvis manglende lufting mot bakside / overside av bygget. Enkelte partier står nært terreng, noe som begrenser ventilasjon og øker fuktpåvirkningen. I tillegg er værvegg kledd med malte stålplater, som er av eldre utførelse og har stedvis rustdannelse og slitasje i malings sjiktet.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen i tilbygget mot bakside, da det ikke er tilgjengelig loftsrom eller synlig undertak fra innsiden. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på taktro og eventuelle fuktskader. På hoveddelen av bygget er det begrenset lufting i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterede skader over tid.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Vinduene i tilbygget er av eldre dato og har synlig slitasje på overflater og detaljer. I tillegg er det registrert omfattende avflassing av maling på vannbrettbeslag og omramming, noe som gjelder hovedsakelig samtlige vinduer, også i hoveddelen av bygningen.

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

Det er avvik:

Avvik:

Balkongen i 2. etasje har malt glassfiberdekke som er sterkt slitt og har flere områder med avflassing og oppsprukket overflate. Dette svekker den vannavvisende funksjonen. Terrassen på baksiden av bygningen har flere forhold som utgjør avvik:

Løse og skadede terrassebord med åpne glipper mot terreng

Avskalling av maling og slitasje på rekkverk
Generelt manglende vedlikehold
Rekkverk fremstår delvis ustabil og er skjevt i flere partier.
Terrassen foran inngangspartiet fremstår uten synlige avvik.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Utvendig trapp ved inngangsparti mangler rekkverk, til tross for at trappen har mer enn to trinn og nivåforskjell som medfører fallrisiko. Dette er i strid med krav til sikkerhet og brukbarhet for adkomsttrapper i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17).

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert høydeforskjeller og skjevheter i gulv og konstruksjoner, som er tydelige i enkelte rom. Dette er vanlig for eldre bygninger oppført på slutten av 1800-tallet, hvor både fundamentering og materialbruk var vesentlig annerledes enn dagens bygget metoder. Skjevhetene vurderes å være utviklet over tid, og er typisk for bygningens alder og konstruksjonstype.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Kryprommet har ikke ventilasjonsåpninger og fremstår som et lukket rom uten tilfredsstillende lufting. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for å hindre oppfuktning og muggdannelse i konstruksjoner mot grunn.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Rekkverket på toppen av trappen har større åpninger mellom spiler enn dagens krav på maks 10 cm, og det mangler enkelte spiler. Dette reduserer personsikkerheten og utgjør en fallrisiko, særlig for barn. I tillegg er trappen bratt med smale inntrinn, og høyden på rekkverket er lavere enn forskriftskravet (minimum 90 cm for trapper og repos).

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

Det er avvik:

Avvik:

Det er et synlig avløpsrør i plast som ligger åpent og over bakkenivå, like utenfor kjellerdøren. Røret er ikke tildekket eller beskyttet, og det er ukjent hvor røret leder.

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

Det er avvik:

Avvik:

Boligen mangler naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og/eller vindusventiler. Det er dermed begrenset tilførsel av frisk luft, noe som ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon og luftutskifting.

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

Det elektriske anlegget ble delvis renoveret i 2011. Det ble da installert nytt sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og moderne måler (AMS). Anlegget er hovedsakelig utført med åpent ledningsnett, slik det er vanlig i eldre bygninger eller ved ettermontering. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, men deler av installasjonen kan være av eldre dato. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i skapet, og installasjonen er utført av registrert elektroinstallatør.

Det er ikke utarbeidet kursfortegnelse i sikringsskapet, noe som vanskeliggjør oversikt og feilsøking.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Tilstand (avvik):

Synlig avskalling og slitasje i utvendig puss, spesielt ved sokkel og overganger. Åpen steinmur og ujevn overflate innvendig, med direkte eksponering for fukt og temperaturvariasjoner. Manglende fuktsperre og isolering i grunnmuren iht. dagens standard. Utvendig terreng heller delvis mot grunnmur, noe som gir økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning. Tydelig eldre konstruksjon, uten dokumentert drenering eller grunnmursbeskyttelse.

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

Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (FRITIDSBOLIG)



Byggeår
1898

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Nytt gulv i begge etasjer. Dei samme gulvene ble pusset opp i perioden 2017 - 2020.
2010	Modernisering	Bad og kjøkken renoverert. Kjøkken videre renoverert 2013 og 2019 med steinmur/pipe, nye benkeplater og delvis ny innredning samt nye hvitevarer.
2011	Modernisering	Tak, alle vinduer, bordkledning, etterisolering samt pipe, ble gjort i 2011. Samt all elektrisitet inkl nytt sikringskap.
2020	Modernisering	Brostein ved inngang og delvis rundt huset.
2021	Modernisering	Nytt vindu på kjøkken. Tak/gulv i kjeller ble etterisolert. Ny støping av inngangsparti med varmekabler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater på hovedbygget og skifer takstein på tilbygget.
Taktekkingingen på tilbygget bak huset er skifer lektet og lagt oppå eksisterende bølgeblekktak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik:

Skifersteinene på takflaten stikker uvanlig langt ut over taktro og avslutning ved takutstikk. Dette øker risikoen for skade ved ytre påkjenninger, og kan føre til avskalling eller oppsprekking i kantene over tid. Det mangler også tilstrekkelig tetting i overgang mellom nedre takflate og vertikal vegg. Det er ikke montert metallbeslag i overgangen, og dagens løsning gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot inntrengning av vann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det bør etableres et beslag i overgang mellom tak og vegg for å hindre vanninntrengning. I tillegg bør det vurderes å forkorte eller beskjære de ytterste skifersteinene eller tilpasse avslutning på annen måte for å sikre at de ikke blir utsatt for unødvendige mekaniske påkjenninger. Videre bør det kontrolleres at underliggende tettesjikt og taktro ikke er skadet eller utsatt.

Konsekvens:

Manglende beslag og utilfredsstillende tetting i overgang mot vegg kan føre til vanninntrengning og fuktskader i konstruksjon. Skifersteinens utstikk kan forårsake skade på taksteinene selv, og eventuelt føre til at steiner løsner eller faller ned. Dette øker vedlikeholdsbehovet og risiko for følgeskader på vegg og underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har malt liggende i hovedfasade og stående bordkledning på bakside. Værside har malte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Bygningens stående bordkledning er av eldre dato og har stedvis manglende lufting mot bakside / overside av bygget. Enkelte partier står nært terreng, noe som begrenser ventilasjon og øker fuktpåvirkningen. I tillegg er værvegg kledd med malte stålplater, som er av eldre utførelse og har stedvis rustdannelse og slitasje i malingssjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak den stående bordkledningen der dette mangler. Kledning nær terreng bør tilpasses eller utskiftes for å sikre klaring fra bakken. De malte stålplatene bør vedlikeholdes gjennom rustbehandling og overmaling, eller utskiftes ved gjennomrusting.

Konsekvens:

Begrenset lufting og terrengnær kledning øker risikoen for fuktopptak, råte og kortere levetid på trekledningen. Rust og malingslitasje på stålplatene kan føre til svekkelse av overflaten og fare for vanninntrengning. Samlet sett gir dette økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på hoveddelen av bygningen består av eldre sperretak i tradisjonell utførelse med synlige, ubehandlede åser og undertak av bordtro. Konstruksjonen vurderes å være opprinnelig fra slutten av 1800-tallet. I 2011 ble taket omlagt med ny diffusjonsåpen takduk og Decra-plater montert direkte over eksisterende bordtro.

På tilbygg mot bakside er takkonstruksjonen lavere og utformet med skifertak. På dette tilbygget er det ikke synlig undertak/taktro fra innsiden på grunn av konstruksjonsutforming og kledde himlinger. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av underliggende oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen i tilbygget mot bakside, da det ikke er tilgjengelig loftsrom eller synlig undertak fra innsiden. Dette gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på taktro og eventuelle fuktskader. På hoveddelen av bygget er det begrenset lufting i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet i tilbygget, eksempelvis ved å åpne et felt i himling eller undertak. For hovedtaket bør det vurderes tiltak for å bedre luftgjennomstrømming i konstruksjonen, eksempelvis ved etablering av luftespalter i gesims eller møne, dersom dette ikke allerede er tilstrekkelig.

Konsekvens:

Begrenset tilgang til konstruksjonen gir usikkerhet rundt tilstand og eventuell utvikling av skjulte skader. Dårlig lufting i hovedtaket kan føre til kondensering, fuktopphopning og økt risiko for sopp, råte og redusert levetid på konstruktive materialer.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer i hoveddelen ble skiftet i 2011, mens vinduene i tilbygget er eldre, med ukjent alder. På loftet og biingang er det en balkongdør med enkelt glass, også med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Vinduene i tilbygget er av eldre dato og har synlig slitasje på overflater og detaljer. I tillegg er det registrert omfattende avflassing av maling på vannbrettbeslag og omramming, noe som gjelder hovedsakelig samtlige vinduer, også i hoveddelen av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det bør vurderes om enkelte vinduer bør skiftes ut grunnet alder og slitasje. Beslag og trekledde omramminger bør skrapes, rustbehandles ved behov og overmales for å sikre tilstrekkelig værbeskyttelse.

Konsekvens:

Eldre vinduer vil ha begrenset isolasjonsverdi og kan medføre varmetap, samt være mer utsatt for kondens og fuktskader. Manglende vedlikehold av beslag og trekledning rundt vinduer kan føre til vanninntrenging og råte i underliggende konstruksjon, med økt behov for reparasjon på sikt.



TG 1 Dører

Ytterdøren er en fabrikkprodusert, malt tredør av typen Swedoor (Jeld-Wen), med fiskebensmønstret utførelse og diamantformet glassfelt. Døren har påmontert CE-merke i henhold til standard EN 14351-1:2006+A1:2010. Hengslene er kraftige, justerbare stålbeslag og komponentene indikerer at døren er av nyere dato og produsert iht. moderne krav til kvalitet og tetthet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong:

Eiendommen har tre uteplasser: én markterrasse i trekonstruksjon foran inngangspartiet, én balkong i andre etasje og én større terrasse på baksiden av bygningen.

Markterrassen mot sørvest er bygget i trykkimpregnert treverk med liggende terrassebord, plassert delvis på betong og naturstein. Den har god plass for utemøbler og er i brukbar stand.

Balkongen i andre etasje har utgang fra inngangsparti i svalgang og er oppført med tett gulvflate belagt med malt glassfiber samt rekkverk i malt treverk. Konstruksjonen er integrert i bygget.

På baksiden av bygningen er det en større terrasse i treverk med rekkverk og direkte adkomst fra terreng. Denne terrassen er i vesentlig dårligere stand sammenlignet med de øvrige, med tydelige tegn på manglende vedlikehold, slitasje og behov for utbedring av enkelte terrassebord og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik:

Balkongen i 2. etasje har malt glassfiberdekke som er sterkt slitt og har flere områder med avflassing og oppsprukket overflate. Dette svekker den vannavvisende funksjonen.

Terrassen på baksiden av bygningen har flere forhold som utgjør avvik:

Løse og skadede terrassebord med åpne glipper mot terreng

Avskalling av maling og slitasje på rekkverk

Generelt manglende vedlikehold

Rekkverk fremstår delvis ustabil og er skjevt i flere partier.

Terrassen foran inngangspartiet fremstår uten synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Balkongen bør rehabiliteres med ny overflatebehandling eller utskifting av eksisterende dekke for å gjenopprette tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Bakre terrasse bør få nytt vedlikeholdsstrøk, og skadede eller løse terrassebord må skiftes. Rekkverk bør utbedres og eventuelt forsterkes eller skiftes ut der det er svekket. Det bør også vurderes om konstruksjonen totalt sett har behov for rehabilitering.

Konsekvens:

Skader i dekke og rekkverk kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon og redusert levetid. Manglende vedlikehold og løse deler representerer også en sikkerhetsrisiko ved bruk. På sikt kan dette gi økte kostnader knyttet til større utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres.

TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til biingang skjer via en utvendig trapp i støpt betong. Trappen består av rette løp, og er plassert i forlengelsen av fasadeliv. Trinnene har støpt overflate, og det er ikke montert rekkverk. Trappen er fritt eksponert for vær og har stedvis begroing og overflater med noe slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Utvendig trapp ved inngangsparti mangler rekkverk, til tross for at trappen har mer enn to trinn og nivåforskjell som medfører fallrisiko. Dette er i strid med krav til sikkerhet og brukbarhet for adkomsttrapper i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på én eller begge sider av trappen for å ivareta sikkerhet ved bruk. Rekkverket bør ha tilstrekkelig høyde og utførelse som gir god håndtering og støtte.

Konsekvens:

Manglende rekkverk gir økt fare for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det kan også være et avvik i forbindelse med tilsyn, eierskifte eller forsikring, og bør utbedres for å oppfylle krav til sikker adkomst.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er hovedsakelig tregulv, malt panel på vegger og malt panel / malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det bør gjennomføres oppgraderinger og utbedringer av overflater med særlig fokus på fuktsikring og teknisk utførelse. Materialer og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens standard anbefales utskiftet. Videre bruk og tilpasning bør baseres på fagkyndig vurdering, spesielt i våtsoner og konstruksjonsutsatte områder.

Konsekvens:

Ved manglende utbedring må det påregnes økt risiko for fukt- og slitasjeskader over tid, samt høyere vedlikeholdsbehov. Eldre løsninger kan ha svekket funksjon og redusere både brukskomfort og byggets tekniske levetid. Avvik fra dagens krav kan også påvirke forsikringsdekning og verdifastsettelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og det er fjell som underlag i krypkjeller.

Forklaring – høydeforskjeller i eldre boliger

Det er registrert noe høydeforskjell i gulv og konstruksjoner, noe som er normalt for boliger oppført på slutten av 1800-tallet. Slike bygninger er gjerne satt opp med datidens byggemetoder og materialer, ofte uten dagens krav til fundamentering og stabilisering. Over tid vil naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger i grunnmur, samt påvirkning fra fukt, temperatur og belastning kunne føre til mindre skjevheter og høydeforskjeller.

Dette er vanlig i eldre bygninger og må i de fleste tilfeller betraktes som aldersrelatert slitasje og ikke nødvendigvis som et tegn på feil eller skade. Det må likevel vurderes i sammenheng med eventuelle symptomer som sprekker, klemming i dører eller tegn til bevegelse i bærende konstruksjoner. I denne eiendommen fremstår høydeforskjellene som forventet ut fra alder og konstruksjonsmetode.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert høydeforskjeller og skjevheter i gulv og konstruksjoner, som er tydelige i enkelte rom. Dette er vanlig for eldre bygninger oppført på slutten av 1800-tallet, hvor både fundamentering og materialbruk var vesentlig annerledes enn dagens byggemetoder. Skjevhetene vurderes å være utviklet over tid, og er typisk for bygningens alder og konstruksjonstype.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak, så lenge skjevhetene ikke utvikler seg eller medfører funksjonelle problemer som dør-/vindusproblematikk, sprekker i vegger eller tydelig bevegelse i konstruksjonen.

Ved eventuell ombygging, innredning eller renovering bør det gjøres en nærmere vurdering av bærekonstruksjoner, fundament og etasjeskiller, og man kan da vurdere lokale avrettings tiltak der det er hensiktsmessig.

Videre observasjon over tid anbefales, spesielt dersom det oppstår nye symptomer på bevegelser eller setninger.

Konsekvens dersom tiltak ikke gjennomføres:

Høydeforskjellene medfører i dagens tilstand ingen umiddelbar risiko for bæreevne eller sikkerhet.

Estetiske og bruksmessige forhold kan påvirkes, for eksempel ved møblering, ved renovering eller legging av nye overflater.

Dersom skjevhetene skulle forverre seg, kan det oppstå funksjonelle problemer som klemming av dører, sprekker i overflater eller ytterligere setningskader, som da krever tiltak.

TG 2 Radon

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-9, som omfatter visuell inspeksjon av tilgjengelige deler over tak dersom dette anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten etter forskriften. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens og tiltak:

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



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Krypprommet har ikke ventilasjonsåpninger og fremstår som et lukket rom uten tilfredsstillende lufting. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for å hindre oppfuktning og muggdannelse i konstruksjoner mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjonsåpninger i krypprommets yttervegger for å sikre tilstrekkelig gjennomlufting. Tiltak bør tilpasses byggets konstruksjon og lokale forhold.

Konsekvens:

Manglende lufting kan medføre forhøyet fuktighet i krypprommet, som igjen øker risikoen for kondens, mugg- og råteskader på konstruksjoner. Dette kan påvirke innemiljø og føre til framtidige vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig plassbygd tretrapp med sving opp til andre etasje. Trappen har malt vange og rekkverk i hvitt, mens trinnene er mørkbeiset. Den er forholdsvis smal og bratt, noe som er typisk for eldre boliger, men fremstår som solid og funksjonell.

Det er håndløper montert på vegg og enkel spilerekkverk på innsiden av trappen. I toppen av trappen er det en enkel avslutning med rekkverk og håndløper, også malt i hvitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Rekkverket på toppen av trappen har større åpninger mellom spiler enn dagens krav på maks 10 cm, og det mangler enkelte spiler. Dette reduserer personsikkerheten og utgjør en fallrisiko, særlig for barn. I tillegg er trappen bratt med smale inntrinn, og høyden på rekkverket er lavere enn forskriftskravet (minimum 90 cm for trapper og repos).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å ettermontere manglende spiler og tette åpninger slik at avstanden ikke overstiger 10 cm. Vurder i tillegg å forhøye rekkverket til forskriftsmessig høyde. Der trappen er i aktiv bruk, bør det også vurderes om forbedringer kan gjøres for å øke tilgjengelighet og sikkerhet.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Lav rekkverkshøyde, åpne og manglende spiler gir redusert sikkerhet og representerer et avvik fra gjeldende forskrifter (TEK17). Kan få betydning for forsikringsdekning ved personskade.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsaklig malte finèrdører. Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er bygget før forskrift rundt 1980 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Arbeid utført på badet

Badet ble opprinnelig renoveret i 2010, med legging av nye fliser og membran. I 2019 ble dusjavlukket oppgradert av eier. Arbeidet omfattet ny membranløsning og utskifting av vannlåser, og ble utført med hensyn til krav i TEK17.

Gulvet har flislagt gulv med varme, fliser på vegg og malte plater i himling.

Badet er utstyrt med vegghengt vask, speilskap, høyskap, vegghengt toalett og dusj med glassbyggerstein som delevegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Avvik:

Badet er oppført før TEK97 og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, vanntetting eller bruk av membran.

Det er løse gulvfliser i området rundt toalettet, og selve toalettet er ustødig, noe som indikerer manglende forankring og mulig svikt i underlaget.

Det er montert en beskyttelsesplate i dusjsone, men formålet og funksjonen er uklare. Løsningen fremstår som en midlertidig eller provisorisk tilpasning.

Overflatene er slitte og bærer preg av ufagmessig utførelse.

Rommet har ikke tilluft via ventil eller spalte, kun mulighet for lufting gjennom åpent vindu. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:

Full renovering anbefales for å bringe våtrommet i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Det må etableres nytt tett sjikt/membran med dokumentert utførelse og riktig fall til sluk.

Ustødig toalett og løse fliser må fjernes, og underlaget må kontrolleres og eventuelt bygges opp på nytt.

Ventilasjonsløsningen bør forbedres ved å etablere mekanisk tilluft i kombinasjon med avtrekk.

Arbeidene bør utføres av fagkyndig personell, og det anbefales at ny utførelse dokumenteres og kvalitetssikres.

Konsekvens dersom tiltak ikke gjennomføres:

Risiko for vannlekkasje og fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing og bruk av toalettet.

Økt fare for fuktskader og muggvekst, særlig med mangelfull ventilasjon og usikker membran.

Risiko for spredning av skader til tilstøtende rom og konstruksjoner ved manglende vanntetting.

Våtrommets tilstand kan føre til redusert brukssikkerhet og levetid, samt negativ påvirkning på boligens verdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser løse fliser / toalettskål



Bilde viser påskrudd plater i dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking:

Det er ikke utført hulltaking på dette våtrommet. Badet er av eldre dato og bærer preg av å være fra byggeår eller nær opp til dette. Våtrommets alder og manglende dokumentasjon på oppbygning og utførelse gir grunnlag for å anta at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke-eksisterende i henhold til dagens krav. På grunn av dette vurderes behovet for hulltaking som unødvendig, da rommet uansett anses å ha behov for total oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikring.

Hulltaking vil i slike tilfeller ikke gi merverdi eller tilstrekkelig sikker informasjon om tilstanden i konstruksjonen, da hele våtrommet må vurderes som usikkert med hensyn til fukt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det hvit malt kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre eik, vask, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskuffer, ventilator og gasskokeplater.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av hovedsakelig plast (rør i rør).



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plastmateriale i boligen. Rørenes alder er ukjent, men det er ikke registrert tegn til lekkasje eller synlige skader på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er et synlig avløpsrør i plast som ligger åpent og over bakkenivå, like utenfor kjellerdøren. Røret er ikke tildekket eller beskyttet, og det er ukjent hvor røret leder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å få undersøkt røret nærmere av fagkyndig for å avklare funksjon og tilkobling. Røret bør sikres mot mekaniske skader og eventuell frostsikres dersom det er i bruk. Nedgraving eller innkassing kan vurderes.

Konsekvens:

Røret er utsatt for ytre påkjenninger og skader fra ferdsel eller snøbelastning, noe som kan medføre lekkasje og funksjonssvikt. Dersom det er i aktiv bruk og blir skadet, kan dette føre til fuktskader eller kloakklekkasje.



TG 2 Ventilasjon

Det er ikke registrert naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg eller vindusventiler. Boligen har dermed begrenset lufttilførsel fra det fri, noe som kan påvirke innemiljøet og luftutskiftingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Boligen mangler naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og/eller vindusventiler. Det er dermed begrenset tilførsel av frisk luft, noe som ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon og luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det bør etableres ventilasjonsåpninger, for eksempel veggventiler eller luftespalter i vinduer, for å sikre tilstrekkelig tilførsel av frisk luft. Tiltakene bør tilpasses rommenes bruk og plassering.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningsmessig tilstand.

TG 1 Varmesentral

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

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av typen MøreTank, modell MT R 200, plassert på støpt sokkel i kjeller. Berederen rommer 200 liter og er produsert i 2008. Den er tilkoblet med synlige rør og vanlig stikkontakt for strøm.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget ble delvis renovert i 2011. Det ble da installert nytt sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og moderne måler (AMS). Anlegget er hovedsakelig utført med åpent ledningsnett, slik det er vanlig i eldre bygninger eller ved ettermontering. Det er foretatt enkelte oppgraderinger, men deler av installasjonen kan være av eldre dato. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i skapet, og installasjonen er utført av registrert elektroinstallatør.

Det er ikke utarbeidet kursfortegnelse i sikringsskapet, noe som vanskeliggjør oversikt og feilsøking.

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.
2012 Det elektriske anlegget ble fornyet i 2012 (med unntak av kjelleretasjen) av et registrert elektrofirma fra Aure. I forbindelse med oppgraderingen ble det også installert nytt sikringsskap, som dokumentert i vedlagt rapport.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell.

Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i naturstein og delvis pusset murkonstruksjon, med synlig pusslag på utvendige flater. Innvendig er det synlig ubehandlet steinmur i flere rom, spesielt i kjeller og bodarealer. Grunnmuren følger byggetradisjonene fra eldre bygg og består trolig av stedlig bruddstein, murt med kalk-/sementmørtel og eventuelt delvis utfylt med masser på innsiden.

Det er registrert ujevnt underlag og stedvis direkte kontakt mellom fjellgrunn og fundamentering. I noen områder er det tilkomst direkte på fjell i gulvet. Utvendig er det gruslagt eller naturlig terreng med delvis manglende fall fra bygningen. Yttervegger har stedvis slitasje og avskalling i puss, spesielt ved sokkel og hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand (avvik):

Synlig avskalling og slitasje i utvendig puss, spesielt ved sokkel og overganger.

Åpen steinmur og ujevn overflate innvendig, med direkte eksponering for fukt og temperaturvariasjoner.

Manglende fuktsperre og isolering i grunnmuren iht. dagens standard.

Utvendig terreng heller delvis mot grunnmur, noe som gir økt risiko for vanninntrengning og fuktbelastning.

Tydelig eldre konstruksjon, uten dokumentert drenering eller grunnmursbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendig puss, inkludert utbedring av skader og sprekker.
Innvendig bør fuktutsatte områder vurderes nærmere med hensyn til eventuell drenering, etterisolering og tetting.
Det bør vurderes tiltak for å etablere bedre terrengfall vekk fra bygningen.
Kontroll av eventuell drenering og vurdering av behov for ny drenering er anbefalt ved rehabilitering.
Ved fremtidig innredning av kjellerrom må det gjøres fuktsikringstiltak og tiltak for å hindre fuktoppstigning.
Konsekvens dersom tiltak ikke gjennomføres:
Økt risiko for fuktinntrenging og kapillær oppsug i vegger og gulv.
Potensial for mugg- og råteskader på bygningsdeler og innredning.
Redusert bruksverdi av kjellerrom og bodarealer.
Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid ved uteblitte tiltak.

Terrengforhold

Naturtomt med delvis flate områder rundt fritidsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Konsekvens:

Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer dersom forholdet vedvarer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken er i front av huset og er jevnlig tømt av kommunen.

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

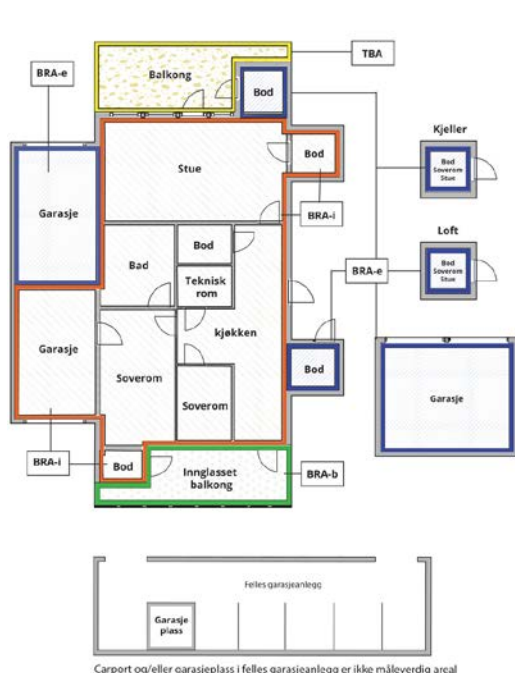
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk 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

Enebolig (Fritidsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42			42	
1. Etasje	67			67	
Krypkjeller					
SUM	109				
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue, Klesrom		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Trappegang, Spisestue, Stue		
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Ikke alle areal på loftet er målbare ihht. måleregul.

Krypkjeller har ikke målbare arealer. Krypkjeller har ca. 1,67 cm høyde og gulvareal på 44 m².

Det er en utebod (tidligere utedo) som ikke står på eiendommen, som likevel blir brukt av denne av boligen. Det foreligger avtale på bruksrett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt Tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig (Fritidsbolig)	109	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	214	35		0	478.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engvikvegen 53

Hjemmelshaver

Ringsbye Arve, Ringsbye Eirin Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig/fritidsbolig i Engvika på Tustna. Like ved sjøen. Utsikt over Kråksundet.

Adkomstvei

Enkel adkomst via privat. Det er bruksrett på veien og parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har antatt avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på 478,60 m² som er noe opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering på egen tomt og ved anvist plass før eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger bruksrett på eiendom til skur (inkl skuret), samt sjørett, rett til å legge båt i fortøyning/utlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.07.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	26.08.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 befaringsstidspunktet 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/LR1902>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ringsbye, Arve

18.05.2026

Signed

bankID

Ringsbye, Eirin Beate

18.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arve Ringsbye

Eirin Beate Ringsbye

Boligen

Engvikvegen 53

6590 Tustna

1576-214/35/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

defekt flottør for toalett

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Aure elektro

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og elektrisk

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad. Gulv og vegger Bytte av inventar (vask, dusj og toalett)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

membran i dusj iht til tek10, vannlås iht tek10

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: fremgår av tilstandsrapport

Beskrivelse av arbeidet: skifte av hele taket til Decra tak, bytte av alle vinduer, etterisolasjon og ny bordkledning.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

mindre lekkasje til krypkjeller ved omfattende nedbørsmengder

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

fukt i krypkjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

det vises til tilstandsrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bøifot elektro

Beskrivelse av arbeidet: montering av varmepumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Coop

Beskrivelse av arbeidet: montering av nytt ildsted stue

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Nytt elektrisk anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Aure elektro

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

det vises til tilstandsrapport, skifte av tak, vinduer, kledning, utvidelse/påbygg yttergang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tilstandsrapport 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Engvikvegen 53

Offentlig transport

🚶 Engvika 6 min
Linje 821 0.6 km

✈️ Kristiansund Kvernberget 1 t 20 min

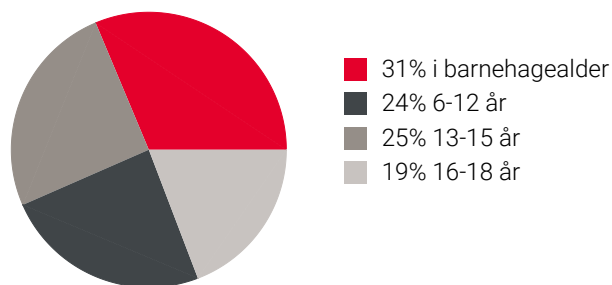
Skoler

Tustna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 4 min
78 elever, 10 klasser 3.1 km

Atlanten videregående skole 1 t 29 min
500 elever, 18 klasser 19.1 km

Kristiansund videregående skole 1 t 29 min
950 elever 19.2 km

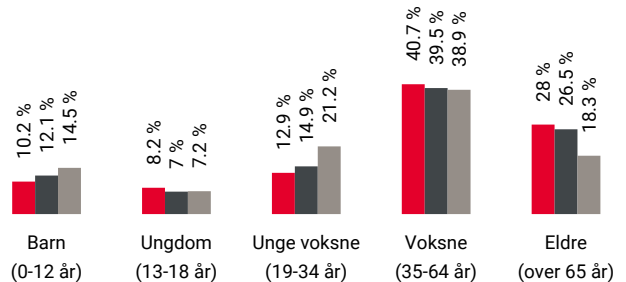
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Sør-tustna	368	201
🏠 Kommune: Aure	3 384	2 015
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinhaugen barnehage (1-5 år) 7 min
22 barn 7.5 km

Straumsvik barnehage (1-5 år) 23 min
16 barn 28.2 km

Vassbakken barnehage (1-5 år) 1 t 21 min
27 barn 15.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Tustna 3 min
Søndagsåpent 2.5 km

