

An aerial photograph of a residential development on a hillside. The houses are mostly white with dark roofs, arranged along a winding road. The surrounding landscape is covered in dense forest, and the background features rugged mountains under a clear blue sky. A red rectangular box in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Furuveien/Huldrestien/Trollsvingen, 6530 AVERØY

**Rimelige og fine eneboligtomter til
salgs på attraktive Røsandåsen!
Barnehage og skole i nærheten**



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.: Fra kr 450 000,-

Omkostn.: Kr 12 490,-

Total ink omk.: Kr 462 490,-

Selger: Betonmast Røsand AS

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 148

Oppdragsnr.: 1601240005

Rimelige og fine eneboligtomter til salgs på attraktive Røsandåsen! Barnehage og skole i

Tomtene selges som råtomter med vei, vann, avløp og strøm til tomtegrensene.

Totalt skal det selges 33 boligtomter med priser fra kr 450.000,- til 790.000,-.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	49

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomtene selges som råtomter med vei, vann, avløp og strøm til tomtegrensene. Totalt skal det selges 33 boligtomter med priser fra kr 450.000,- til 790.000,-.

Beliggenhet

Røsandåsen har kort vei til barnehage som ligger i boligfeltet (Mobarn), butikk, treningssenter, bakeri og mange andre butikker som holder til på Røsand. Det er kort vei til Bruhagen sentrum hvor kommunesenteret ligger med kjøpesenter, matbutikker, vinmonopol og legesenter. Det er også barne- og ungdomsskole samt svømme- og idrettshall på Bruhagen. Flotte fellesarealer i feltet.

Adkomst

Se karthenvising på finn.no.

Bebyggelsen

Eneboliger og småhusbebyggelse.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningssmyndighetenes godkjennelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av selger. Kjøper overtar risiko, ansvar og konsekvens for dette.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke stipulert. Avgifter kan variere og beregnes bl.a. ut i fra areal og forbruk.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 50, bruksnummer 148 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:

1554/50/148:

25.04.1986 - Dokumentnr: 303200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2017 - Dokumentnr: 1292915 - Jordskifte

SAK: 16-144913RFA-JMOL RØSAND

Romsdal jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2022 - Dokumentnr: 1470624 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Luva Tomter AS
Org.nr: 917 868 255
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

27.11.1986 - Dokumentnr: 308818 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:8

27.11.1986 - Dokumentnr: 308819 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:165

12.05.1987 - Dokumentnr: 302403 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:174

12.05.1987 - Dokumentnr: 302404 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:196

12.05.1987 - Dokumentnr: 302405 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:197

12.05.1987 - Dokumentnr: 302406 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:199

12.05.1987 - Dokumentnr: 302407 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:204

24.07.1987 - Dokumentnr: 907772 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.50 BNR.179

07.04.1988 - Dokumentnr: 302100 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:176

07.04.1988 - Dokumentnr: 302101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:182

19.12.1988 - Dokumentnr: 307578 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:150

19.12.1988 - Dokumentnr: 307579 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:192

19.12.1988 - Dokumentnr: 307580 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:201

19.12.1988 - Dokumentnr: 307581 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:202

19.12.1988 - Dokumentnr: 307582 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:203

25.04.1989 - Dokumentnr: 302199 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:191

25.04.1989 - Dokumentnr: 302200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:225

16.05.1989 - Dokumentnr: 907338 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.50 BNR.180

06.09.1989 - Dokumentnr: 305041 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:195

20.11.1989 - Dokumentnr: 306570 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:175

19.12.1991 - Dokumentnr: 11903 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:163

19.12.1991 - Dokumentnr: 11904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:166

19.12.1991 - Dokumentnr: 11906 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:198

16.07.1996 - Dokumentnr: 6870 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:170

09.08.1996 - Dokumentnr: 7564 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:172

02.09.1997 - Dokumentnr: 8044 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:200

16.09.1997 - Dokumentnr: 8468 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:177

20.09.2000 - Dokumentnr: 7694 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:171

08.04.2003 - Dokumentnr: 3122 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:194

07.03.2005 - Dokumentnr: 2095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:220

28.10.2005 - Dokumentnr: 10534 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:162

08.08.2007 - Dokumentnr: 630816 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:151

24.12.2007 - Dokumentnr: 1062703 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:189

24.12.2007 - Dokumentnr: 1064369 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:185

24.12.2007 - Dokumentnr: 1064386 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:187

20.06.2008 - Dokumentnr: 503580 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:223

23.09.2008 - Dokumentnr: 769645 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:183

12.12.2008 - Dokumentnr: 1005299 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:154

16.12.2008 - Dokumentnr: 1012020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:155

27.05.2009 - Dokumentnr: 375619 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:161

11.09.2009 - Dokumentnr: 673022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:215

10.11.2009 - Dokumentnr: 856074 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:156

10.11.2009 - Dokumentnr: 856080 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:157

08.03.2010 - Dokumentnr: 172690 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:190

23.12.2010 - Dokumentnr: 1017018 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:264

05.01.2011 - Dokumentnr: 5893 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:267

05.01.2011 - Dokumentnr: 5907 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:268

05.01.2011 - Dokumentnr: 6029 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:269

05.01.2011 - Dokumentnr: 6038 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:270

02.03.2011 - Dokumentnr: 169668 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:282

23.03.2011 - Dokumentnr: 230953 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:283

23.03.2011 - Dokumentnr: 230962 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1554 Gnr:50 Bnr:284

13.03.2012 - Dokumentnr: 209398 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:265

16.04.2012 - Dokumentnr: 291478 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:186

16.04.2012 - Dokumentnr: 291485 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:188

02.10.2012 - Dokumentnr: 812639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:217

26.08.2013 - Dokumentnr: 709844 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:274

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043005 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:275

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043012 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:276

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:277

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043027 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:278

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043033 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:279

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043040 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:280

02.12.2013 - Dokumentnr: 1043047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:281

27.11.2014 - Dokumentnr: 1040042 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1554 Gnr:50 Bnr:191
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

27.09.2016 - Dokumentnr: 875538 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1554 Gnr:50 Bnr:184

11.11.2022 - Dokumentnr: 1283815 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1554 Gnr:50 Bnr:269
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

Vei, vann og avløp

Tomtene har adkomst via offentlig og privat vei.
Privat vei går over gnr. 50, bnr. 148. Hjemmelshaver til veien er Betonmast Røsand AS.
Det foreligger ikke tinglyst veirett.
Privat vann fra Nordre Averøy Vannverk.
Avløp til privat fellesanlegg.

Påkoblingsavgift for vann påhviler kjøper og er ikke inkludert i kjøpesum.

Regulerings og arealplaner

Tomtene ligger i område regulert til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplan: Røsand Boligfelt.

I følge reguleringsplanen er maksimal utnyttelse av boligtomten (alle bygg) for frittliggende eneboliger skal ikke overstige 30 % av tomtearealet. Prosent bebygd areal - 30% BYA. For område med konsentrert bebyggelse skal utnyttelsen ikke overstige 35% av tomtearealet - 35% BYA.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med 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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum eks. kr 450 000,-: kr. 11 250,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysning pantedokument: kr 500,-

Attestgebyr: kr 240,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 12 100,-

For samtlige tomter tilkommer oppmålingsgebyr til Averøy Kommune og tilknytningsavgifter for vann.

Oppmålingsgebyr 2023 Averøy kommune:

Tomt opp til 700 m2: kr. 24 000,-

Tomt 700 – 2000 m2 : kr. 29 000,-

20 % reduksjon ved 2 eller flere tomter samtidig. Tinglysningsgebyr i tillegg.

Behandling av delingssøknad i tillegg.

Tilknytningsavgift for vann 2022:

Andel: kr. 2 000,-

Påkoblingsavgift: kr. 14 000,-

Gebyret for tinglysning i fast eiendom for papirbasert innsending er 500 kroner.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 12 490

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før

budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 20.000,- pr. tomt

Tilretteleggingsgebyr: 5.900,- pr. tomt

Finn annonse: 3.000,-

Oppgjørsgebyr: 5.900,- pr. tomt

Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-

Alle priser er inkl. mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr. 10 000,-. Ved salg/Ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

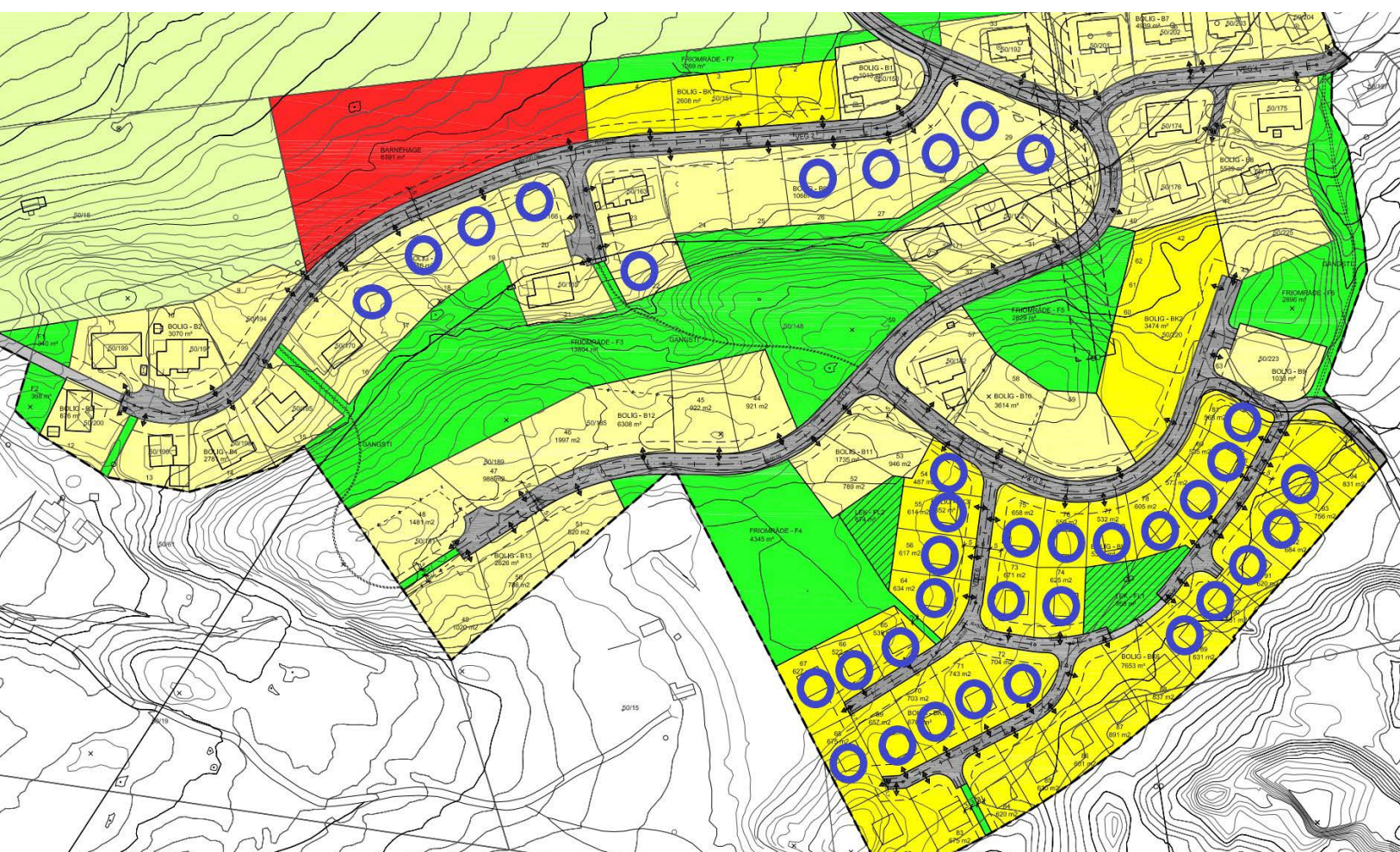
Tlf: 913 25 599

Aktiv Kristiansund, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato

10.09.2024

























Vedlegg

Nabolagsprofil

1554-50/148/0/0 - Nabolaget Kjerkevågen/Røsand - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Røsandåsen Linje 505, 506	10 min 0.8 km
Kristiansund Kvernberget	24 min

Skoler

Bruhagen barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 23 klasser	7 min 3.7 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.) 228 elever, 18 klasser	5 min 3.1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	17 min 13.6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	19 min 14.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Averøy	15 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

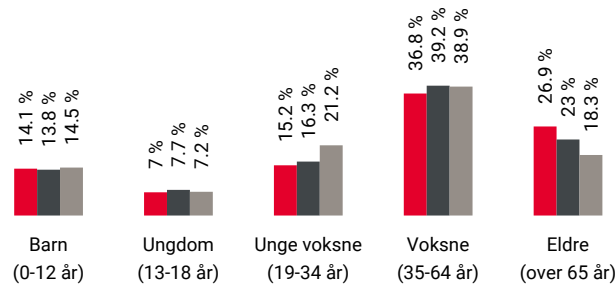
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjerkevågen/Røsand	785	386
Averøy kommune	5 828	2 879
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mobarn Røsandåsen barnehage (0-5 år)	10 min 0.7 km
Mobarn Panorama barnehage (0-5 år)	6 min 3.4 km
Bremsnes barnehage (0-5 år)	6 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Averøy	14 min
Post i butikk	1.1 km
Coop Extra Bruhagen	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport



Bremsnes skole
Aktivitetshall, ballspill

5 min 🚗
2.9 km



Bruvoll skole
Aktivitetshall, ballspill

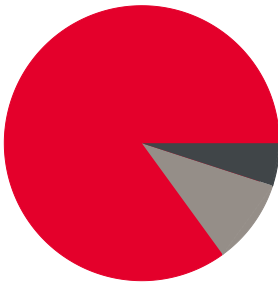
5 min 🚗
2.8 km



Family Sports Club Averøy

14 min 🚶

Boligmasse



85% enebolig
5% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester



Abc-Centeret

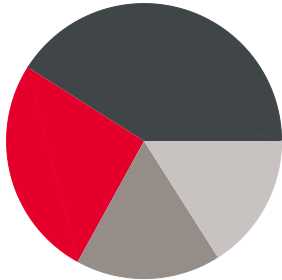
5 min 🚗



Apotek 1 Averøy

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



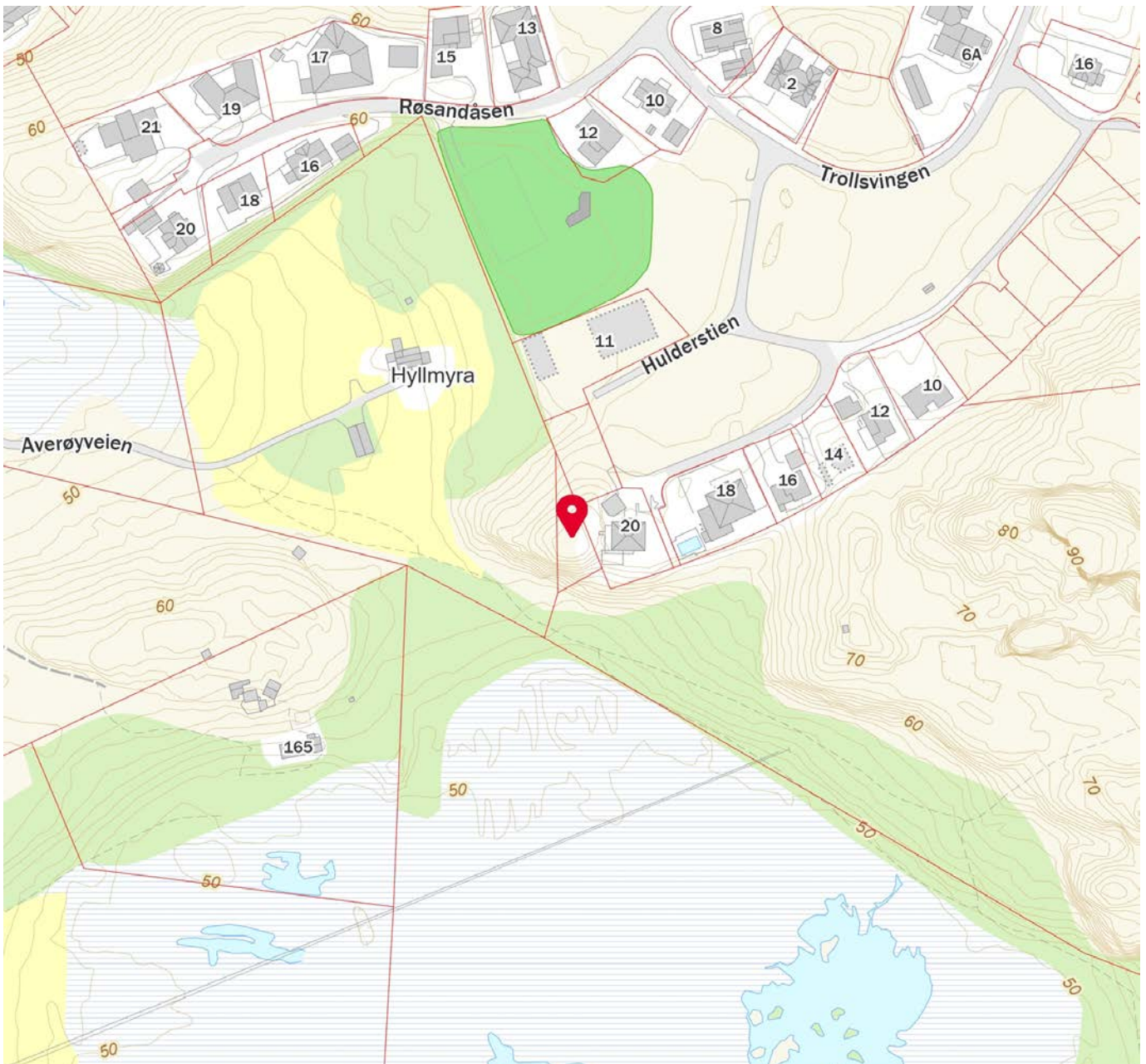
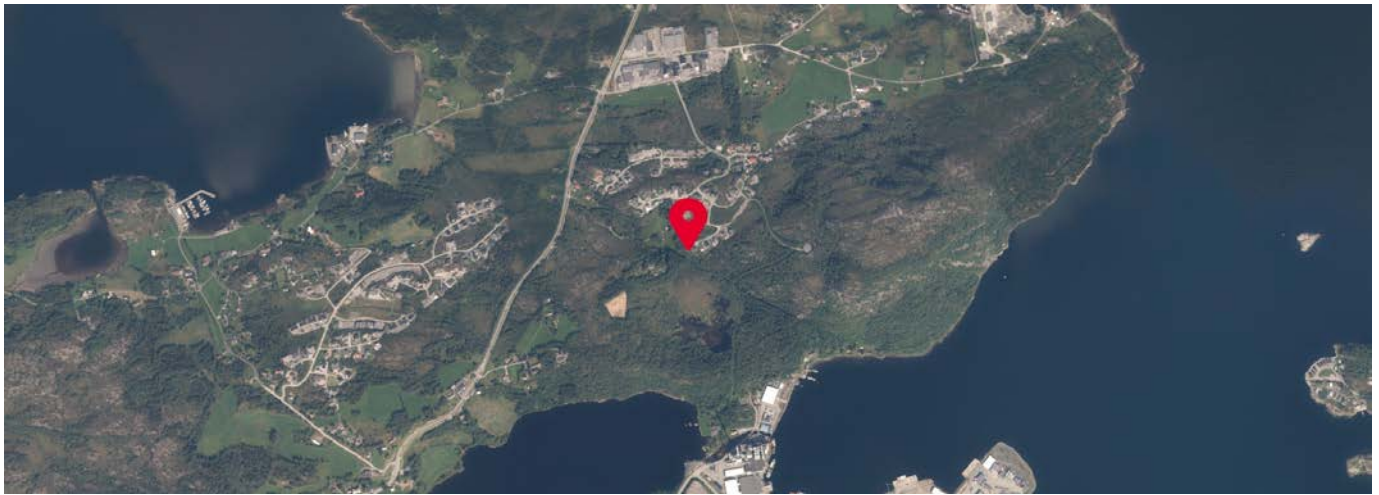
0%

45%

Kjerkevågen/Røsand
Averøy kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Tomt nr på reg.kart.	Gnr	Bnr.	Ca Areal	Pris	Status
17	50	del av 148	750	650 000	
18	50	del av 148	750	650 000	
19	50	del av 148	800	690 000	
20	50	166	823	690 000	
22	50	del av 148	800	690 000	
26	50	del av 148	800	690 000	
27	50	del av 148	800	690 000	
28	50	del av 148	650	590 000	
29	50	del av 148	800	490 000	
30	50	del av 148	1 000	450 000	
54	50	del av 148	487	490 000	
55	50	del av 148	614	550 000	
56	50	del av 148	671	590 000	
64	50	del av 148	634	590 000	
65	50	269	539		SOLGT
66	50	269	522		SOLGT
67	50	269	627		SOLGT
68	50	268	675	590 000	
69	50	del av 148	657	550 000	
70	50	del av 148	703	650 000	
71	50	del av 148	743	690 000	
72	50	del av 148	702	650 000	
73	50	del av 148	671	650 000	
74	50	del av 148	625	650 000	
75	50	del av 148	658	650 000	
76	50	del av 148	559	590 000	
77	50	del av 148	532	650 000	
78	50	del av 148	605	650 000	
79	50	del av 148	573	590 000	
80	50	del av 148	535	590 000	
81	50	del av 148	568	590 000	
89	50	279	628	790 000	
90	50	278	572	750 000	
91	50	277	625	750 000	
92	50	276	684	790 000	
93	50	275	757	790 000	
Selger står fritt til å endre evt. Priser når som helst. Det tilkommer oppmålingsgebyr til Averøy Kommune. Det tilkommer tilknytningsavgifter for vann og avløp. Det tilkommer 2,5% dokumentavgift samt tinglystning av hjemmel og evt. Pant til bank på kr. 585,- pr.					

Reguleringsbestemmelser for Røsand Boligfelt

Reguleringsendring

Plankartet er datert: **12.11.08**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **05.05.09**

Vedtatt av Averøy kommunestyre i sak: **40/09 – 07.09.09**

----- # -----

§ 01 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre en kontrollert helhetlig utvikling av et område for boligutbygging på deler av utmarka til gnr. 50, bnr. 4 på Røsandåsen.

§ 02 GENERELT

- 2.1 Reguleringsplanområdet er vist med plangrense som er i samsvar med plangrense for tidligere godkjent reguleringsplan for Røsand Boligfelt (stadfestet 04.07.85.).

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL§ 25 med følgende formål:

- 2.2 **Byggeområder § 25.1.**
Boligområde for frittliggende eneboliger.
Boligområde for konsentrert småhusbebyggelse.
Allmennyttig formål til barnehage.
- 2.3 **Landbruksområder § 25.2**
Jordbruksareal
- 2.4 **Trafikkområder § 25.3**
Kjøreveg / Gangveg/ Annet trafikkareal.
- 2.5 **Friområder § 25.4**
(Naturområde, park, lek, sti og lekeplass)
- 2.6 **Fareområder § 25.5**
Høgspennelinje /jordkabel
- 2.7 **Spesialområder § 25.6**
Fornminneområde
- 2.8 **Fellesområder § 25.7**
Felles avkjørsler
Felles lekeområde

§ 03 FELLES BESTEMMELSER**Plankrav.**

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonskart i målestokk 1: 500 eller bedre. Situasjonsplanen skal vise atkomsten, parkering, bygningenes plassering i plan og høyde, og hvordan den ubebygde delen av tomten skal bevares, planeres, terrengbehandles og utnyttes med høydeangivelser.
Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av det eksisterende landskapet, terreng og vegetasjon. Dette må det tas hensyn til under opparbeidelse og gjennomføringen av planområdet.
Atkomstveger, parkeringsplasser og lekeplasser og andre fellesområder skal ha universell utforming.
Fjellskjæringer og fyllinger skal plastres og ordnes til med jordmasser slik at dette glir naturlig inn i det omliggende naturlige terrenget.
På hvilken måte landskap og vegetasjon skal bevares på, skal framgå av situasjonsplanen som følger anmeldelser av tiltakene for godkjenning.

Byggegrenser.

- 3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser langs vegene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav til avstand til nabogrense. I det konsentrerte boligområdet kan boligene settes inntil 3 meter fra grenselinjen, der dette er vist i planen. Avstanden mellom boligene skal likevel ikke være under 8 meter.
Den viste boligplassering på planen, innenfor det konsentrerte området, er en illustrasjon og er å betrakte som retningsgivende.

Byggehøyder.

- 3.3 I området for frittliggende eneboliger kan bygninger oppføres med sokkeletasje (kjelleretasje), hovedetasje og loftsetasje med gesimshøyder på maksimalt 6,0 meter og med mønehøyde på maksimalt 9,0 meter målt fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke i noe tilfelle være høyere enn 6,0 meter over hovedetasjes gulvhøyde.
- 3.4 For området til konsentrert småhusbebyggelse kan bygninger med saltak og horisontale tak oppføres i 2 etasjer med gesimshøyder på maksimalt 6,5 meter og mønehøyde på maksimalt 9 meter.
Høyden for alle bygg regnes fra gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen.

Form og fasader.

- 3.5 Kommunen skal se til at bebyggelsens form, proporsjoner, fasader, vindusinndeling og synlige materialer tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Jfr. PBL § 74-2.

Parkering / atkomst.

- 3.6 Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet, skal beregnes etter følgende normer:
Frittliggende enebolig med 1 boenhet: Minst 1 garasje plass og 1 parkeringsplasser for personbil.
Boliger for konsentrert bebyggelse for hver boenhet: Minst 1 garasje plass og 1 parkeringsplasser for personbil.

Boliger med flere boenheter: I tillegg til kravet for 1 boenhet økes det med 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass for hver boenhet utover en.

Rekkefølge/VVS- anlegg / utbygging.

- 3.7 Utbyggingen av området kan skje etappevis. Hver etappe må bygges ut i samsvar med reguleringsplanen og med grunnlag i godkjent plan for vann- og avløp. Før boligutbyggingen på den enkelte etappe starter, må regulerte veger/atkomst, samt bygging av vann- og avløp være utbygd, alt dimensjonert for full utbygging av hele planområdet, slik at krav til brannslukkevann og tilkomst for utrykkingskjøretøy/personell er tilfredsstillende. Før hele boligområdet tas i bruk skal lekeareal være opparbeidet/planert i samsvar med reguleringsplanen. Friareal som ikke blir berørt skal fortsatt ligge uberørt/naturområde.

Andre forhold og unntak.

- 3.8 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.
- 3.9 Kommunen kan ved særlige grunner gjøre unntak fra disse bestemmelser i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven.

§ 04 BYGGEOMRÅDER

Boligområder.

- 4.1 Maksimal utnyttelse av boligtomten (alle bygg) for frittliggende eneboliger skal ikke overstige 30 % av tomtearealet. Prosent bebygd areal – 30 % BYA. For område med konsentrert bebyggelse skal utnyttelsen ikke overstige 35 % av tomtearealet. – 35 % BYA.
- 4.2 På frittliggende eneboligtomter kan det oppføres vertikaldelte tomannsboliger der tomtene lar seg dele i to parseller.
- 4.3 Bolighusene og garasjer må tilpasses terrenget. Plasseringen, størrelse, form og møneretning skal framgå av situasjonsplanen.
- 4.4 For hver tomt (for både frittliggende- og konsentrerte boliger) skal det innmåles terrengprofiler som fremstilles i målestokk 1: 100. Profilene skal legges i tomtegrensene og langs vegglin. Profilene skal dekke hele tomten, 4 meter inn på nabotomten og regulert veg med innlagte veghøyder. Profilene skal angi eksakte høyder med utgangspunkt i kartgrunnlaget / kommunens fastmerker (P.p.punkt). Bygningers høyder og nye terrenghøyder skal framgå av profilene. Bolighusenes høyder må også vurderes ut fra avløpsforholdene. Høydene skal innlegges og framgå på situasjonsplanen, (jfr. pkt. 3.1 og 3.3).
- 4.5 Frittstående garasjer skal ha en gesimshøyde på maksimalt 2,4 meter målt fra atkomstvegen ved garasjen og ikke overstige 50 m² i bebygd areal (BYA). Garasjen skal ha samme takform som bolighuset. Mønehøyden bestemmes ut fra dette, men den skal ikke i noe tilfelle overstige 5,0 meter målt fra atkomstvegen foran garasjen. Dersom terrenget tilsier underetasje på garasjen kan denne utnytte til boder/ lagerrom eller til garasje dersom kjøreatkomst kan ordnes. Frittstående garasjer kan plasseres innefor byggegrensen etter følgende mønster:
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen, min. 4 meter fra regulert kjøreveg.
 - Garasje med utkjøring parallelt med kjørevegen, min. 3 meter fra regulert kjøreveg.

Allmennyttig formål,(Barnehagetomt).

- 4.6 Maksimal utnyttelse av barnehagetomten skal ikke overstige 35 % av tomtearealet (35 % BYA). For profilering, høyder og plassering legges til grunn pkt. 4.3.

§ 05 LANDBRUKSOMRÅDER

- 5.1 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Det er ikke tillatt å oppføre gårdsbebyggelse i området.

§ 06 TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 Samlevegen i området skal ha regulert bredde på 9 meter.
Boligvegene i området skal ha regulert bredde på 6 meter.
Fyllinger og skrån timer av stein skal tildekkes med jord og tilsås.
Ved vegkryss og ved boligatkomstene til hver bolig skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå i en trekant 4 m inn fra samlevegen/ boligvegen og 15m langs samlevegen/ boligvegen.
- 6.2 Boligvegen, gangveger og turstier skal fungere for alle trafikkant er og være åpen til bruk for allmenn ferdsel.
- 6.3 For hver tomt er det angitt atkomststed med en pil på reguleringsplanen. Dersom det ved opparbeidelse av boligvegen og prosjektering av huset framkommer bedre atkomstpunkt til tomten, kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.

Gangveger / gangstier.

- 6.4 Der det opparbeides gangveger/ stier i friområdene skal disse tilpasses terrenget best mulig. Gangstier skal også tilpasses traseer for ledningsføringer. Regulerte gangveger og stier skal være åpen for allmenn ferdsel og tilpasses for best mulig fremkommelighet. Gangveg vest i området anlegges og bearbeides med rekkverk i bratteste partier. Gangveg langs med tilkomstveg anlegges samtidig med at det bygges gangveg langs med kommunal veg fram til riksveg.
Gangveger kan nyttes til enkeltatkomster til tomter der det er vanskelig med annen atkomst og til offentlig transport.

§ 07 FRIOMRÅDER

Friområdene er merket på planen med F1, F2, o.s.v.

- 7.1 Ballplasser og nærlekeplasser med nødvendige utstyr kan opparbeides i friområdene. Andre innretninger som leskur, rom for lekeredskaper, trafokiosk samt slamavskiller og kummer for vann og avløp kan om nødvendig plasseres innenfor friområdene, der dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- 7.2 Gang- og turstier kan legges over og tilpasses til friområdene. Gang- og turstier tilpasses trassene for vann- og avløpsledninger der dette gir gode løsninger i friområdene.
- 7.3.1 Friområdene kan brukes som atkomst til utmarka og LNF- områdene for grunneiere, beboere og allmennheten.

§ 08 FAREOMRÅDER

- 8.1 Høyspentlinje med sikkerhetssone. Høyspentlinjen kan flyttes eller legges i kabel fra friområdet F5 og gjennom det konsentrerte boligområdet BK4 og BK6. Tomy nr. 77,78, 88 og Lek FL1 skal ikke bygges ut før høyspentkabel er flyttet eller lagt i jord.

§ 09 SPESIALOMRÅDER

- 9.1 Fornminneområde.
Bruken av området reguleres av kulturminneloven. Det er ikke tillatt med noen form for inngrep uten etter avtale med vernemyndighetene.
- 9.2 Generelt for hele planområdet vises til kulturminnelovens § 8 om tiltakshavers plikt til å vise aktsomhet og om straks å melde fra til vernemyndighetene dersom en ved gjennomføring av tiltak møter på automatisk freda kulturminne.

§ 10 FELLESOMRÅDER

- 7.2 Felles lekepasser er vist på planen med FL1, FL2 og er felles for omliggende boligfelt. Lekeapparater som sandkasse, sklie, disse etc. kan plasseres og opparbeides av beboerne / velforening i fellesområdene. På fellesområdet FL1 kan den bestående trafokiosken bli stående eller flyttes til østre del av området.

----- # -----

*Dato, 05.05.09
3S Prosjekt AS*

*Oddvar Sæter
Arkitekt*

----- # -----

*Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak om
egengodkjenning i sak KST 40/09 – 07.09.09*

Bruhagen, 17.02.10

Jarle Haga
Jarle Haga
- ordfører -







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



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


Rett 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 renoveret 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 risikoopplysninger 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 ikraftttredelse 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: Furuveien/Huldrestien/Trollsvingen
6530 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre