

aktiv.



Rangøyveien 1, 6532 AVERØY

**Enebolig med stor tomt (67 802
kvm) like ved barneskolen på
Kårvåg | Garasje med boder**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

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

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 490,-
Total ink omk.: Kr 2 512 490,-
Selger: Averøy Kommune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1945
BRA-i/BRA Total 254/310 kvm
Tomtstr.: 67802.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1601240008

Enebolig med stor tomt (67 802 kvm) like ved barneskolen på Kårvåg | Garasje med boder

Innholdsrik enebolig med garasje og stor tomt. Eiendommen består av to teiger med dyrka mark på 5,9 mål og skogsteig på 33 mål hvorav ca. 20 mål er hogstmoden. Landlig beliggenhet langs Rangøyveien like ved den nye barneskolen på Kårvåg. Ellers er det gangavstand til barnehage, idrettsanlegg og dagligvare. Boligen inneholder kjeller med gang, boder og vaskerom. 1.etg.: entre, gang, garderobe, kjøkken med åpen løsning til stue. 2.etg.: gang, bad og 3 soverom. Loft: stort rom. Det står også en garasjebygning med boder ved huset. Tomten er pent opparbeidet med plen, frukttrær og beplantninger. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 254 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 310 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 m² Gang, boder og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entre, gang, garderobe, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, bad og 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 37 m² Loftsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m²

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m² Garasje og boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Balkong i 2. etasje er medtatt med ca 5m² og terrasse i 1. etasje med ca. 61m², begge oppgitt under åpent areal. På loftet er det arealer som ikke er målbare grunnet lav takhøyde.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

67802.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, fruktrær og beplantninger. Parkering i garasje eller i egen innkjørsel på området opparbeidet med grus.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til langs Rangøyveien i Averøy kommune. Boligen ligger rett ved den nye barneskolen på Kårvåg. Ellers er det gangavstand til barnehage, idrettsanlegg og dagligvare.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er besikket fra bakkenivå. Taket er tekket med eternitt tekking. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er kun besikket fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk med kledd med stående bordkledning og eternitt plater. Taket har saltak form. Konstruksjonen er besikket fra luke til kneloft. Konstruksjonen er av plassbygd sperrekonstruksjon, med under tak av trebord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utført med malte

ytterdører. Det er oppført en veranda som går over 2 sider av bygget. Verandaen er av terrassebord, med rekkverk av stående bord og håndløper. Eiendommen og boligen er oppført med utvendig trapper av treverk med rekkverk av ståendebord med håndløper. Mot hoved innganger er det trapper av støpt betong.

Avvik som kan kreve tiltak TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjik
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Store eller alvorlige avvik TG3:

- Utvendig > Kjeller Vindu
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.09.2024 av Pål Rune Meek teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Kjeller: Gang, boder og vaskerom.

1.etg.: Entre, gang, garderobe, kjøkken med åpen løsning til stue.

2.etg.: Gang, bad og 3 soverom.

Loft: Stort rom.

Standard

1. Etasje:

Stue/Kjøkken: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med tapet og panel. Det innvendige taket er lagt med plankett.

Det er en hvit kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap, skuffer og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er flislagt, med en nedfelt platetopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og frittstående oppvaskmaskin.

- Vedovn
- Panelovn
- Varmepumpe

Gang m/trapp: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

- Sikringsskap

Entré: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Garderobe: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

2. Etasje:

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en flislagt baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en flislagt benkeplate med nedfelt servant. Over er det hengt et speil.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett

Soverom 1: Gulvet er belagt med lakkert furugulv. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Skap

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med tapet og brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Skap
- Panelovn

Soverom 3: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Skap

Gang m/trapp: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Skap

Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

3. Etasje:

Stue: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

- Vedovn
- Panelovn

Kjeller:

Vaskerom: Gulvet er av betong. Veggene er av mur med pusset overflate. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert utslagsvask av stål, med speil
- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Gang: Gulvet er av betong. Veggene er av mur med pusset overflate. Det innvendige taket er lagt med plater.

Bod 1: Gulvet er av betong. Veggene er av mur med pusset overflate. Det innvendige taket er av panel.

Bod 2: Gulvet er av betong. Veggene er av mur med pusset overflate. Det innvendige taket er lagt med plater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er lagt frem til eiendommen, men ikke inn i huset.

Parkering

På egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedfyring

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 25 359

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 610 589

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 320 236

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 6 i Averøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1554/96/6:

21.12.1970 - Dokumentnr: 304645 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1945 - Dokumentnr: 202 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1554 Gnr:96 Bnr:1

21.12.1965 - Dokumentnr: 303264 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1554 Gnr:96 Bnr:25

15.04.2020 - Dokumentnr: 2334781 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1554 Gnr:96 Bnr:77

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett - septiktank.

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen har vann i fra Folland Vannverk (kommunalt). Når det gjelder avløpsordningen fra eiendommen så ble det i 1990 (se vedlegg) i forbindelse med tilbygg av bad, gitt utslippstillatelse. Vilårene var utslipp via 3-kamret slamavskiller på 4 m² til sandfiltergrøfter. Kommunen har ikke kunnskap om dette ble gjennomført. Ut fra tømmerapportene har tømmevolumet vært på 1,5 m².

Regulerings og arealplaner

GID 96/6 berøres av reguleringsplanene for Barneskole Averøy Vest og Kårvåg boligfelt samt av kommuneplanen. De to reguleringsplanene er vedtatt etter at kommuneplanen ble vedtatt og vises av den grunn ikke i kommuneplanen. For den delen av eiendommen som berøres av Barneskole Averøy Vest er i hovedsak regulert til Landbruk mens det mot FV64 er avsatt et areal til Gang- og sykkelvei samt til Annen veigrunn og grøntareal. Det er kun et mindre areal som berører Kårvåg boligfeltet. Det gjelder et areal som er regulert til boligformål (del av tomt 6) samt en stripe mot Rangøyveien som er regulert til Friluftformål. Ellers er det kommuneplanen som gjelder. Den resterende delen av parsellen vest for Rangøyveien har hovedsak status som område for Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) med unntak av en stripe mot GID 96/25 som har status som byggeområde for boligbebyggelse. Den resterende delen av hovedparsellen (som husa står på) har status som område for Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) Langs FV-64 berøres eiendommen av støysonene mot denne veien. Det gjelder støyson H210 (Rød sone iht. T-1442) og støyson H220 (Gul sone iht. T-1442). Se kartvedlegg og til bestemmelsene til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

61 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

62 490 Omkostninger totalt

77 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 512 490 Totalpris. inkl. omkostninger

2 527 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 530 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 62 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

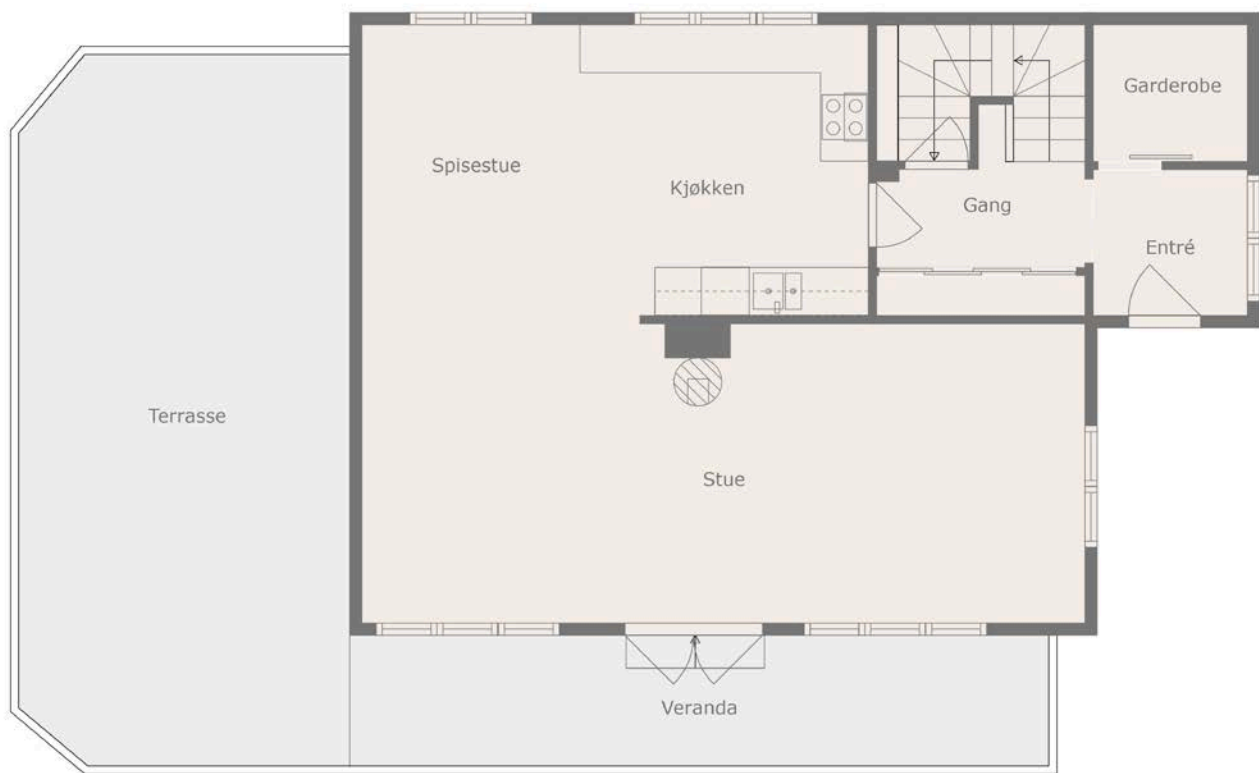
ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Tlf: 913 25 599

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

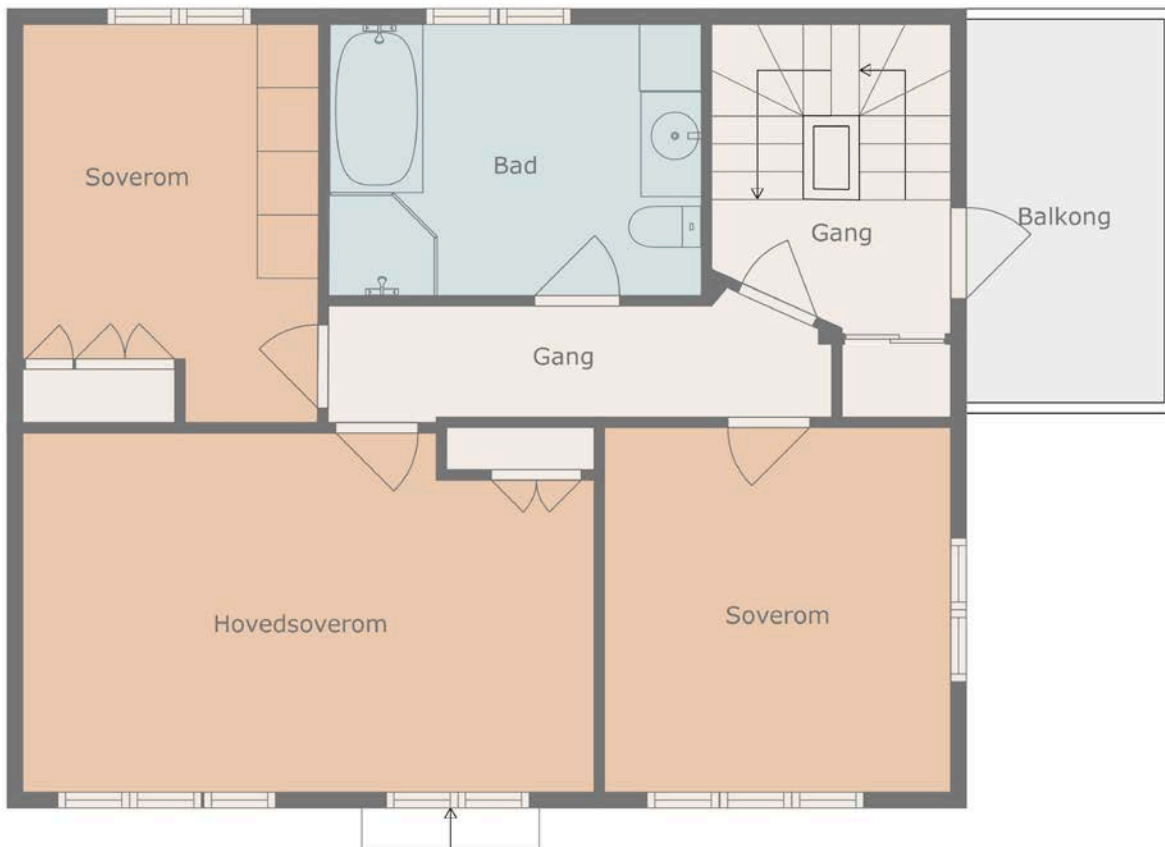
Salgsoppgavedato

19.09.2024



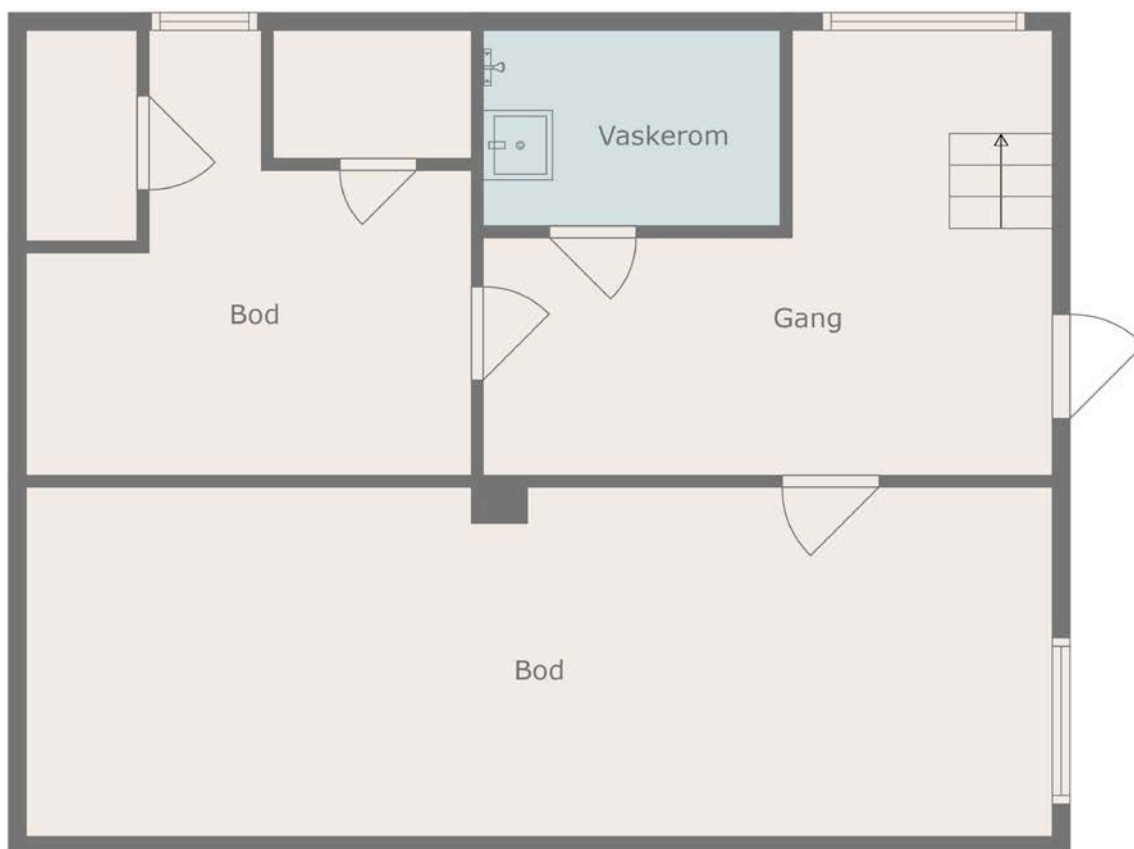
Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



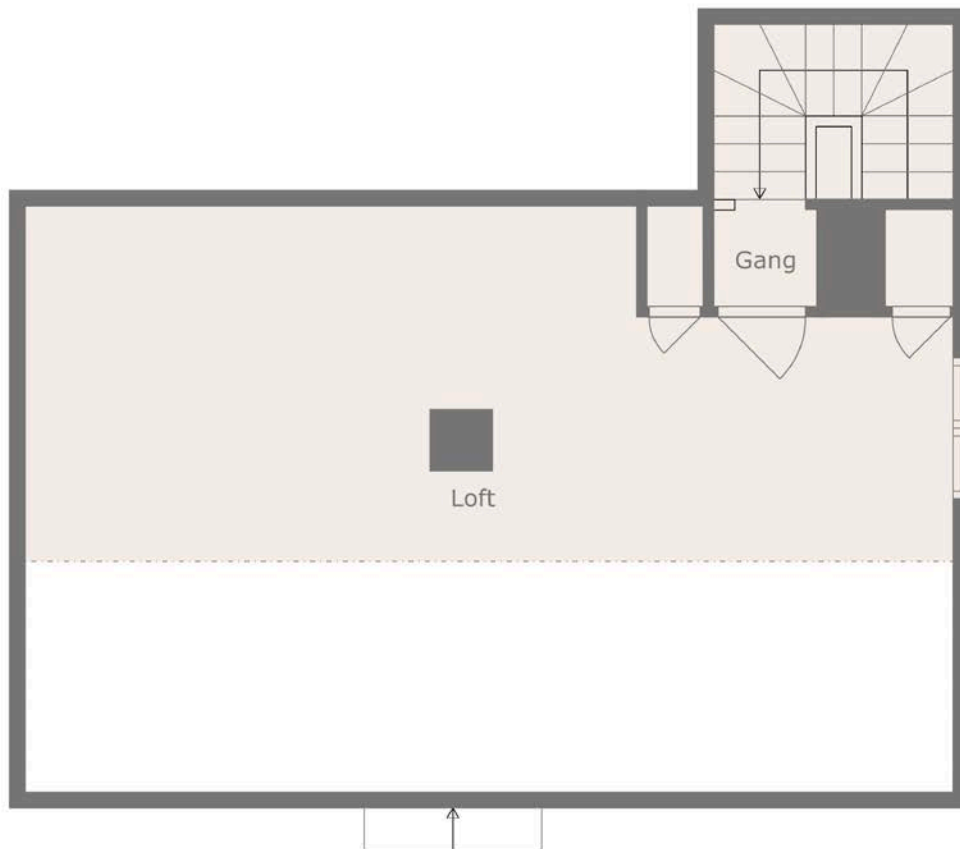
Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



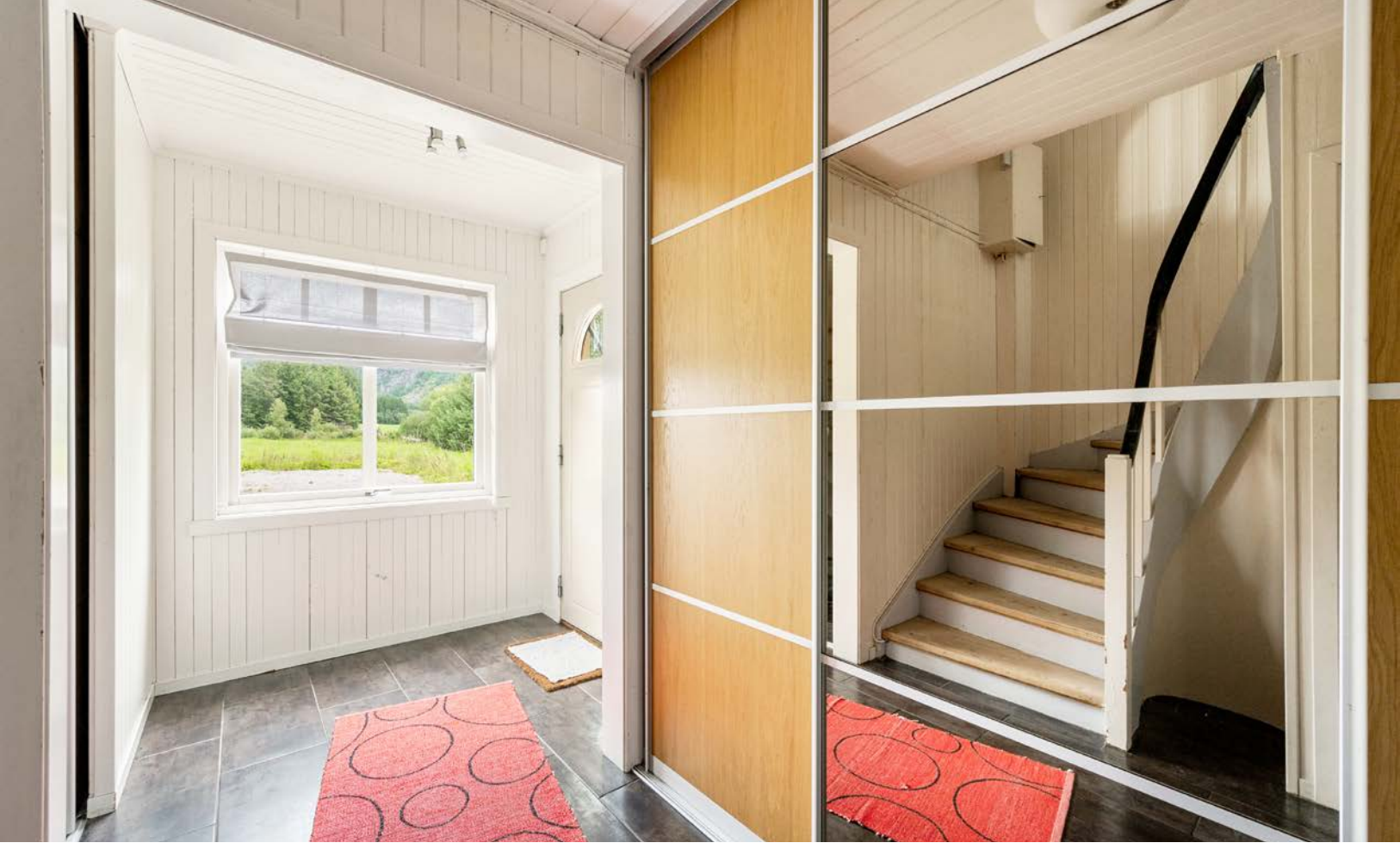




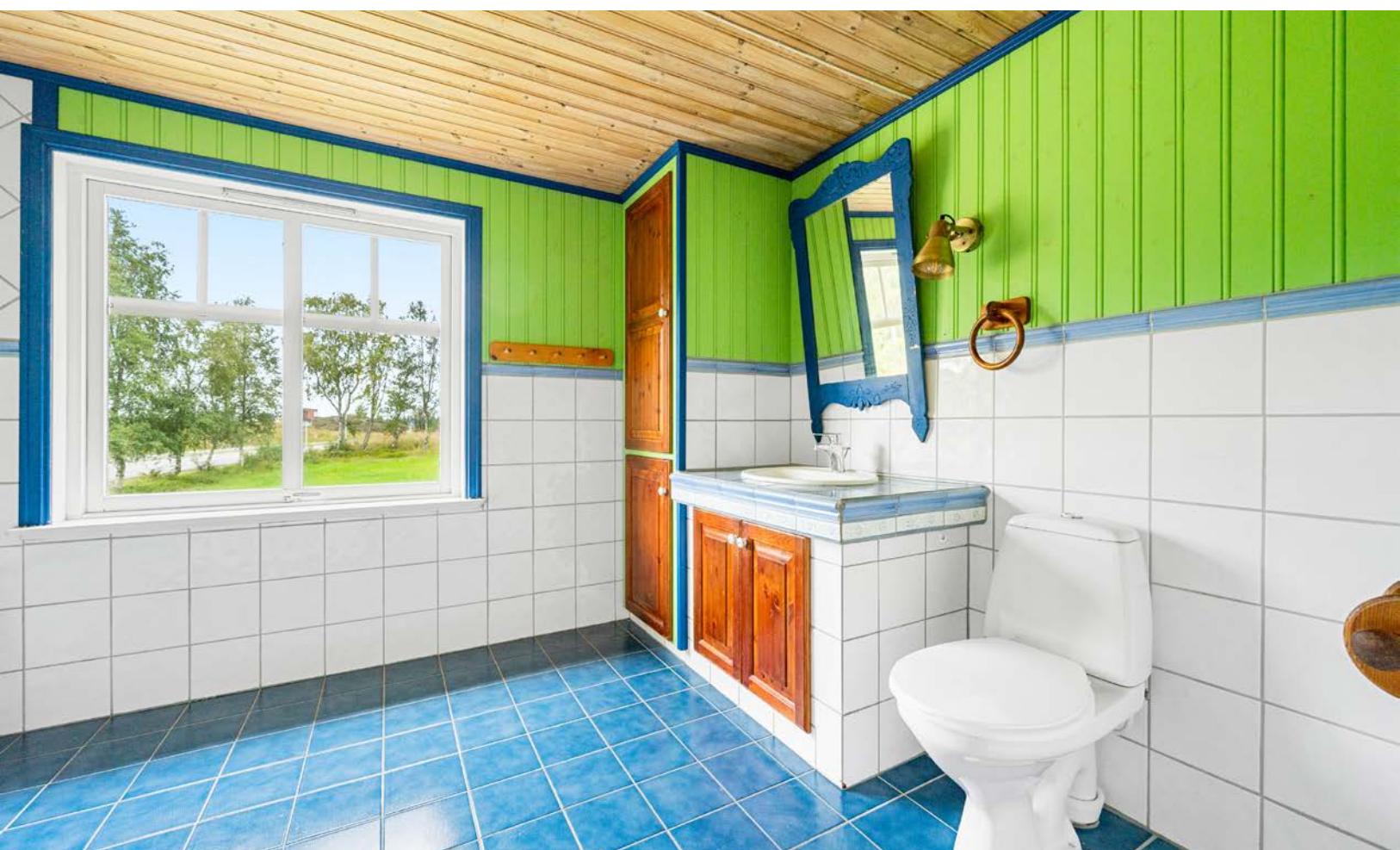




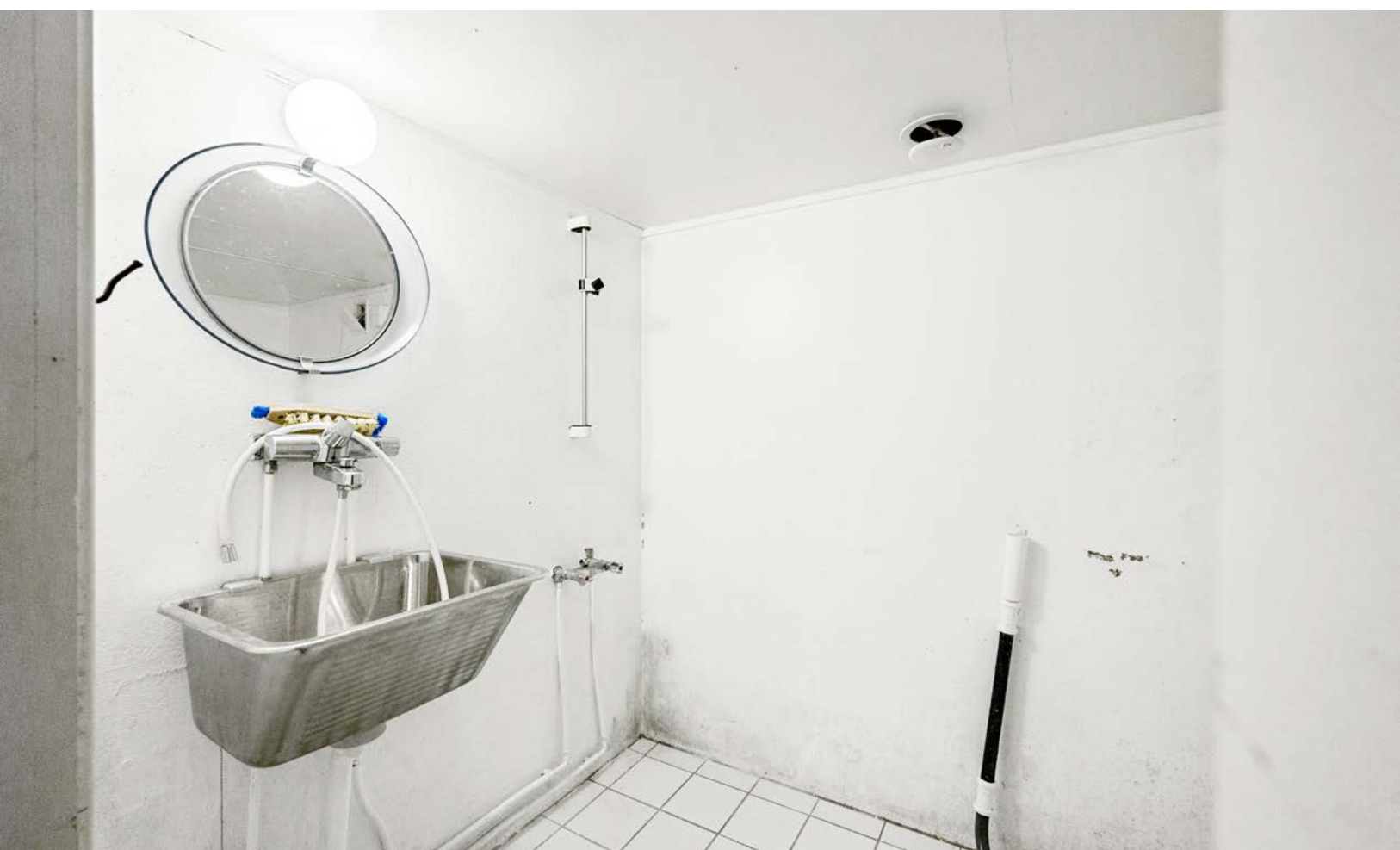
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rangøyveien 1, 6532 AVERØY
 AVERØY kommune
 # gnr. 96, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 22028-1078

Referansenummer: TV4315

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger langs Rangøyveien i Averøy kommune. Boligen er gåavstand fra barneskole. Ellers er det en kort kjøretur fra dagligvarebutikker, barnehage og treningsfasiliteter. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i garasje eller i egen innkjørsel på område opparbeidet med grus.

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av furugulv, betong, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater, panel og tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater og panel. Badet er preget av flis lagte gulv, med vegger av panel. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med eternitt tekking.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk med kledd med stående bordkledning og eternitt plater.

Taket har saltak form. Konstruksjonen er besiktiget fra luke til kneloft. Konstruksjonen er av plassbygd sperrekonstruksjon, med under tak av trebord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utført med malte ytterdører. Det er oppført en veranda som går over 2 sider av bygget. Verandaen er av terrassebord, med rekkverk av stående bord og håndløper.

Eiendommen og boligen er oppført med utvendig trapper av treverk med rekkverk av stående bord med håndløper. Mot hoved innganger er det trapper av støpt betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av furugulv, betong, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater, panel og tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater og panel.

Etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betong dekke. Videre er etasjeskille av plassbygde trebjelker med ukjent undergulv.

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

Boligen er oppført med en murt pipe med puset overflate. I stuene er det plassert en vedovn. Rommene under terreng er av betong med mur og plater på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig fukt skader på platene og salt salt utslag på vegger.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det faktiske oppføringsåret for badet er ukjent. Basert på slitasje og stil er det trolig fra tidlig 2000 tallet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en flis kledd baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en flislagt benkeplate med nedfelt servant. Over er det hengt et speil.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad/vaskerom

Byggeåret for vaskerommet er trolig fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Gulvet er belagt med flis. Veggene er av mur med pusset overflate. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert utslags vask av stål, med speil
- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kled med tapet og panel. Det innvendige taket er lagt med plankett.

Det er en hvit kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap, skuffer, og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er flislagt, med en nedfelt platetopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og frittstående oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert en varmpumpe i stuen.

Det elektriske anlegget er oppført som åpen utførelse. I sikringsskapet er det eldre skrusikringer.

Bygget er ikke utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drengs-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i garasje eller i egen innkjørsel på område opparbeidet med grus.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type

ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra

byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av

levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon

på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger noen tegninger for mindre deler, som fasadeendring med terrasse. Det er lite dokumentasjon for øvrig. Det finnes ikke ferdigattest. Dette er ikke så unaturlig på eldre boliger.

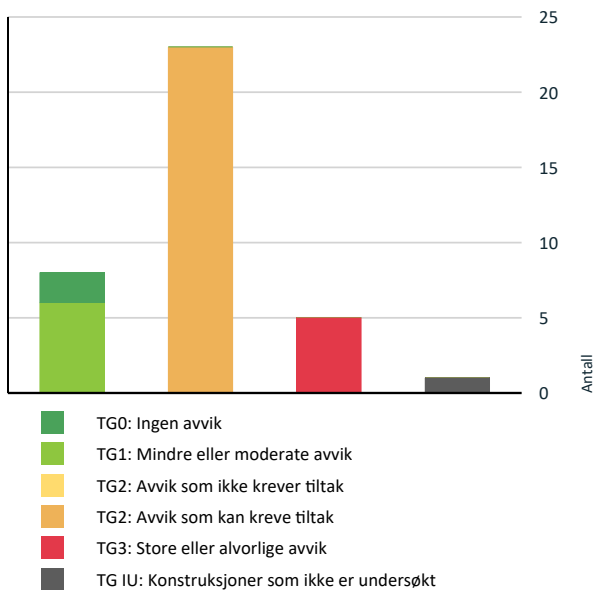
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Årsaken er tiltakenes alder.

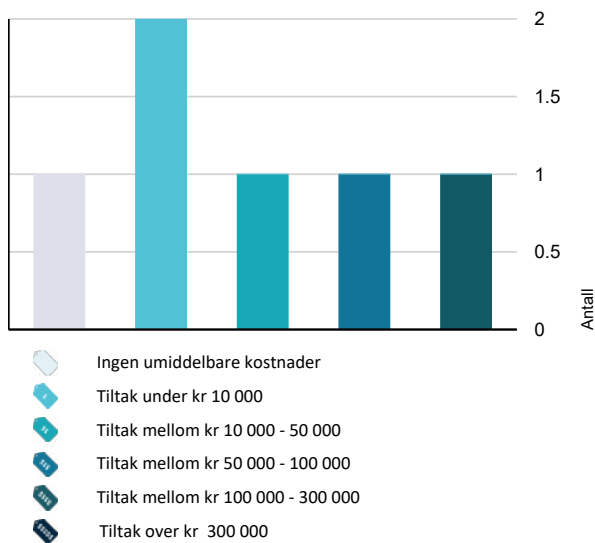
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Kjeller Vindu** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerkingen er usikker. Vurderingen er gjort ut ifra byggeåret. Men det er synlige tiltak på etterisolering. Men det foreligger ikke dokumentasjon på dette og det er derfor ikke mulig å dokumentere. Trolig har boligen en bedre energimerking enn oppgitt i rapporten her.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

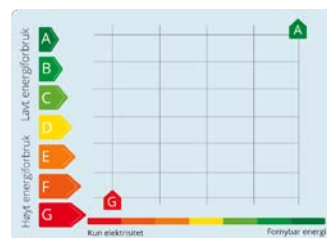
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1945

Kommentar
Det faktiske byggeåret for boligen er ukjent. Tomten ble etablert i 1945, i følge Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Innvendig er boligen hovedsakelig preget av furugulv, betong, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater, panel og tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater og panel. Badet er preget av flis lagte gulv, med vegger av panel. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med eternitt tekking.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

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

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk med kledd med stående bordkledning og eternitt plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har saltak form. Konstruksjonen er besiktiget fra luke til kneloft. Konstruksjonen er av plassbygd sperrekonstruksjon, med under tak av trebord.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist at beslag og vannbrett er montert på en ikke fagmessig måte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



! TG 3 Kjeller Vindu

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Boligen er utført med malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

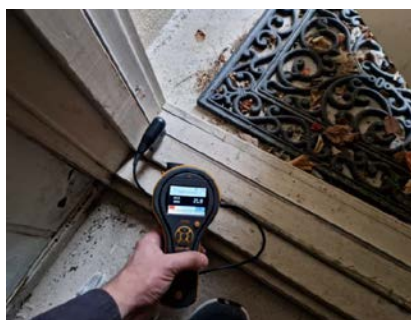
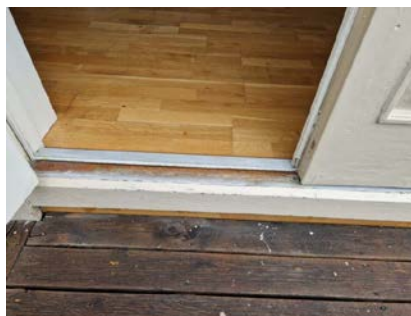
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

I døren til kjelleren er det påvist risiko for fukt i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag bør monteres under utvendige dører, samt vedlikehold av slitte karmar bør påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en veranda som går over 2 sider av bygget. Verandaen er av terrassebord, med rekkverk av stående bord og håndløper

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist at søylene er dratt ned i terrenget.

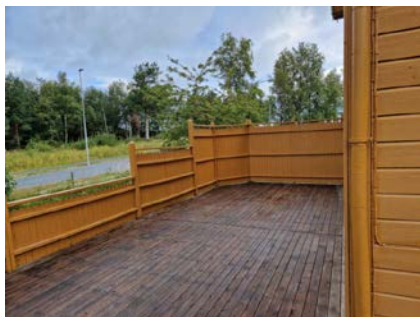
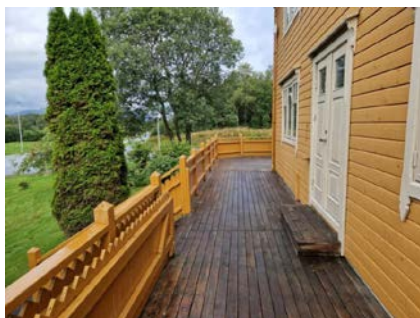
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Søylene bør dras opp fra terrenget.



Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Eiendommen og boligen er oppført med utvendig trapper av treverk med rekkverk av ståendebord med håndløper. Mot hoved innganger er det trapper av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av furugulv, betong, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater, panel og tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater og panel.

Tilstandsrapport

📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betong dekke. Videre er etasjeskille av plassbygde trebjelker med ukjent undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



📍 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er oppført med en murt pipe med pusert overflate. I stuen er det plassert en vedovn.



📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene under terreng er av betong med mur og plater på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig fukt skader på platene og salt salt utslag på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

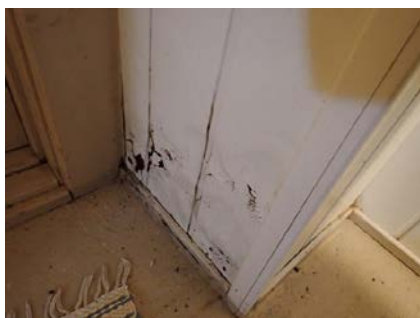
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Pris konsekvens omfatter kost av å rive treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

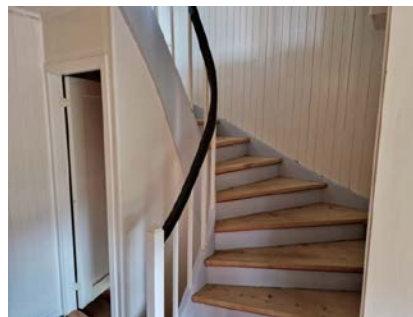
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det faktiske oppføringsåret for badet er ukjent. Basert på slitasje og stil er det trolig fra tidlig 2000 tallet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel. Badet har en flis kledd baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en flislagt benkeplate med nedfelt servant. Over er det hengt et speil.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er montert uegnede materialer i våtsonene. Det er registrert fukt skade på panelet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Tiltak:

Panelet bør fjernes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

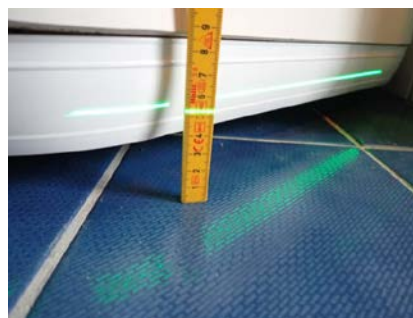
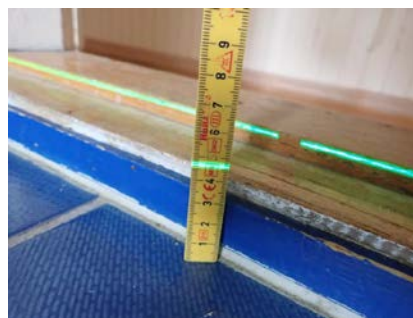
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Avvikene gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes. Skal konstruksjonen oppnå TG 1 eller 0 må avvikene utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

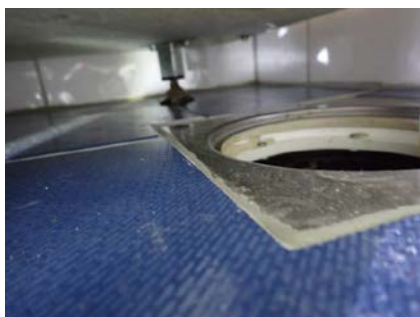
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en flis kledd baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Det er en flislagt benkeplate med nedfelt servant. Over er det hengt et speil.

- Dusjkabinett
 - Gulvmontert toalett
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Byggeåret for vaskerommet er trolig fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.
Gulvet er belagt med flis. Veggene er av mur med pusset overflate. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Vaskerommet er utstyrt med:
- Veggmontert utslags vask av stål, med speil
- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig tegn til saltutslag på veggene av pusset mur.

Det er registrert avvik i fallforholdet.

Membranen og sluk løsningen har passer over halvparten av sin forventede løpetid.

Våtrommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kled med tapet og panel. Det innvendige taket er lagt med plankett.

Det er en hvit kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap, skuffer, og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er flislagt, med en nedfelt platetopp og vask med avrenningsplate.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og frittstående oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Det er montert en varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er oppført som åpen utførelse. I sikringskapet er det eldre skrusikringer.

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.
2010 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja De siste arbeidene utført på boligen er utført av Bøifot Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
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 Det er ikke fremlagt kontroll rapport.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er oppført som åpent anlegg med sikringer i sikringskapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygnings sakkyndig 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.

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringsystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Avvikene gir grunnlag for at kjelleren overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må dreneringen utbedres. Videre tilsier avvikene at kjelleren bør stå med åpne konstruksjoner og ikke innredes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i garasje eller i egen innkjørsel på område opparbeidet med grus.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Opplagring av utstyr og kjøretøy.

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Garasjen er oppført betongplate med støpt ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindings verk, kledd med stående bordkledning. Taket har pulttak form og har konstruksjon av plassbygde sperrekonstruksjon. Taket er tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med malt ytterdør og vippeporter.

Innvendig er garasjen preget av plate kledde og åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført betongplate med støpt ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindings verk, kledd med stående bordkledning. Taket har pulttak form og har konstruksjon av plassbygde sperrekonstruksjon. Taket er tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med malt ytterdør og vippeporter.

Innvendig er garasjen preget av plate kledde og åpne konstruksjoner.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

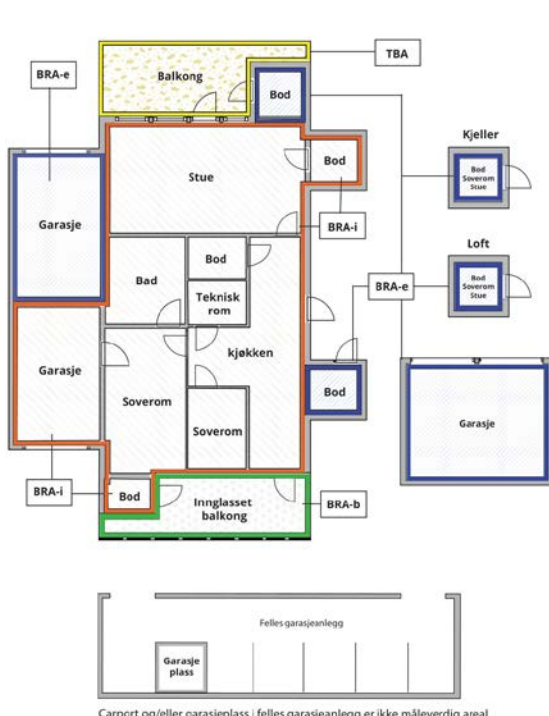
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80			80	61
2. Etasje	74			74	5
Kjeller	63			63	
Loft	37			37	
SUM	254				66
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Garderobe , Stue/kjøkken		
2. Etasje	Bad , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang , Bad/vaskerom		
Loft	Stue		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Balkong i 2. etasje er medtatt med ca 5m². og terrasse i 1. etasje med ca 61m², begge oppgitt under åpent areal. På loftet er det arealer som ikke er målbare grunnet lav takhøyde.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger noen tegninger for mindre deler, som fasadeendring med terrasse. Det er lite dokumentasjon for øvrig. Det finnes ikke ferdigattest. Dette er ikke så unaturlig på eldre boliger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Garasje , Garasje 2	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. På baksiden er det etablert vedskjul med tak uten vegger. Dette arealet er ikke måleverdig og ikke medtatt i arealberegningen.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Årsaken er tiltakenes alder.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	207	47
Garasje	0	56

Kommentar

Enebolig

Gang og vaskerom i kjeller oppgitt som P-rom, øvrige arealer i kjeller er S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	96	6		0	67802.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rangøyveien 1

Hjemmelshaver

Averøy Kommune

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger langs Rangøyveien i Averøy kommune. Boligen er gåavstand fra barneskole. Ellers er det en kort kjøretur fra dagligvarebutikker, barnehage og trenings fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har vann i fra Folland Vannverk (kommunalt). Når det gjelder avløpsordningen fra eiendommen så ble det i 1990 (se vedlegg) i forbindelse med tilbygg av bad, gitt utslippstillatelse. Vilårene var utslipp via 3-kamret slamavskiller på 4 m² til sandfiltergrøfter. Averøy kommune har ikke kunnskap om dette ble gjennomført. Ut fra tømmerrapportene som kommunen har hatt tilgang til så har tømmevolumet vært på 1,5 m².

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. GID 96/6 berøres av reguleringsplanene for Barneskole Averøy Vest og Kårvåg boligfelt samt av kommuneplanen. De to reguleringsplanene er vedtatt etter at kommuneplanen ble vedtatt og vises av den grunn ikke i kommuneplanen. For den delen av eiendommen som berøres av Barneskole Averøy Vest er i hovedsak regulert til Landbruk mens det mot FV-64 er avsatt et areal til Gang- og sykkelvei samt til Annen veigrunn ? grøntareal. Det er kun et mindre areal som berøre Kårvåg boligfeltet. Det gjelder et areal som er regulert til boligformål (del av tomt 6) samt en stripe mot Rangøyveien som er regulert til Friluftformål. Ellers er det kommuneplanen som gjelder. Den resterende delen av parsellen vest for Rangøyveien har hovedsak status som område for Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) med unntak av en stripe mot GID 96/25 som har status som byggeområde for boligbebyggelse. Den resterende delen av hovedparsellen (som husa står på) har status som område for Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) Langs FV-64 berøres eiendommen av støysonene mot denne veien. Det gjelder støysone H210 (Rød sone iht. T-1442) og støysone H220 (Gul sone iht. T-1442). Se kartvedlegg og til bestemmelsene til kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning. Parkering er i garasje eller i egen innkjørsel på område opparbeidet med grus.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi. Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 488 550	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.06.2015	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev	13.08.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	13.08.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasje: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/TV4315>

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 96
Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.08.2024 kl. 09:00
Produsert av: Martin Waagen
Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KÅRVANG
Etableringsdato: 03.02.1945
Skyld: 0,29
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 96 / 6 67 802,2 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		962378064	AVERØY KOMMUNE		Postboks 152 Bruhagen 6538 AVERØY	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6988348	422829		61 662,8 m2	Noen fiktive grenser
2	Teig	Nei	6988342	422421		6 139,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Grensejustering			07.08.2024							1554flj		07.08.2024
Oppmålingsforretning/grensejustering			24/01596				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1554 - 96/6				-150
				OPPM-24/00291			Mottaker	1554 - 96/1				150

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Arealoverføring	14.02.2024				berihohl	14.02.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring	24/00025	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/6		-22,1	
	OPPM-24/00003	Avgiver	1554 - 96/76		-479,5	
		Avgiver	1554 - 96/78		-52,8	
		Mottaker	1554 - 96/48		532,2	
		Mottaker	1554 - 96/49		22,1	
Landmålnummer Navn						
000317	BERIT MARGARETE HÖHLE					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.04.2020	Tinglyst		15.04.2020	1554flj	15.04.2020
Oppmålingsforretning	OPPM-20/00118	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/6		-8 791,6	
	BYGG-19/205	Mottaker	1554 - 96/77		8 791,6	
		Berørt	1554 - 96/1		0	
		Berørt	1554 - 96/48		0	
		Berørt	1554 - 96/49		0	
		Berørt	1554 - 96/75		0	
		Berørt	1554 - 96/76		0	
Arealoverføring	01.10.2015				berihohl	17.02.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2016/463	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/6		-1 820,8	
		Mottaker	1554 - 96/49		1 820,8	
		Berørt	1554 - 96/2		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Arealoverføring	15.06.2012				berihohl	14.01.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2009/965					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/6		-871,7	
		Mottaker	1554 - 96/48		871,7	
		Berørt	1554 - 96/1		0	
		Berørt	1554 - 96/25		0	
		Berørt	1554 - 96/49		0	
Arealoverføring	28.04.2008				berihohl	20.01.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2014/331					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/6		-42,6	
		Mottaker	1554 - 96/48		42,6	
		Berørt	1554 - 96/1		0	
Skylddeling	21.12.1965					
Skylddeling						
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/6		0	
		Mottaker	1554 - 96/25		0	
Skylddeling	03.02.1945					
Skylddeling						
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/1		0	
		Mottaker	1554 - 96/6		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	07.08.2024 24/01596 OPPM-24/00291	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1554 - 96/1 1554 - 96/6	1554flj 07.08.2024 Arealendring 0 0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.04.2020 OPPM-20/118 BYGG-19/205	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt Berørt	15.04.2020 Matrikkelenhet 1554 - 96/1 1554 - 96/76 1554 - Mnr mangler 1554 - 96/6 1554 - 96/48 1554 - 96/49	1554flj 15.04.2020 Arealendring -38 421,1 38 421,2 0 0 0 0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	08.04.2020 OPPM-20/00118	Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1554 - 96/1 1554 - 96/6 1554 - 96/48	1554flj 15.04.2020 Arealendring 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.06.2017	Tinglyst		19.07.2017	1554flj	14.07.2017
Oppmålingsforretning	2017/952		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1554 - 96/1	-157 257,4	
			Avgiver	1554 - 96/3	-100 537,8	
			Mottaker	1554 - 96/75	257 795	
			Berørt	1554 - 96/6	0	
			Berørt	1554 - 96/14	0	
			Berørt	1554 - 96/18	0	
			Berørt	1554 - 96/24	0	
			Berørt	1554 - 96/25	0	
			Berørt	1554 - 96/48	0	
			Berørt	1554 - 96/49	0	
			Berørt	1554 - 96/74	0	
Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet	09.06.2017				1554flj	14.07.2017
Oppmålingsforretning	2017/952		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	1554 - 96/1	0	
			Berørt	1554 - 96/6	0	
			Berørt	1554 - 96/18	0	
			Berørt	1554 - 96/24	0	
			Berørt	1554 - 96/25	0	
			Berørt	1554 - 96/48	0	
			Berørt	1554 - 96/49	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	13.01.2016 2016/463			berihohl 17.02.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1554 - 96/1	0
		Berørt	1554 - 96/2	0
		Berørt	1554 - 96/6	0
		Berørt	1554 - 96/48	0
		Berørt	1554 - 96/49	0
Arealoverføring Oppmålingsforretning/arealoverføring	01.10.2015 2016/463			berihohl 17.02.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1554 - 96/2	-7 809,8
		Mottaker	1554 - 96/49	7 809,7
		Berørt	1554 - 71/1	0
		Berørt	1554 - 71/2	0
		Berørt	1554 - 71/3	0
		Berørt	1554 - 71/5	0
		Berørt	1554 - 71/6	0
		Berørt	1554 - 71/7	0
		Berørt	1554 - 71/8	0
		Berørt	1554 - 96/6	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	04.09.2015 2013/2976			1554fj 04.09.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1554 - 96/1	0
		Berørt	1554 - 96/6	0
		Berørt	1554 - 96/24	0
		Berørt	1554 - 96/25	0
		Berørt	1554 - 96/48	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Arealoverføring	15.06.2012				berihohl	14.01.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2009/965					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/25		-219,1	
		Mottaker	1554 - 96/49		219,1	
		Berørt	1554 - 96/1		0	
		Berørt	1554 - 96/6		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.06.2012				berihohl	14.01.2016
Annen forretningstype	2009/965					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1554 - 96/6		0	
		Berørt	1554 - 96/48		0	
		Berørt	1554 - 96/49		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.06.2012				berihohl	14.01.2016
Annen forretningstype	2009/965					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1554 - 96/1		0	
		Berørt	1554 - 96/6		0	
		Berørt	1554 - 96/24		0	
		Berørt	1554 - 96/25		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.06.2012				berihohl	14.01.2016
Annen forretningstype	2009/965					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1554 - 96/1		0	
		Berørt	1554 - 96/6		0	
		Berørt	1554 - 96/48		0	
		Berørt	1554 - 96/49		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	28.04.2008 2014/331				berihohl	28.01.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1554 - 95/1	0		
		Berørt	1554 - 95/6	0		
		Berørt	1554 - 96/1	0		
		Berørt	1554 - 96/3	0		
		Berørt	1554 - 96/6	0		
		Berørt	1554 - 96/48	0		
Arealoverføring Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.04.2008 2014/331				berihohl	20.01.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1554 - 96/1	-3 406		
		Mottaker	1554 - 96/48	3 406,9		
		Berørt	1554 - 96/3	0		
		Berørt	1554 - 96/6	0		

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rangøyveien	6006	1		Grunnkrets: 0303 Folland Stemmekrets: 2 Averøy vest Kirkesokn: 08060403 Kornstad Postnr.område: 6532 AVERØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6988335	422509		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 181 190 957	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	231	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6988335 Øst: 422509	Bruksareal totalt:	231	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningseendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	77	0	77	0	0	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6006 Rangøyveien 1	H0101	Bolig	0	0		0	0	96/6

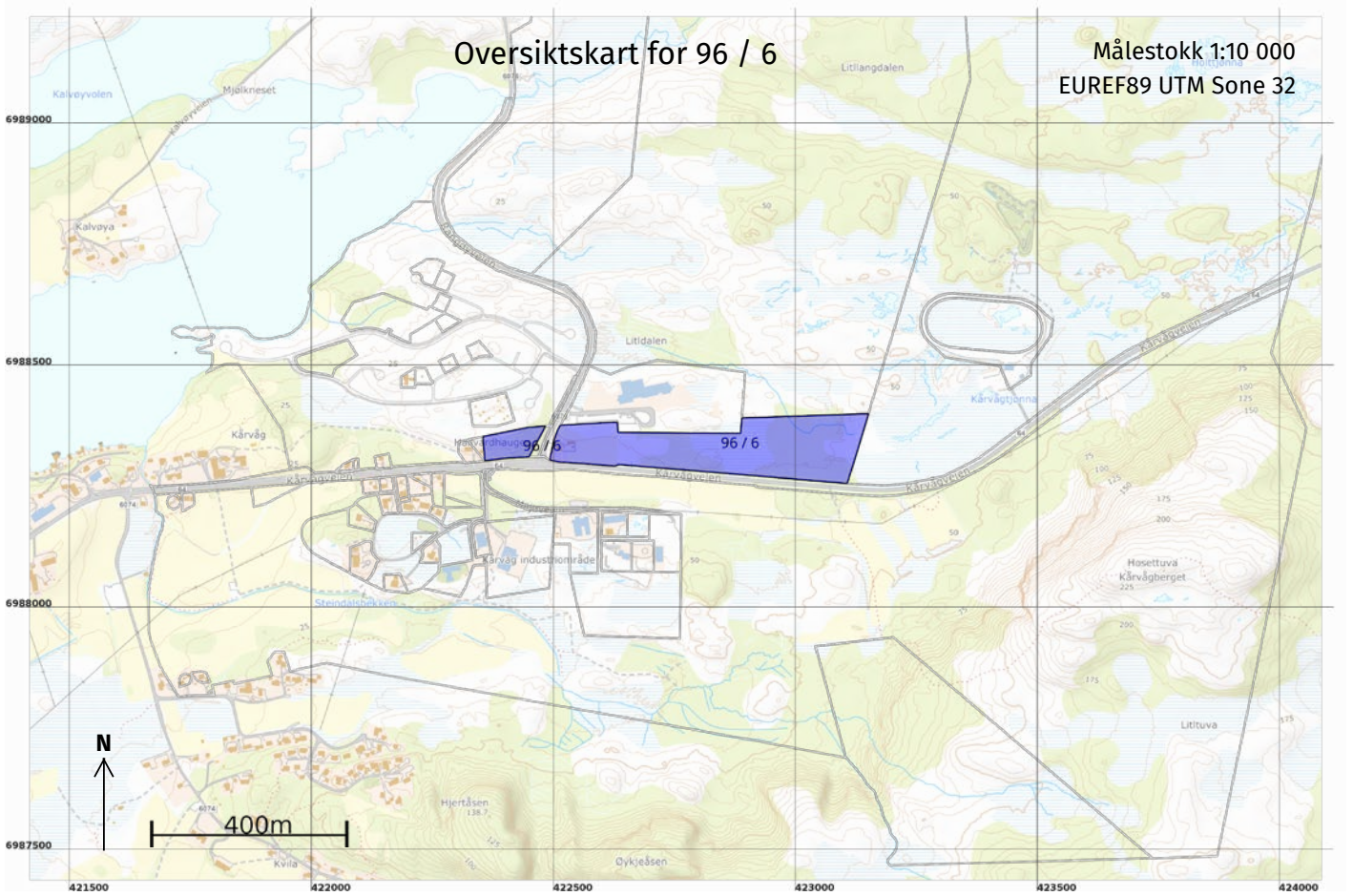
Byggningsnr: 181 190 965	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	60	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6988345 Øst: 422531	Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningseendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	60	60	0	0	0	0	0

Bruksenheter

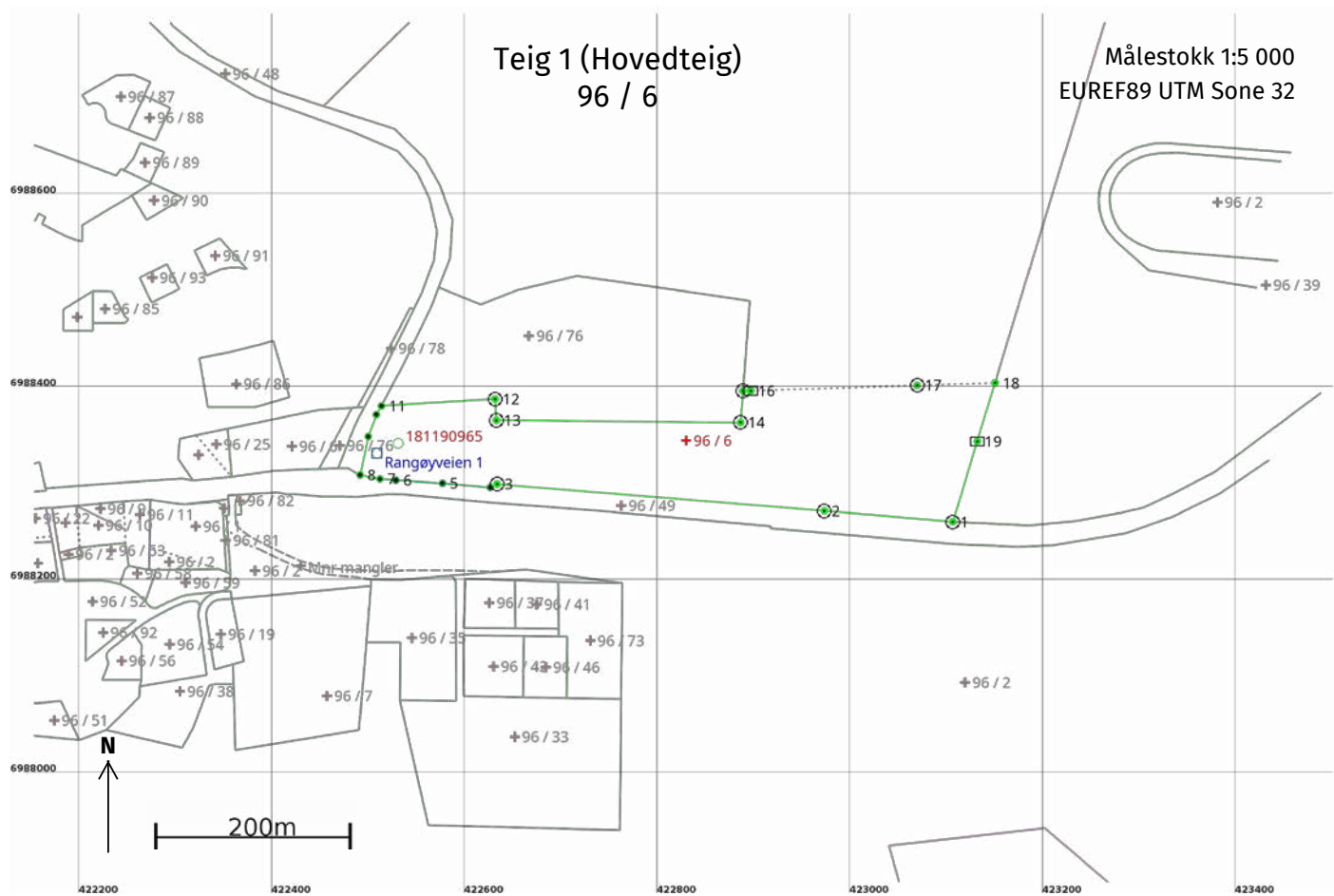
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	96/6



13.08.2024 09:00

Matrikelbrev for 1554 - 96 / 6

Side 11 av 16



Areal og koordinater

Areal: 61 662,8

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

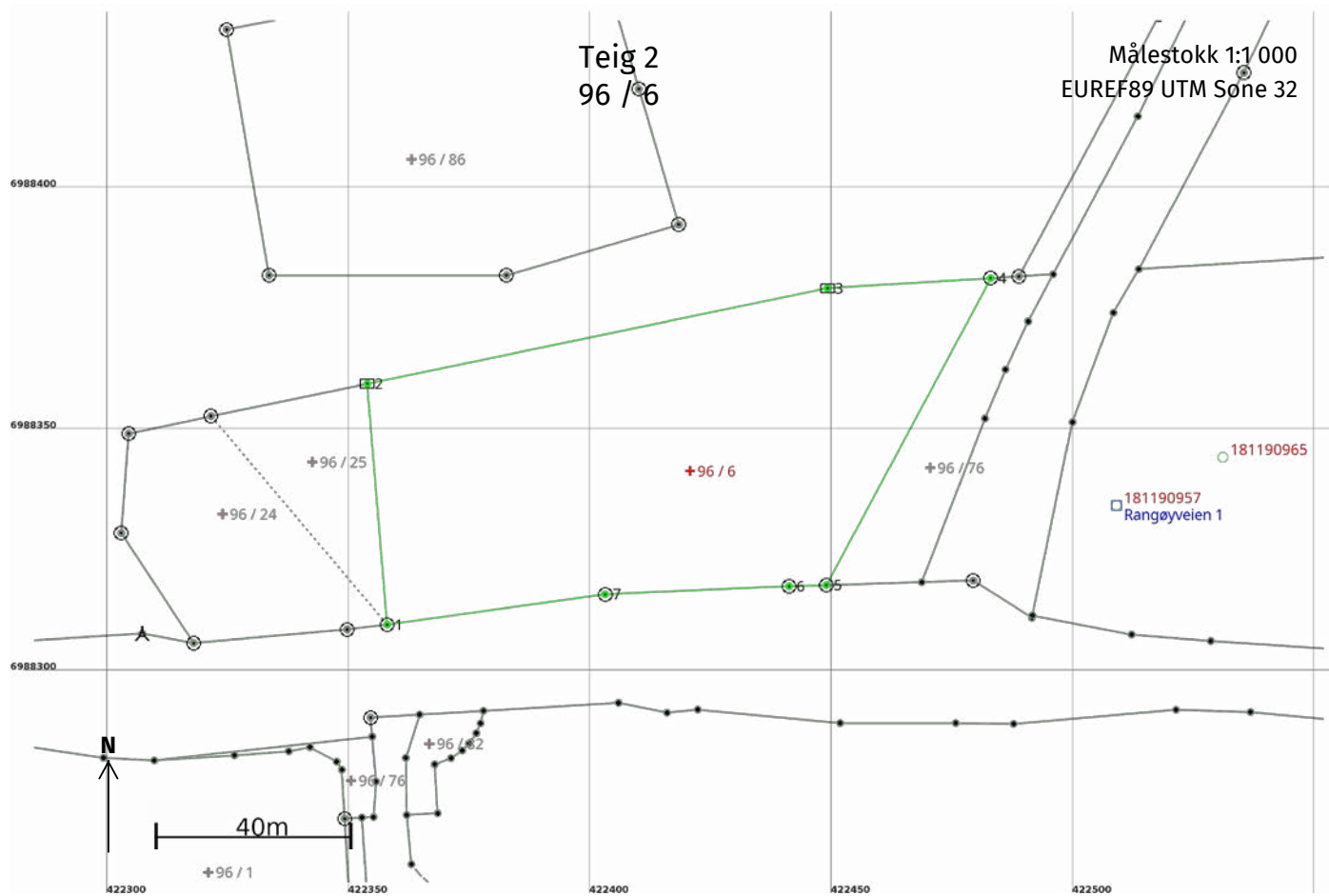
Nord: 6988348

Øst: 422829

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6988263,73	423106,09	133,68	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6988275,17	422972,90	340,52	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6988302,86	422633,51	7,82	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6988299,56	422626,42	49,66	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6988303,67	422576,93	48,57	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	6988306,94	422528,47	16,42	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	6988308,23	422512,11	20,93	Umerket	69 Beregnet	10	
8	6988312,24	422491,56	40,83	Umerket	69 Beregnet	10	
9	6988352,22	422499,86	24,13	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6988374,82	422508,32	10,48	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6988383,87	422513,60	118,07	Umerket	69 Beregnet	10	
12	6988391,11	422631,45	22,09	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
13	6988369,06	422632,80	253,27	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6988366,67	422886,06		Jord Offentlig godkjent grensemerke 32,94	18 Tatt fra plan	10	
15	6988399,52	422888,46		Jord Offentlig godkjent grensemerke 8,01	18 Tatt fra plan	10	
16	6988399,65	422896,47		Jord Stein med kors og vitner 172,66 Hjelpelinje fiktiv grense	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
17	6988405,20	423069,04		Jord Offentlig godkjent grensemerke 80,88 Hjelpelinje fiktiv grense	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
18	6988407,80	423149,88		Geometrisk hjelpепunkt 63,43	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
19	6988347,11	423131,43		Jord Stein med kors og vitner 87,15	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



13.08.2024 09:00

Matrikelbrev for 1554 - 96 / 6

Side 15 av 16

Areal og koordinater

Areal: 6 139,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6988342 Øst: 422421

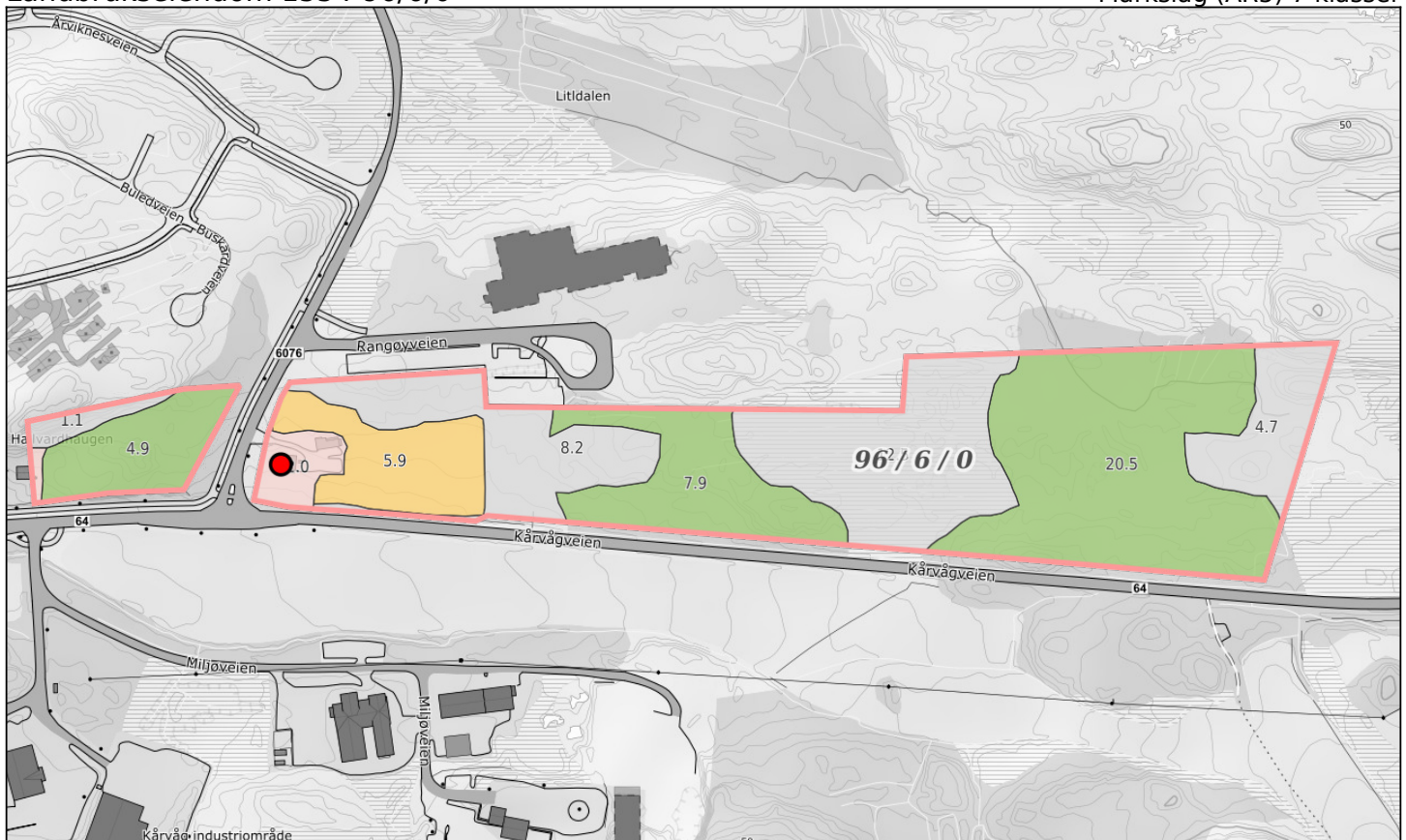
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6988310,31	422358,04	50,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
2	6988360,16	422353,89	97,25	Jord Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6988379,91	422449,11	33,89	Jord Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6988381,99	422482,94	72,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
5	6988318,50	422448,90	7,71	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	10	
6	6988318,26	422441,19	38,09	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6988316,59	422403,14	45,54	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Landbrukseiendom 1554-96/6/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m





Målestokk 1:3000 ved A4 liggende utskrift







Dato: 13.08.2024 10:07 - Eiendomsdata verifisert: 13.08.2024 10:05 - Side 1 av 4

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	

Eiendom lagt til

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	


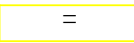
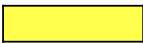
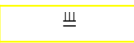
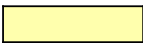





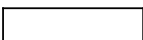
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1554-96/6/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1554-96/6/0

1 tilknyttede grunneiendommer: 96/6/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1554-96/6/0 Landbrukseiendom									
96/6/0	2	5,9	0,0	0,0	33,2	26,5	2,2	0,0	67,8
Sum	2	5,9	0,0	0,0	33,2	26,5	2,2	0,0	67,8

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 96-7 Planstatus

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 6

Adresse: Rangøyveien 1, 6532 AVERØY

Referanse: 1-0076/24

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Se kommentar og vedlegg

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Se kommentar og vedtak
Reguleringsformål	Se kommentar og vedlegg

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Vedlegg
12 vedlegg

Kommentar
<p>GID 96/6 berøres av reguleringsplanene for Barneskole Averøy Vest og Kårvåg boligfelt samt av kommuneplanen. De to reguleringsplanene er vedtatt etter at kommuneplanen ble vedtatt og vises av den grunn ikke i kommuneplanen. For den delen av eiendommen som berøres av Barneskole Averøy Vest er i hovedsak regulert til Landbruk mens det mot FV-64 er avsatt et areal til Gang- og sykkelvei samt til Annen veigrunn ? grøntareal. Det er kun et mindre areal som berøre Kårvåg boligfeltet. Det gjelder et areal som er regulert til boligformål (del av tomt 6) samt en stripe mot Rangøyveien som er regulert til Friluftformål. Ellers er det kommuneplanen som gjelder. Den resterende delen av parsellen vest for Rangøyveien har hovedsak status som område for Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) med unntak av en stripe mot GID 96/25 som har status som byggeområde for boligbebyggelse. Den resterende delen av hovedparsellen (som husa står på) har status som område for Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) Langs FV-64 berøres eiendommen av støysone mot denne veien. Det gjelder støysone H210 (Rød sone iht. T-1442) og støysone H220 (Gul sone iht. T-1442). Se kartvedlegg og til bestemmelsene til kommuneplanen.</p>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



GID 96/6 - Rangøyveien 1
m/grunnkart
m/reguleringsplaner i bakgrunnen
13.08.2024
Målestokk 1:3000
Averøy kommune, Plan & utvikling

Eiendomsnr: 1554 - 96/6/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	KARVANG
Beregnet areal	67802.2	Arealmerknad	Noen fiktive grenser (NF)
Etablert dato	03.02.1945	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	07.08.2024	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Landbruk/Fiske (L)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.3

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	6006 Rangøyveien 1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181190957		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
181190965		Garasje/uthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	07.08.2024	07.08.2024				96/1, 96/6
Oppmålingsforretning/grensejustering (OG)	Grensejustering	07.08.2024	07.08.2024			96/6 (-150.0), 96/1 (150.0)	
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	14.02.2024	14.02.2024			96/76 (-479.5), 96/48 (532.2), 96/49 (22.1), 96/78 (-52.8), 96/6 (-22.1), mm ...	
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	08.04.2020	15.04.2020				96/48, 96/1, 96/6
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	08.04.2020	15.04.2020		Tinglyst (TI)	96/76 (38421.2), 96/1 (-38421.1)	96/49, 96/48, 0/0, 96/6
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	08.04.2020	15.04.2020		Tinglyst (TI)	96/6 (-8791.6), 96/77 (8791.6)	96/75, 96/48, 96/49, 96/1, 96/76
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	09.06.2017	14.07.2017				96/18, 96/6, 96/1, 96/24, 96/48, 96/49, 96/25
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	09.06.2017	14.07.2017		Tinglyst (TI)	96/3 (-100537.8), 96/75 (257795.0), 96/1 (-157257.4)	96/25, 96/14, 96/24, 96/6, 96/74, 96/48, 96/49, 96/18
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	13.01.2016	17.02.2016				96/48, 96/49, 96/1, 96/2, 96/6
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	01.10.2015	17.02.2016			96/49 (7809.7), 96/2 (-7809.8)	71/5, 71/7, 71/3, 71/6, 71/2, 71/8, 96/6, 71/1
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	01.10.2015	17.02.2016			96/6 (-1820.8), 96/49 (1820.8)	96/2
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	04.09.2015	04.09.2015				96/48, 96/1, 96/6, 96/25, 96/24
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	15.06.2012	14.01.2016				96/6, 96/49, 96/1, 96/48
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	15.06.2012	14.01.2016			96/49 (219.1), 96/25 (-219.1)	96/6, 96/1
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	15.06.2012	14.01.2016				96/49, 96/6, 96/48
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	15.06.2012	14.01.2016			96/6 (-871.7), 96/48 (871.7)	96/49, 96/1, 96/25
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	15.06.2012	14.01.2016				96/25, 96/1, 96/24, 96/6
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	28.04.2008	20.01.2016			96/6 (-42.6), 96/48 (42.6)	96/1
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	28.04.2008	20.01.2016			96/48 (3406.9), 96/1 (-3406.0)	96/3, 96/6

Eiendomsnr: 1554 - 96/6/0/0

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	28.04.2008	28.01.2016				95/1, 96/3, 96/6, 96/48, 95/6, 96/1
Skylddeling (SK)	Skylddeling	21.12.1965				96/25, 96/6	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	03.02.1945				96/6, 96/1	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-962378064	AVERØY KOMMUNE	Postboks 152 Bruhagen	6538 AVERØY
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6988348.0	422829.5	0.0	Ja	61662.8	Noen fiktive grenser (NF)	
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6988342.1	422420.7	0.0	Nei	6139.4		

Bygningsnr : 181190965

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	60.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	60.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	96/6	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	60.0	60.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	60,0	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		09.01.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6988345.0	422531.0	0.0	Nei

Byggningsnr : 181190957

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	231.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	231.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	6006 Rangøyveien 1	H0101	96/6	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			77.0	0.0	77.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	83.0	0.0	83.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01			71.0	0.0	71.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	231,0	0,0	231,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		09.01.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6988335.0	422509.0	0.0	Nei



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 6

Adresse: Rangøyveien 1, 6532 AVERØY

Referanse: 1-0076/24

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Vedlegg

1 vedlegg

Kommentar

Eiendommen har vann i fra Folland Vannverk (kommunalt). Når det gjelder avløpsordningen fra eiendommen så ble det i 1990 (se vedlegg) i forbindelse med tilbygg av bad, gitt utslippstillatelse. Vilårene var utslipp via 3-kamret slamavskiller på 4 m2 til sandfiltergrøfter. Vi har ikke kunnskap om dette ble gjennomført. Ut fra tømmerapportene så vi har hatt tilgang til så har tømmevolumet vært på 1,5 m2.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Statens vegvesen
Møre og Romsdal
vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.
Terje Josefsen - 71 25 83 69
Vår dato
1997-05-20
Vårt ark nr.
775.54.064

Vår referanse
97/03323-002
Deres referanse

Svein Flem
6533 KÅRVÅG

AVERØY KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 1124/97	Saksbeh. TD
21. Mai 1997	
Ark.kode P 96-6 ✓	
Ark.kode S	
Artsaker	Dok.nr.
Kommission	

KOPI

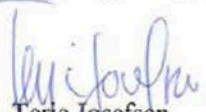
Riksveg 64 i Averøy kommune
Oppføring av balkong til bolighus på gnr. 96 bnr. 6

Det vises til vedtak fra teknisk sjef i brev datert 25. april 1997.

Ut fra forholdene på stedet har vi ingen merknader til at det oppføres balkong som tilbygg til bolighuset i en avstand av 28 m fra riksvegens midtlinje. Dette brevet kan betraktes som dispensasjon fra veglovens byggegrenseavstand - jf. vegloven § 29.

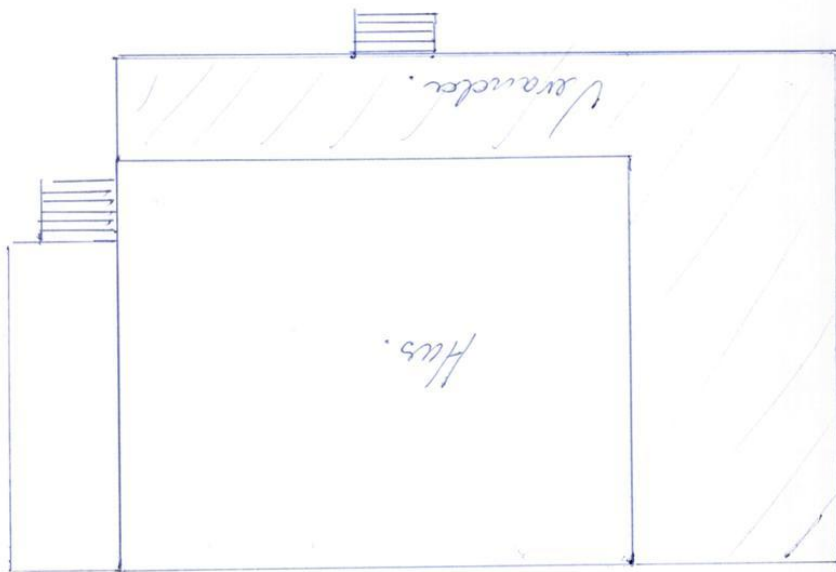
Vegvesenet fraskriver seg erstatningsansvar for eventuelle skader som skyldes vanlig vegvedlikehold og vegtrafikk.

Trafikkavdelinga
Areal- og transportplanseksjonen


Terje Josefsen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Averøy kommune, Teknisk etat, 6530 Bruhagen
Kristiansund trafikkstasjon

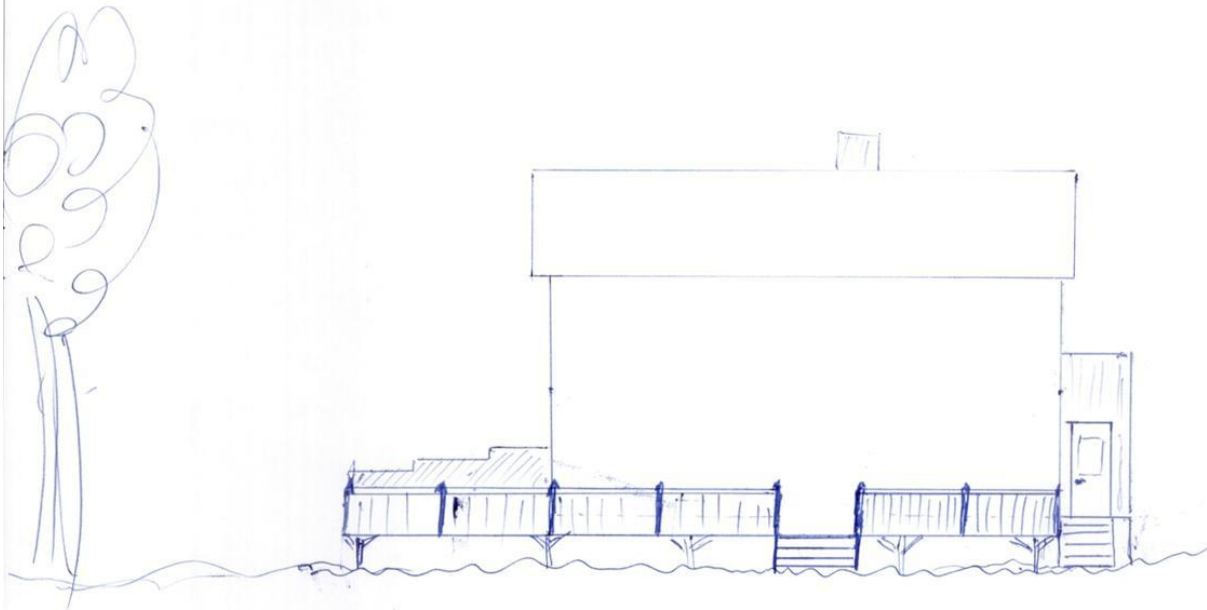
TJO/BTA



GIVE. 96
BUE. 6.

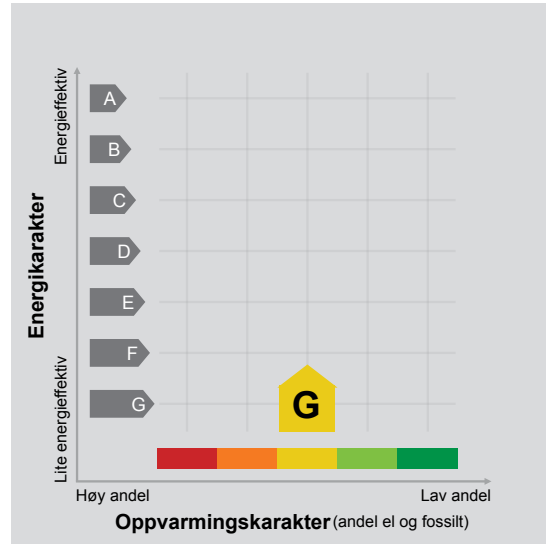
Woddyg II.

Wedlegg I B.Nr. 96
B.Nr. 6.



ENERGIATTEST

Adresse	Rangøyveien 1
Postnummer	6532
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181190957
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20189
Dato	05.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Rangøyveien 1
6532 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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