Coop Prix Tustna 6 min
Post i butikk, PostNord 7.5 km

Sport

⚽ Sør-Tustna 4 min
Aktivitetshall, ballspill 3.1 km

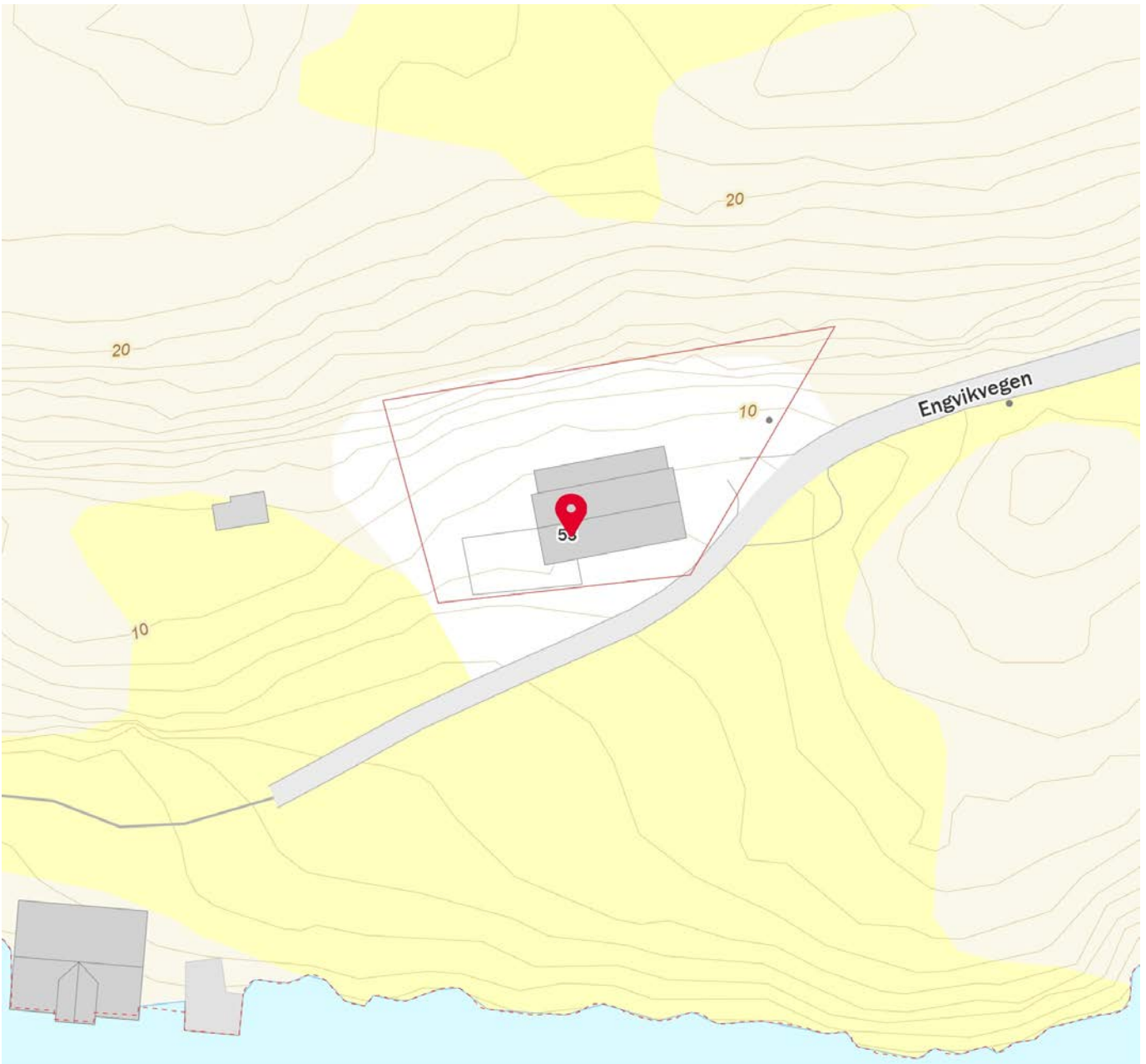
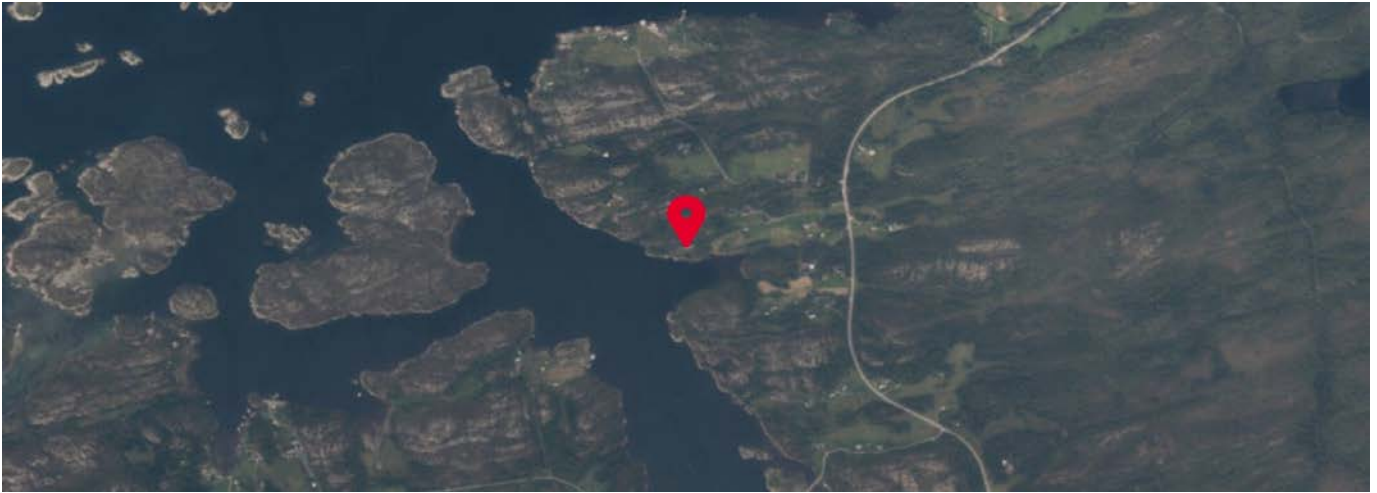
⚽ Høgda grusbane 6 min
Fotball 7.1 km


🏊 Family Sports Club Løkkemyra 1 t 22 min

🏊 Optima Helse 1 t 22 min



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



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

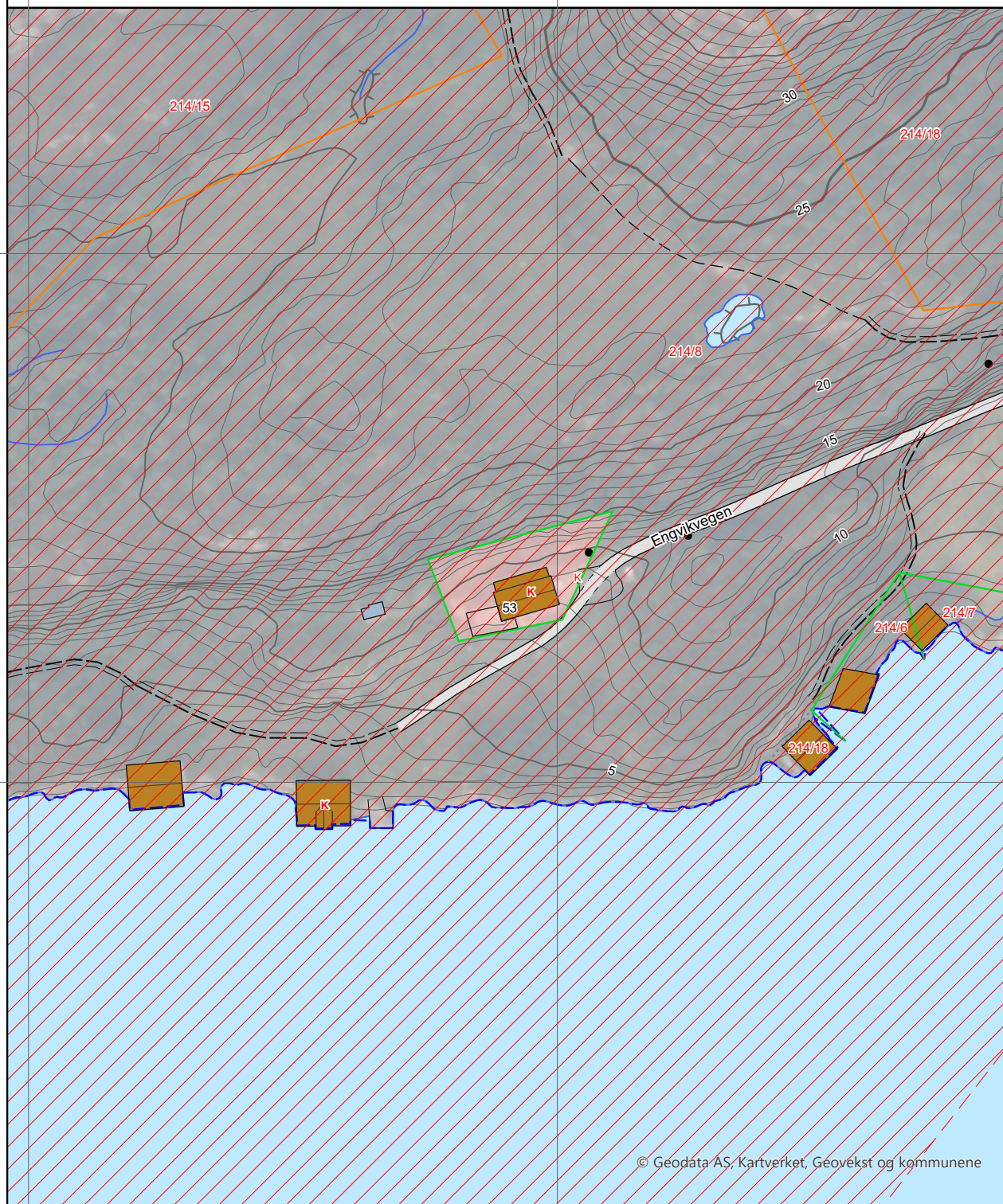
Kommune: 1576 Aure
Eiendom: 1576/214/35/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktbeste



Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2026



0 25 50 m

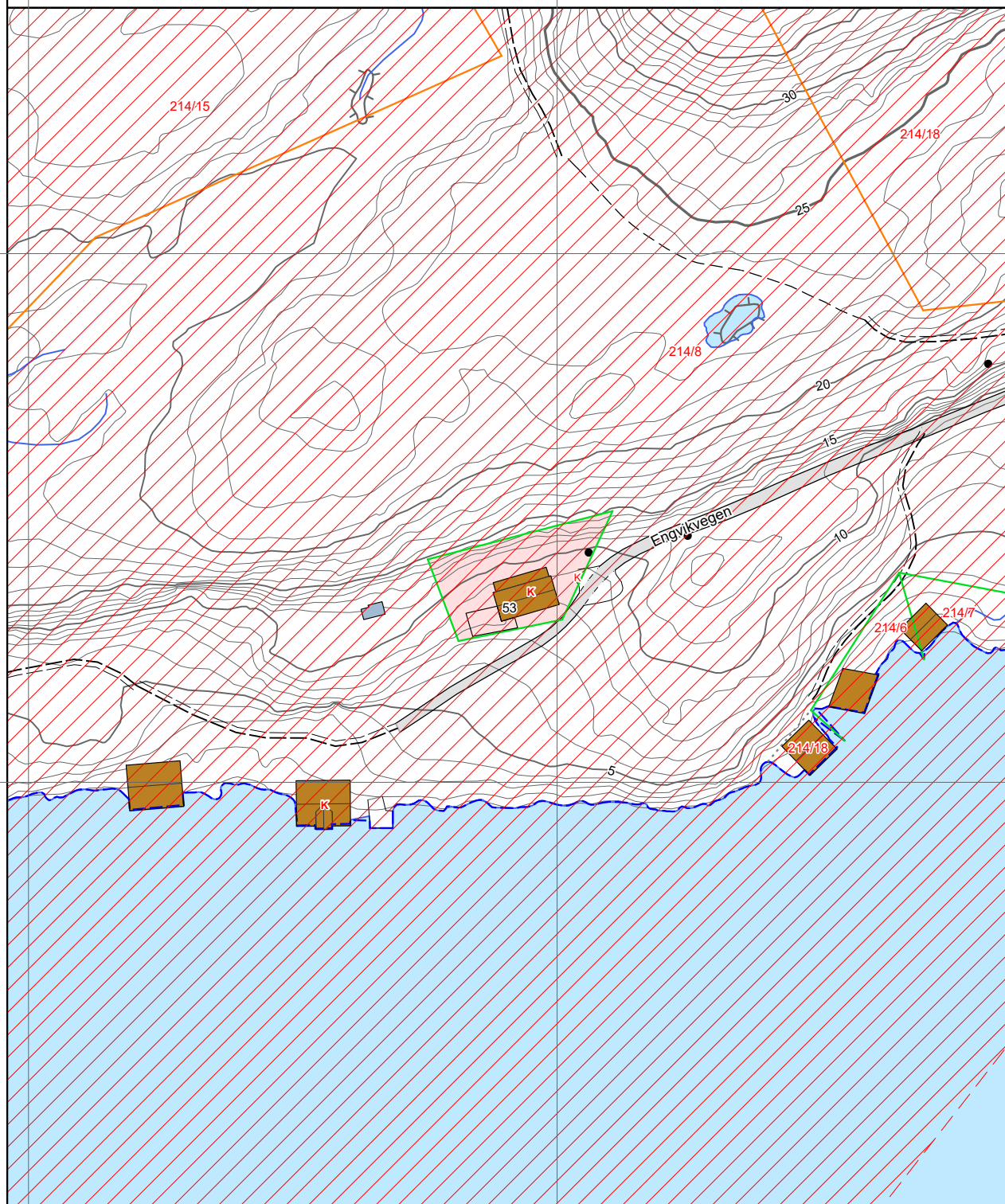
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1576 Aure
Eiendom: 1576/214/35/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste












Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2026








0 25 50 m







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

Tegnforklaring









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

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

Høydekurver

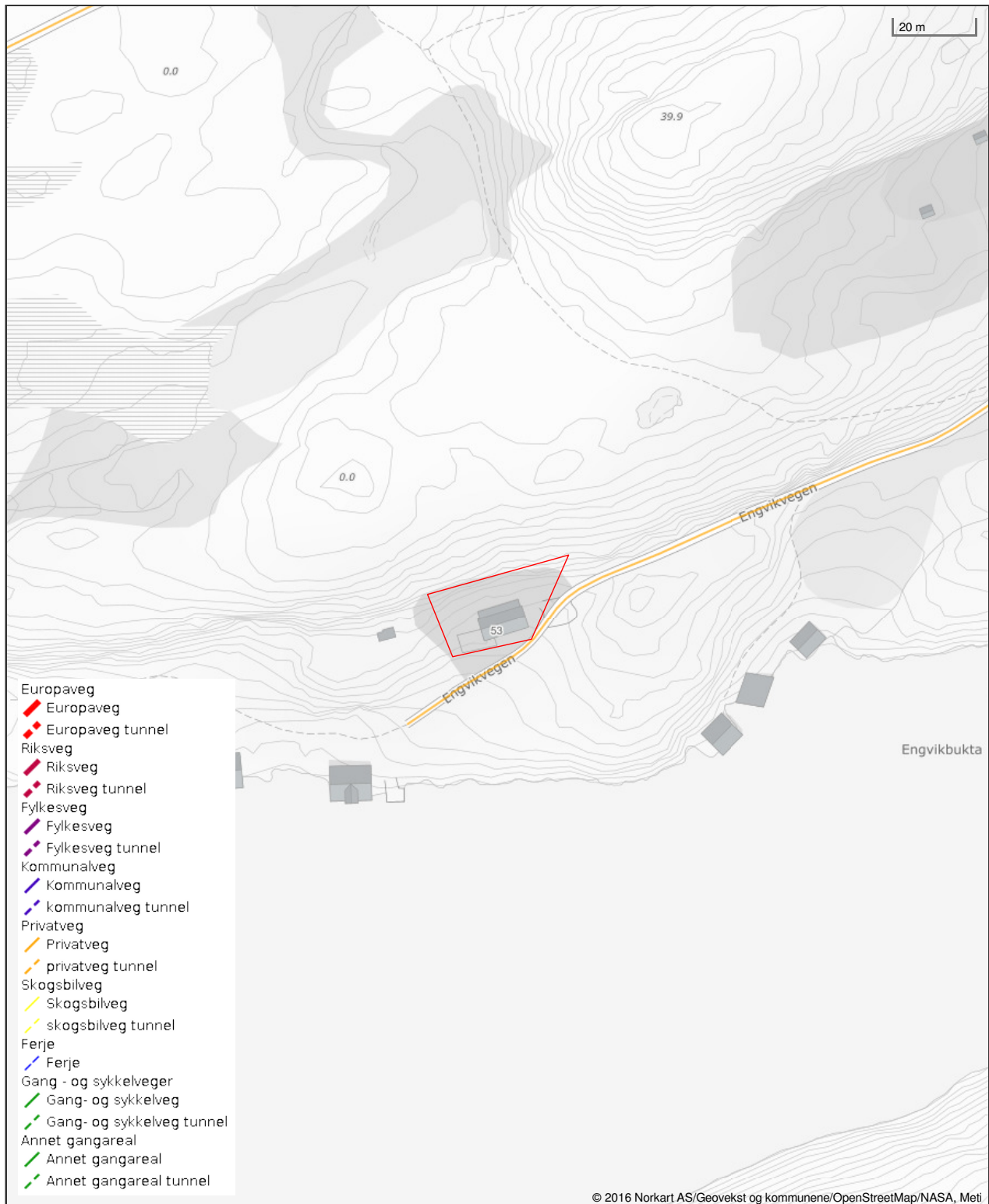
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1576 - 214/35//



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



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.

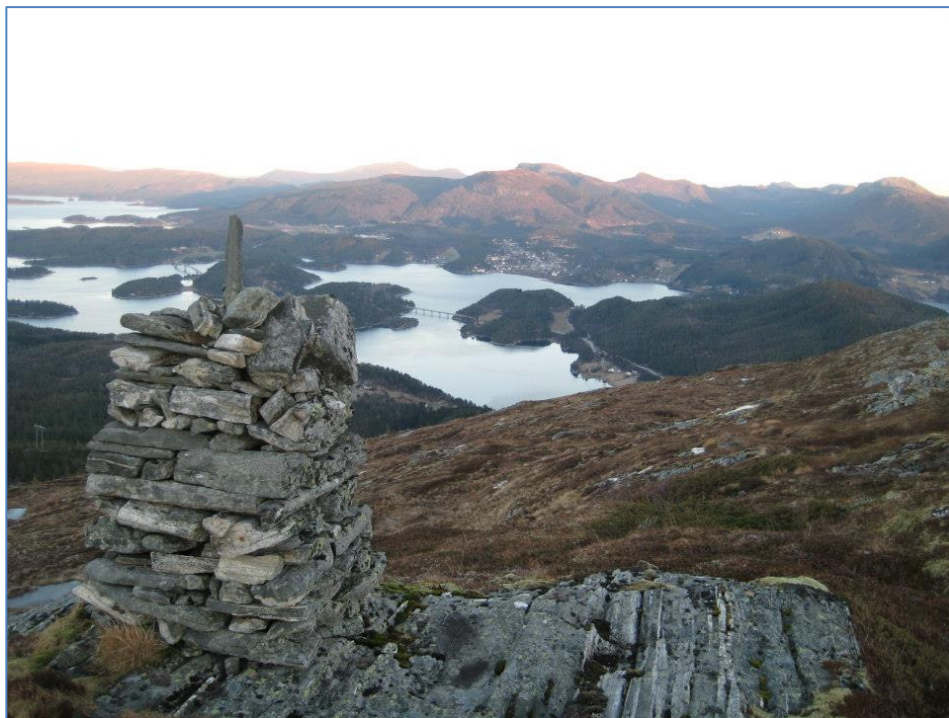
1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2016-2026

DEL 2: PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



OPPDATERT ETTER MEKLING OG

4.GANGSBEHANDLING

AV HOVEDUTVALG FOR KOMMUNEUTVIKLING



BEHANDLING I AURE KOMMUNE

Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen:	Utvalgssak	Møtedato
Planforum med sektormyndighetene	28.10.2015	
Hovedutvalg for kommuneutvikling	116/15	11.12.2015
Kommunestyret	1/16	14.01.2016
1.gangs høring og offentlig ettersyn	28.01.2016 – 13.03.2016	
Møte med Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal Fylkeskommune og Statens Vegvesen	20.04.2016	
Hovedutvalg for kommuneutvikling	61/16	15.06.2016
Hovedutvalg for kommuneutvikling	71/16	24.08.2016
2.gangs høring og offentlig ettersyn	07.10.2016 – 23.11.2016	
Møte med Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal Fylkeskommune og Statens Vegvesen	03.03.2017	
Hovedutvalg for kommuneutvikling	28/17	16.06.2017
Begrenset høring til sektormyndigheter med innsigelse	04.07.2017 - 01.09.2017	
Meklingsmøte hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal	27.10.2017	
Hovedutvalg for kommuneutvikling	71/17	07.12.2017

Dokument sist revidert: 12. desember 2017

INNHALDSFORTEGNELSE

INNHALDSFORTEGNELSE.....	2
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	4
§1 GENERELLE BESTEMMELSER	5
1.1 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER.....	5
1.2 PLANKRAV (§11-9 NR.1)	5
1.4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER PÅ TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-9 NR.3)	5
1.5 KRAV TIL VIDERE REGULERINGSARBEID (§11-9 NR.8).....	6
1.6 REKKEFØLGEKRAV (PBL§11-9 NR.8)	8
1.7 KRAV TIL BYGNINGER OG UTEROM (PBL §11-9 NR.5).....	9
1.8 KRAV TIL MILJØ (PBL§11-9 NR.6).....	12
§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§11-7 NR.1 OG §11-10).....	12
2.1 BOLIGBEBYGGELSE	12
2.2 FRITIDSBEBYGGELSE	13
2.3 RÅSTOFFUTVINNING.....	14
2.4 NÆRINGSBEBYGGELSE.....	14
2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING.....	15
2.6 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG	15
2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL	15
2.8 IDRETTSANLEGG	16
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR.2 OG §11-10)	16
4. GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR.3 OG §11-10)	16
4.1 GRØNNSTRUKTUR – FRIOMRÅDER	16
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIVSFORMÅL (PBL §11-7 NR.5 OG §11-11).....	17
5.1 LNF-AREAL (PBL §11-7 NR.5 OG §11-11).....	17
5.2 LNF-AREAL MED BESTEMMELSER OM SPREDT BEBYGGELSE (PBL §11-7 NR.5 OG §11-11)	18
6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11-11).....	19
6.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE.....	19

6.2	SMÅBÅTHAVN.....	19
7.	HENSYNSSONER (§11-8 bokstav a-f, §12-6).....	20
7.1	SIKRINGSSONE - NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (§11-8 bokstav a)	20
7.2	HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (§11-8 bokstav c)	20
7.3	HENSYNSSONE LANDBRUK (§11-8 bokstav c)	20
7.4	BEVARING KULTURMILJØ (§11-8 bokstav c)	21
7.5	ANNEN ANGITT HENSYNSSONE (§11-8 bokstav c)	21
7.6	BÅNDLAGTE OMRÅDER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (§11-8 bokstav f)	21
7.7	BÅNDLAGTE OMRÅDER ETTER NATURMANGFOLDLOVEN (§11-8 bokstav d)	22
7.8	BÅNDLAGTE OMRÅDER ETTER KULTURMINNELOVEN (§11-8 bokstav d).....	22
7.9	HENSYNSSONE NEDSLAGSFELT VERNEDE VASSDRAG (11-8 bokstav d)	22
	OVERSIKT OVER VEDTATTE REGULERINGSPLANER, STRANDPLANER OG FJELLPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE.....	23

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Plan- og bygningsloven (Pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Sjøområdene:

Kommunens sjøområder er i påvente av endelig behandling av interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre ikke behandlet i denne planen.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av Pbl §11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges og legges til grunn ved saksbehandling. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grå boks.

Utdypende kommentarer til bestemmelsene eller retningslinjer er skrevet i kursiv og står under bestemmelsen.

Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er.

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel, vedtatt 30.10.2008. Reguleringsplaner som er vedtatt skal fortsatt gjelde og er markert på plankartet til kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen gjelder foran tidligere planer når reguleringsplankartet og -bestemmelsene ikke samsvarer med kommuneplanen (ved motstrid).

Reguleringsplaner for parseller av FV680 skal fortsatt gjelde, selv om de ikke er markert i kartet. Strand- og fjellplaner skal fortsatt gjelde, selv om de ikke er markert i kartet, inntil de blir erstattet av reguleringsplaner.

1.2 PLANKRAV (§11-9 NR.1)

I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter PBL §1-6 kan tillates, med følgende unntak:

På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og større byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse/oppstartsmøte mellom planlegger og Aure kommune. Det er planlegger sitt ansvar å bestille forhåndskonferanse/oppstartsmøte.

1.4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER PÅ TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-9 NR.3)

1.4.1 VANN OG AVLØP

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. Kommunen krever vann- og avløpsplan (VA-plan) hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. VA-plan skal være godkjent i kommunen før feltutbygging iverksettes.

Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkøpling.

Ved utbygging skal det sikres areal til renovasjonsløsninger.

1.4.2 VEI

Avkjørsler skal legges, utformes og brukes i samsvar med Vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.

Ved all utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt skal Statens vegvesen sine vegnormaler, Håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til maks. stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. Ved eventuell kommunal overtakelse av vei skal det være fast dekke på veien.

I hyttefelt skal det også tilstrebes å oppnå tilsvarende standard. Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal vegens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

1.5 KRAV TIL VIDERE REGULERINGSARBEID (§11-9 NR.8)

1.5.1 ROS-ANALYSE (§4-3)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet.

ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

I aktsomhetsområder eller potensielle fareområder for stein- og snøskred, jord- og flomskred og kvikkleire i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt skredatlas skal det som en del av ROS-analysen foreligge en geoteknisk rapport/vurdering, samt en faglig vurdering av sikkerheten før reguleringsplanen kan godkjennes eller tillatelse til tiltak kan gis.

Det kreves geoteknisk utredning av kvikkleireskredfare ved utarbeiding av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse i område under marin grense, og at det skal dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med kravene i TEK10.

«Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter Plan- og bygningslova», utarbeidet av Fylkesmannen i Møre og Romsdal skal benyttes til ROS-analysen.

1.5.2 HELSEVURDERINGER (§11-9 NR.8)

I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som f.eks. Eldrerådet, Råd for funksjonshemmede osv.

1.5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ – KRAV TIL BEVARING (§11-9 NR.7 OG 8)

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med Kulturminneloven.

Alle reguleringsplanforslag og dispensasjoner skal sendes til Møre og Romsdal fylkeskommune for uttale.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og annen utbygging skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø skildres i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan man har søkt å ta hensyn til disse. Dersom kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av tiltaket, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjent automatisk fredet kulturminne, skal saken legges frem for regional kulturminnemyndighet (jfr. PBL §11-9, nr.7 og Kulturminneloven (KML) §8, 1. og 4. ledd). Tiltakshaver har undersøkelsesplikt, og det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering, jfr. KML § 9 og 10.

Dersom det i samband med gravearbeid blir avdekket automatisk fredet kulturminne, eller viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren orienteres for ei nærmere vurdering på stedet, jfr. Kulturminneloven §8 2. ledd.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner er ikke endelig avklart på kommuneplanens arealdei. Dette skjer først gjennom reguleringsplanprosesser eller ved konkrete søknader om tiltak uten krav om regulering. Dette gjelder også kulturminner under vann.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner av nasjonal og regional verdi og SEFRAK-registreringer, er viktige deler av kommunens beslutningsunderlag i plan- og byggesaksbehandlingen.

1.5.4 VANN OG VASSDRAG (§11-9 NR.6)

For alle byggeområder hvor vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for tiltaket.

1.5.5 NATURMANGFOLDET (§11-9 NR.8)

Prinsippene i Naturmangfoldloven legges til grunn for all planlegging. I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt i samsvar med Naturmangfoldloven.

Planlegging og utbygging i Aure kommune skal være bærekraftig og foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Naturbasen og Artsdatabanken er viktige kilder til vitenskapelig kunnskap i tillegg til lokal kunnskap.

1.5.6 BARN OG UNGES INTERESSER (PBL §11-9 NR.8)

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

Kommunestyret skal oppnevne en person som skal være barn og unges representant i plansaker, jfr. Plan- og bygningslovens §5-1.

1.6 REKKEFØLGEKRAV (PBL§11-9 NR.8)

1.6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:

- Veger og gang-/sykkelveger
- Vannforsyning
- Avløp

- Overvann

Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet eller gitt nødvendig ferdigattest.

1.7 KRAV TIL BYGNINGER OG UTEROM (PBL §11-9 NR.5)

1.7.1 BYGGEGRENSER

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg på kommuneplanens arealdel gjelder byggegrense på 50 meter mot sjø, såfremt ikke annet fremgår av vedtatt reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan annen byggegrense fastsettes. Naust i regulerte felt er unntatt fra bestemmelser om byggegrense mot sjø.

Mot bekker er byggegrensa 20 meter, mens for elver er byggegrensa 50 meter. Unntak kan gjøres etter en fagkyndig vurdering av fare for flomskade. Tiltaket skal ikke ha vesentlig negativ konsekvens for kantsoner eller for det biologiske mangfoldet tilknyttet vannstrengen.

Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.

Trasè for høgspent luftlinje/jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen. Byggegrensen fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med retningslinjene til veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg (DSB). Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet.

Bygg tilrettelagt for varig opphold tillates ikke oppført i områder der magnetfeltet overstiger 0,4 mikrottesla (μT).

Byggegrense mot sjø måles i horisontalplanet ved middels høyvannstand.

For byggegrenser fra offentlig veier gjelder Veilovens bestemmelser. Statens Vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til Veiloven for fylkesveier. Aure kommune gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.

1.7.2 NAUST

For eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsøknader der størrelsen ikke er fastlagt i plan gjelder følgende:

- Naust er bygg i en etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40m². Eventuelt loftsrom skal ikke ha målverdig areal.
- Mønehøyde (øverste gesimshøyde for naust med takform uten møne) skal være under 5 meter fra normalt høyvann (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygning.
- Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal (BRA) – dvs. maks inntil 1,2m².
- Naustene skal være i tradisjonell stil med saltak, veggkledning i tre, stein eller torv og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, takvindu eller lignende fasadeelement.
- Fargebruken skal være avdempet, herunder også lister og andre bygningsdetaljer.
- Altan/utkraging er ikke tillatt.

Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap og lignende.

Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.

Områdene rundt naustene regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv.

Naust skal ikke bygges der terrenget foran naustet er slik at det ikke er egnet å dra båt ut og inn av naustet.

Naustrekkene bør brytes opp og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust.

Tomt til naust bør ikke overstige 100m². Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse inntil 200m².

1.7.3 FUNKSJONSKRAV

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Ved ny planlegging av boligfelt skal det for hver boenhet settes av minimum 50m² til lekeplass.

I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomta settes av minimum 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Nærlekeplass

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke.

Områdelekeplass

Alle boenheter skal innen en gangavstand på 150 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1500m². Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter.

Lekeklassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten innflyttes.

Bebyggd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks. tillatt støynivå er satt til 55 dbA), areal brattere enn 1:3 (om ikke området er satt av til akebakke) eller smalere enn 10 meter og ikke alminnelig tilgjengelig areal skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal.

1.7.4 PARKERING

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplanen. Minimumskrav til parkering:

Bolig	2 plasser
Fritidsbolig	2 plasser
Forretninger/kontor	1 plass pr. 50 m ² BRA
Industri	0,5 plass pr. 50m ² BRA
Offentlig virksomhet	må vurderes nærmere ut fra aktuell virksomhet

1.7.5 BYGGEHØYDE LANGS SJØ

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Boliger, fritidsboliger, forretninger, næringsbygg, publikumsbygg, offentlige bygninger mm skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN1954). Naust, lagerbygninger ol og der konsekvensen er liten, kan ha lavere gulvhøyde.

1.7.6 SVALGANGSNAUST

Svalgangsnaust og brygger skal tas vare på, og det blir ikke gitt tillatelse til riving, unntatt ved totalskade. Ved endring eller oppussing av eksteriør, skal det tas hensyn til verneverdien. Kommunen kan kreve at takform, fasader, vindu, dører, materialbruk og farger blir opprettholdt. Om nødvendig må det utarbeides en plan som tar vare på disse hensynene.

Alle tiltak i svalgnagsnaust og svalgangsbygger som går ut over alminnelig vedlikehold skal legges frem for regional kulturminnemyndighet for uttale, jfr. Pbl. §§ 5-2 og 5-4. Med alminnelig vedlikehold er her ment istandsetting av eksisterende, med bruk av samme materiale og farge. Endring av material- og fargebruk, påbygg eller tilbygg samt vesentlige endringer av miljøet rundt bygningene er et vesentlig inngrep, og skal legges frem for regional kulturminnemyndighet.

1.8 KRAV TIL MILJØ (PBL§11-9 NR.6)

1.8.1 MILJØKVALITET

Støy skal utredes i alle planer og tiltak som berøres av en støysone. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T1442) og gitte grenseverdier gjelder.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§11-7 NR.1 OG §11-10)

2.1 BOLIGBEBYGGELSE

BOLIGBEBYGGELSE – NÅVÆRENDE

I alle bebygde områder kan foretting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 35% BYA.

Ved omfattende foretting kan det kreves utarbeiding av plan for disse områdene. Kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnorm (1.7.4) skal legges til grunn.

Det kan tillates bygd inntil 5 boliger på område for fremtidig boligbebyggelse på eiendommene gnr.35 bnr.2 og 6 før det skal være etablert en trygg forbindelse mellom Aure sentrum og Vågsand for gående og syklende. Før det tillates etablering

av folkehøgskole på eiendommene gnr. 35 bnr. 2 og 6 skal det være etablert en trygg forbindelse mellom Aure sentrum og Vågsand for gående og syklende.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Med omfattende fortetting menes f.eks. økt arealutnyttelse, økt antall fritidseiendommer, etableringer av vei og anneks.

BOLIGBEBYGGELSE – FREMTIDIG

Fremtidige områder for boligbebyggelse fremgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for fremtidig boligbebyggelse, med unntak som nevnt i pkt. 1.2.

Området satt av til fremtidig boligbebyggelse på eiendommene gnr.35 bnr.2 og 6 kan også benyttes til folkehøgskole.

Tomtestørrelser for eneboliger skal ikke overstige 2 daa.

2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

FRITIDSBEBYGGELSE – NÅVÆRENDE

Nye bygninger skal legges naturlig i terrenget, farger og materialvalg skal underordnes naturpreget og eksisterende bygning(er).

Eksisterende fritidsbebyggelse beliggende i byggeforbudssone langs sjø og vassdrag tillates gjenoppbygd og restaurert innenfor planens begrensninger. Det kan også tillates mindre uthus, boder o.l.

Nye bygninger på eksisterende fritidstomter skal plasseres innenfor samme tun eller i tilknytning til eksisterende bygninger.

Ved omfattende fortetting kreves reguleringsplan.

Med omfattende fortetting menes f.eks. økt arealutnyttelse, økt antall fritidseiendommer, etableringer av vei og anneks.

FRITIDSBEBYGGELSE – FREMTIDIG

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for fremtidig fritidsbebyggelse, med unntak som nevnt i pkt. 1.2. Bygninger og veier skal gis best mulig terrengtilpasning.

Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.

Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 2 daa.

Maks BYA på den enkelte tomt er 200m² inkludert uthus, anneks, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, dersom ikke annet er bestemt for feltet.

2.3 RÅSTOFFUTVINNING

RÅSTOFFUTVINNING – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG

Innenfor området kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

2.4 NÆRINGSBEBYGGELSE

NÆRINGSBEBYGGELSE - NÅVÆRENDE

Nåværende næringsareal framgår av plankartet. Ved omfattende fortetting, eller endret bruk, kreves detaljregulering.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Omfattende fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til at BYA øker med mer enn 40%.

NÆRINGSBEBYGGELSE – FREMTIDIG

Fremtidig næringsbebyggelse framgår av plankartet. %BYA skal være mellom 25-100. Det kreves at det skal utarbeides reguleringsplaner for områder, selv om området skal bygges ut etappevis.

Før nye områder kan bygges ut på Kjelklia, må det utarbeides en områdeplan for hele Kjelklia-området.

2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

TJENESTEYTING - NÅVÆRENDE

Ved omfattende fortetting, eller endret bruk kreves reguleringsplan. Omfattende fortetting er når BYA økes med mer enn 50%.
I områder satt av til nåværende tjenesteyting med personopphold er det krav om parkeringsplasser, jfr. 1.7.4.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Omfattende fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til at BYA øker med mer enn 40%.

TJENESTEYTING - FREMTIDIG

Det er krav om detaljregulering i alle områder satt av til dette formålet, jfr. bestemmelsen pkt. 1.2.
I områder satt av til nåværende tjenesteyting med personopphold er det krav om parkeringsplasser, jfr. norm for parkeringsplasser (§1.7.4). Parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom eller på annen tilfredsstillende måte.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet m.m. Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. Bevertning er et underformål både under offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

2.6 ANDRE TYPER NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG

Innenfor disse områdene er det tillatt å oppføre naust. Bestemmelsene i punkt 1.7.2 gjelder.

Naust skal samlokaliseres så langt det er mulig.

2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG

Nåværende og framtidige områder for fritids- og turistformål er vist i plankartet. Ved utvidelse av driften, eller etablering av ny drift innenfor et område - er det krav om detaljregulering.

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.

2.8 IDRETTSANLEGG

IDRETTSANLEGG – NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG

Nåværende og framtidige områder for idrettsanlegg er vist i plankartet. Ved utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR.2 OG §11-10)

Nåværende og framtidige områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist i plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet, jfr. bestemmelsenes §1.2. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak av landskapsmessige hensyn.

Midlertidig bygge- og deleforbud kan bli innført inntil endelig trasè er bestemt dersom delingen eller tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet, jfr. Plan- og bygningslovens §13-1.

4. GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR.3 OG §11-10)

4.1 GRØNNSTRUKTUR – FRIOMRÅDER

I område vist som grønnstruktur – friområde/turdrag på plankartet kan historisk dokumenterbare bygninger og installasjoner tilknyttet Melland Fort oppføres. I tillegg kan det tillates enkel tilrettelegging for offentligheten som for eksempel opparbeiding av turstier og utplassering av benker så fremt dette ikke kommer i konflikt med landbruks- og kulturminneinteresser.

Jordloven gjelder. Med landbruksinteresser menes f.eks. beiteinteresser.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIVSFORMÅL (PBL §11-7 NR.5 OG §11-11)

5.1 LNF-AREAL (PBL §11-7 NR.5 OG §11-11)

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Alternativ plassering skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak.

Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser.

Det er tillatt med mindre bygninger, anlegg og opplag i forbindelse med landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs i 50-metersbeltet langs sjøen, jfr. Pbl §§11-11 nr.4 og § 1-8, fjerde ledd.

Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlovene blir berørt.

Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til andre formål skal behandles restriktivt. Ved søknad om omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord skal det legges vekt på arealets kvaliteter, bl.a. bonitet, størrelse, helling, arrondering mm.

Aure kommune er opptatt av å ta vare på det landskapspreget som eksisterende gårdsbebyggelse gir. Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig utnyttelse av gardsbruk oppnås.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluftsliv- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle

utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Seterveier og driftsveier i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed.

Veiledende størrelse på skogsbuer/hvilebuer er 15m².

5.2 LNF-AREAL MED BESTEMMELSER OM SPREDT BEBYGGELSE (PBL §11-7 NR.5 OG §11-11)

LNF-område 1 kan tillates utviklet for tilbud av omsorgstjenester og som produksjons- og utsalgssted for landbruksprodukter, med havneanlegg, forretningslokaler, en boligenhet og inntil fire leiligheter eller hytter. Jordlovens delingsbestemmelse skal gjelde i hele området.

I områdene LNF 2-5 kan dokumenterbare historiske bygninger tillates gjenreist som vist i Økonomisk kartverk av 1968 og jordskiftekart over Ormbostad av 1912, etter samråd med Fylkeskonservatoren. I tillegg til bygninger tilknyttet stedbunden næring kan følgende eksisterende eller nye historiske bygninger tillates:

LNF 2: to notnaust, ei notbrygge og to naust

LNF 3: tre stuebygninger, tre naust, to fjøs, to stabbur, to eldhus, to grisehus, to sommerfjøs, to redskapshus, ett båtskott, to sagbruk og ei smie

LNF 4: ei tømmerkoie («Krokvasshytta»)

LNF 5: ett seterhus og ett seterfjøs.

I område LNF 6 kan inntil 8 fritidseiendommer tillates, i tillegg til bygninger tilknyttet stedbunden næring.

I området LNF 7 kan det tillates fradelt og bebygd 3 boligtomter og 3 fritidsboligtomter, hvis tiltakene ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriteriene under.

Følgende vilkår må oppfylles ved søknad om tiltak for å bygge bolig eller fritidsbebyggelse der spredt bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt:

- fradeling av tomt eller ny bebyggelse skal ikke medføre omdisponering av dyrkbar mark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser
- Minimumsavstand til driftsbygninger og dyrket mark for fradeling av ny tomt og etablering av ny bebyggelse er 30 meter.
- adkomstveier skal ikke omdisponere eller fragmentere landbruksareal.

- ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i områder viktig for naturmangfoldet eller i potensielt skredutsatt område uten etter nærmere geotekniske undersøkelser
- nye bygninger skal tilpasses lokal byggeskikk på en god måte
- ved plassering av bebyggelse og adkomst til disse, skal det tas hensyn til terrenget for å unngå skjemmende skjæringer eller fyllinger
- bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpsløsning godkjent av Aure kommune, samt veiløsning godkjent av veimyndighetene
- tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 dekar
- maks BYA skal være 20%
- ved byggesøknader skal ROS-analyse være utarbeidet og eventuelle avbøtende tiltak iverksatt
- forholdet til kulturminner skal være avklart med kulturminnemyndighetene før bygging.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnett kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft- eller kulturlandskapsinteresser.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11-11)

6.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i PBL §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål nærmere sjø eller vassdrag enn nevnt i punkt 1.7.1.

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen er forbudt.

Kun mindre tiltak og eventuelt gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens interesser.

6.2 SMÅBÅTHAVN

Innenfor området kan det tillates å opparbeide parkering, flytende anlegg i sjø, molo, mudring/utgraving av bunn, utkjøringsrampe, redskapshus, naust, klubbhus o.l. Det er krav til reguleringsplan dersom tiltaket har mer enn 10 båtplasser, samt for småbåtanlegg på eiendommen gnr.5 bnr.3. Dersom molo eller mudring inngår er det

uansett krav til reguleringsplan. Det skal utføres ROS-analyse som en del av reguleringen. Geologifaglig utredning av grunnforhold kreves før bygging av molo og/eller mudring. Det skal tilrettelegges for innsamling av olje, rester av bunnstoff og andre miljøskadelige stoffer.

Eventuell mudring og/eller dumping i eller ved småbåthavner kan kun skje etter særskilt tillatelse fra Fylkesmannen etter Forurensingsforskrifta §22-6.

7. HENSYNSSONER (§11-8 bokstav a-f, §12-6)

7.1 SIKRINGSSONE - NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN (§11-8 bokstav a)

Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder.

Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

Fasadeendringer, jfr. Plan- og bygningslovens §1-6, kan gjennomføres etter vedtak dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden. Mindre konstruksjoner kan også gjennomføres etter vedtak så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel eller har konsekvenser for drikkevannsressursen. Alle søknader om tiltak innenfor sikringssonen skal sendes på høring til FDV kommunalteknikk og eiendom før vedtak fattes.

Riving, jfr. Plan- og bygningslovens §1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

7.2 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (§11-8 bokstav c)

Innenfor sonen skal det tas hensyn til friluftsliv og bevaring av naturmiljø ved behandling av søknader om tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6.

Sonen angir områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved søknad om tiltak. Tiltak som forringer viktige friluftsverdier skal ikke tillates.

7.3 HENSYNSSONE LANDBRUK (§11-8 bokstav c)

Innenfor sonen skal det tas særlige hensyn til landbruk og bevaring av kulturlandskapet. Det skal være en restriktiv behandling av søknader om tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6.

Hensynet til eksisterende landbruksinteresser skal tillegges vekt ved søknad om tiltak. Tiltak som forringer verdiene knyttet til det eksisterende kulturlandskapet skal ikke tillates.

7.4 HENSYNSSONE FOR OMRÅDE MED RAS- OG SKREDFARE (§11-8 bokstav a)

Områder med fare for steinsprang, snø-, jord- og flomskred vises på «Temakart for faresoner» (vedlegg til kommuneplankartet) med hensynssone H310. Før tiltak etter PBL §1-6 innenfor denne sonen kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for skred. Om nødvendig må det iverksettes avbøtende tiltak.

7.5 BEVARING KULTURMILJØ (§11-8 bokstav c)

I verdifulle kulturmiljø rundt utvalgte automatisk fredete kulturminner skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og man må ta hensyn til disse verdiene ved eventuell område- og detaljregulering. Områdene har stort potensiale for nye funn, og det er viktig å opprette den visuelle opplevelsen av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelse. Alle tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering.

7.6 ANNEN ANGITT HENSYNSSONE (§11-8 bokstav c)

Innenfor sonen kan det etter nærmere konsekvensvurdering settes i gang med planlegging for større industrietablering og rørtrasè for minikraftverk.

7.7 BÅNDLAGTE OMRÅDER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (§11-8 bokstav f)

Innenfor sonen skal vedtatte reguleringsplaner gjelde.

Områder for vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med skravur på arealdelen, samt oppramset i liste vedlagt planbestemmelsene.

7.8 BÅNDLAGTE OMRÅDER ETTER NATURMANGFOLDLOVEN (§11-8 bokstav d)

Områdene innenfor sonen er båndlagt etter lov om naturvern og det er ikke tillatt med inngrep som er i strid med forskriften for det enkelte verneområdet.

7.9 BÅNDLAGTE OMRÅDER ETTER KULTURMINNELOVEN (§11-8 bokstav d)

Automatisk fredet kulturminne (H730) jfr. Plan- og bygningsloven §11-8 pkt. d. Området er automatisk fredet, jfr. Kulturminneloven (Kml) §§ 4 og 6. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminne innenfor disse områdene, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighetene jfr. Kml §§ 3 og 8. Automatisk fredet kulturminne som ligger innenfor område vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone, jfr. Kml §6, bevares gjennom bruk av hensynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område-/detaljregulering.

7.10 HENSYNSSONE NEDSLAGSFELT VERNEDE VASSDRAG (11-8 bokstav d)

Områdene innenfor sonen ligger innenfor nedslagsfeltet til vernede vassdrag etter verneplan IV av 1993.

OVERSIKT OVER VEDTATTE REGULERINGSPLANER, STRANDPLANER OG
FJELLPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Planid	Plannavn	Vedtaksdato (ååååmmdd)
19740001	Haugen boligfelt	19741025
19760001	Aure sentrum	19760614
19760002	Mjosundet	19760908
19780001	Hjortåsen	19780315
19790001	Utheim i Aure	19791122
19820001	Buset boligfelt	19820317
19820002	Nordheim	19820917
19830001	Skagan	19830201
19840002	Nausttomt Mjosundet	19840827
19850001	Nygården	19850426
19850002	Viavika hytteområde	19850830
19850003	Gullstein sentrum	19850924
19850004	Målabukta	19851101
19860001	Fuglvåg indre	19860203
19860002	Ytre Vikan	19860814
19870001	Deler av Foldfjorden, Straumsviken	19870218
19870002	Jørgenvåg boligfelt	19870406
19870003	Samlefarmområde Dromnes/Vikan	19870709
19870004	Storneset i Mjosundet	19870930
19870005	Mjølkvikneset	19871019
19870006	Årvågsfjorden boligområde	19871104
19870007	Mjosundet II	19870218
19870008	Kjelklia forretnings- og industriområde	19871104
19870009	Samleområde for pelsdyr på Lesundet	19871217
19880001	Kalvtrøa	19880427
19890001	Hyttfelt Soleim	19890529
19890002	Vihalsområdet	19890713
19890003	Kvandeområdet	19890817
19900001	Leirdalsbukta	19900515
19900002	Skoglund	19901218
19910001	Buset II	19910307
19910002	Bekholmen fiskerihavn	19910619
19910003	Lurvika	19911031
19920001	Hyttfelt Inderberg	19920701
19920002	Vikan fiskerihavn	19921016
19930001	Valen	19930414
19930002	Hyttfelt Leren	19930426
19930003	Ringholmen	19930426

19930004	Tjeldbergodden	19930617
19930005	Fjell-/steinbrudd Dromnes	19930902
19930006	Tennhaugen industriområde	19930907
19930007	Tjeldbergodden metanolfabrikk	19930907
19930008	Masseuttak på Vikan	19931020
19930009	Vågahaugen hyttefelt	19931020
19940001	Rottøyhaugen hytteområde	19940407
19940002	Ledalsvollen boligfelt, del I	19940407
19940003	Dromnes boligfelt	19940407
19940004	Gautøya og Leirramsøya	19940616
19940005	Kråksundet notnaust og sjøbruksmuseum	19940926
19940006	Kjelklia syd-vest næringsområde	19941220
19940007	Solsida boligområde	19941220
19940008	Delfelt B1, Tjeldbergodden	19940607
19950001	Tjeldbergodden Servicesenter	19950516
19950002	Vorpskaget	19950914
19950003	Synnåmyra	19950921
19950004	Skar hyttefelt	19951221
19960001	Havna i Kjørsvikbugen	19960215
19960003	Myra	19960820
19960004	Ledalsvollen boligfelt, del II	19961107
19970001	Klakkan	19970320
19970002	Tjeldbergodden Biopark	19970710
19970003	Reiten/Reiten II	19970901
19970004	Drageidåsen	19970901
19980001	Nedre Hjortåsen	19980930
19980002	Gasspark Tjeldbergodden	19980930
19990002	Skagatåa hytteområde	19990930
19990003	Skjyhaugen	19991028
20000001	Reksterhaugen hytteområde	20000217
20000002	Solbakken	20000525
20010002	Lervågneset	20010627
20010003	Nærings-, service- og boligområde, Leira	20010516
20010004	Brandsvikhaugen	20010920
20020001	Trollskarhaugen	20020214
20020002	Boliger og Molo Vihals	20020418
20020003	Aure sentrum - nedre del	20020418
20020004	Lauvset	20020418
20020005	Lesund - Ramsvik	20020418
20020006	Aure Sjøhus	20020912
20020007	Rottøybukta-Naustbukta-Lebukta	20020912
20020008	Seterhaugen-Korribukta	20020912
20020009	Sjøskaret boligfelt	20021031

20020010	Nedre Hjortåsen, gang- og sykkelvei	20020912
20030001	Kalland og Nøstviken	20030220
20030003	Mevika	20030526
20030004	Veitholmen	20030626
20030005	Omsorgsboliger Solbakken	20030902
20030006	Utvidelse av AK-senteret	20030911
20040001	Edle Rosens Minde	20040225
20040003	Bugten I og II	20040401
20040004	Målen hytteområde	20040506
20040005	Myratunet	20040902
20040006	Taftøy næringspark	20041111
20050001	Krokhaugen hytteområde	20050210
20050002	Smedneset	20050303
20050003	Hylla	20050512
20050004	Sørhalsnes	20050512
20050005	Gjerde hyttefelt	20050922
20050006	Rognan hyttefelt	20050922
20050007	Stabben	20051201
20050008	Industriområde Øst	20051220
20050009	Vinsternes hytteområde	20051220
20050010	Sandvik	20050303
20060001	Inderberg	20060623
20060002	Skjærgårdsparken Lesund	20060623
20060003	Solskjeløygarden	20060623
20060004	Ørnhaugen	20060623
20060005	Høvik hyttefelt	20061018
20060006	Nordheim	20061122
20060007	Bergfall Familienferien	20061214
20060008	Litlneset	20061109
20070001	Sandvikbugen hytteområde	20070426
20070002	Sameiet Aasen	20070628
20070003	Vorpbogen	20071126
20070004	Hytter Haugen	20070402
20080001	Tennhaugen industriområde, endring avkjøring	20080229
20080003	Drageidåsen, endring av bestemmelser	20080124
20080004	Haugen vest	20090910
20080007	Hamna Solskjelsøya	20090528
20080011	Kjørsvik hytteområde	20110331
20080012	Bioparken Tjeldbergodden, endring	20090528
20080013	Artvåghøgda sør	20100624
20080014	Skipnes	20100624
20080015	Vorpskaget	20100211

20080016	Bugten I og II, mindre endring	20090604
20090001	Olvika hyttefelt Rota	20091022
20090003	Gjelalia hytteområde	20090211
20090004	Rotneset	20100923
20090005	Gamle Brannstasjonstomta	20090528
20090009	Rudhaug	20100506
20090011	Bioparken Tjeldbergodden, endring	20090701
20090015	Synnåmyra, endring adkomst	20091217
20090016	Nessahaugen	20100923
20090020	Espset	20120510
20090022	Nothaugen camping og hytteområde	20110512
20100001	Aure sjøhus - gnr.60 bnr.2	20120315
20100004	Skaret Utsikten Solskjelsøya	20121025
20100005	Rognan hyttefelt, endring	20110630
20100008	Aure sentrum nedre del	20100623
20100009	Vorpmyran	20110908
20100010	Ledalsvollen III	20150529
20100011	Vinsternesvågen	20131203
20100012	Litlneset, endring	20120510
20100013	Vika marina	20130226
20100014	Sør-Halsnes, endring	20160519
20100015	Romundset hytteområde	20150630
20100016	Nordheim hytteområde	20120628
20100017	Sandvik, endring	20140630
20100018	Hytteområde Nygård	20140630
20100019	Ørnhaugen bolig- og næringsområde	20120927
20100020	Borvika	20120510
20110001	Nedre Hjortåsen, endring	20110614
20110003	Smibekkbygget	20120628
20110004	Krokahaugen, endring	20120328
20110006	Lurvika hytteområde	20150429
20110017	Fergekai Kjørsvikbugen og Bioparken	20160519
20120001	Rognan hytteområde	20120523
20120003	Aure sentralbane	20121218
20120004	Nyheim	20140630
20120005	Gjerde naustområde	20130528
20120007	Grautneset hyttefelt	20150212
20120008	Målen hyttefelt	20131001
20120013	Borvika – mindre endring	20121101
20130001	Lesundåsen hytteområde	20140210
20130002	Eidestranda boligområde	20150630
20130003	Gjøta hytteområde	20141216
20130004	Artvåghøgda sør – mindre endring	20130624

20130005	Nordmøre Aktivitetspark	20140401
20130006	Borvika II	20140602
20130007	Steinhaugen barnehage	20140401
20130010	Omsorgsboliger Aure sentrum	20140602
20130011	Tustna Ladestasjon	20151117
20130012	Åkvika hyttefelt	20141028
20130013	Dromnes naustområde	20150630
20130015	Boligområde Skoglund	20141125
20140001	Hestvik hyttefelt	20160419
20140003	Sauberget	20160216
20140004	Kjelklia vest næringsområde	20150630
20150001	Endring Rottøybukta	20151007
20150002	Fætten indsutriområde	20170523
20150003	Flatmarka Smibekk	20161220
20160001	Bankbygget	20170216

Følgende reguleringsplaner for parseller av FV680 skal fortsatt gjelde selv om de ikke er markert i kartet:

Plannavn	Vedtaksår
Veg og brusamband Imarsundet	2003
Vinsternes	1997
Sagvågen – Straumsvik skole	1999
Straumsvik skole – Espset	2001
Hisåsmyra – Ånesdal	1993
Aursundsambandet	1992
Dromnessundet bru	1994
Tjeldbergodden – Vikan	1992

Følgende strand- og fjellplaner skal fortsatt gjelde, selv om de ikke er markert i kartet, inntil de eventuelt erstattes av reguleringsplaner:

Plannavn	Gnr.	Vedtaksår
Bjøring/Lien	26 og 27	1980
Hanen/Skipnesstranda	56 og 57	1979
Kalland	63	1976
Melland	66	1978
Kiplesund	74	1977
Roksvåg og Espset	79	1979
Grimsviken	91	1979
Maridal	93	1976

Høvik	110	1976
Sørhalsnes	202	1977
Leira	216	1979

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Engvikvegen 53
6590 TUSTNA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gunnar Andreas Kjønnøy**Telefon:** 452 77 617
E-post: gunnar.andreas.kjonnoy@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre