

Rånesveien 460

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 183/199 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Rånesveien 460

Enebolig med carport i naturskjønne omgivelser på Averøya - nærhet til tur- og rekreasjonsområder, med gode solforhold og gangavstand til nærbutikk.

Adresse	Rånesveien 460 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 38 340,-
Totalpris	Kr 1 528 340,-
BRA-i/BRA Total	183/199 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1942
Soverom	3

Velkommen til en innholdsrik enebolig med carport/garasje, beliggende i rolige omgivelser på Averøya. Denne eiendommen tilbyr gode solforhold og ligger i et attraktivt område med nærhet til tur- og rekreasjonsområder. Med gangavstand til nærbutikk, gir beliggenheten en praktisk og behagelig livsstil.

Boligen, bygget i 1942, har et bruksareal på 199 m² og trenger noe oppgraderinger. Den består av tre soverom, stue, kjøkken, bad, og en innglasset balkong. Uteplassen inkluderer en terrasse over carporten, perfekt for avslapning. Eiendommen har også en romslig tomt med naturtomt, plen, trær og pryd-busker.

Velkommen til visning!

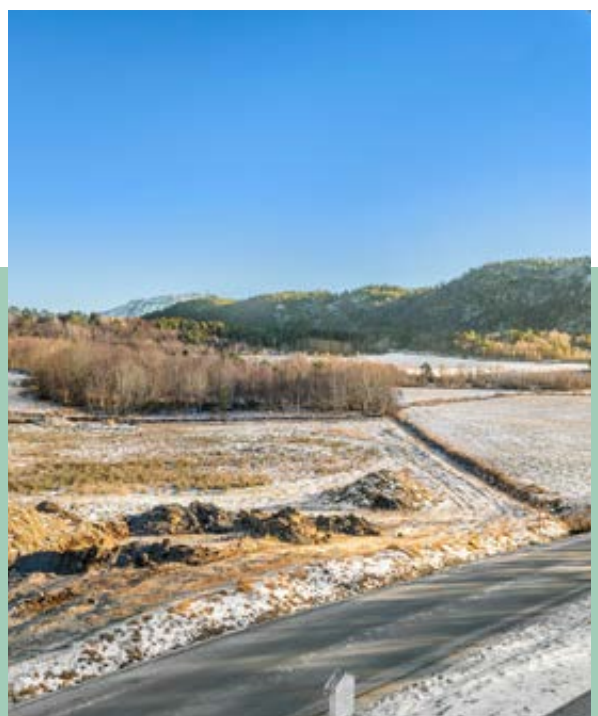
Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
928 06 215 / stig@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	22

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



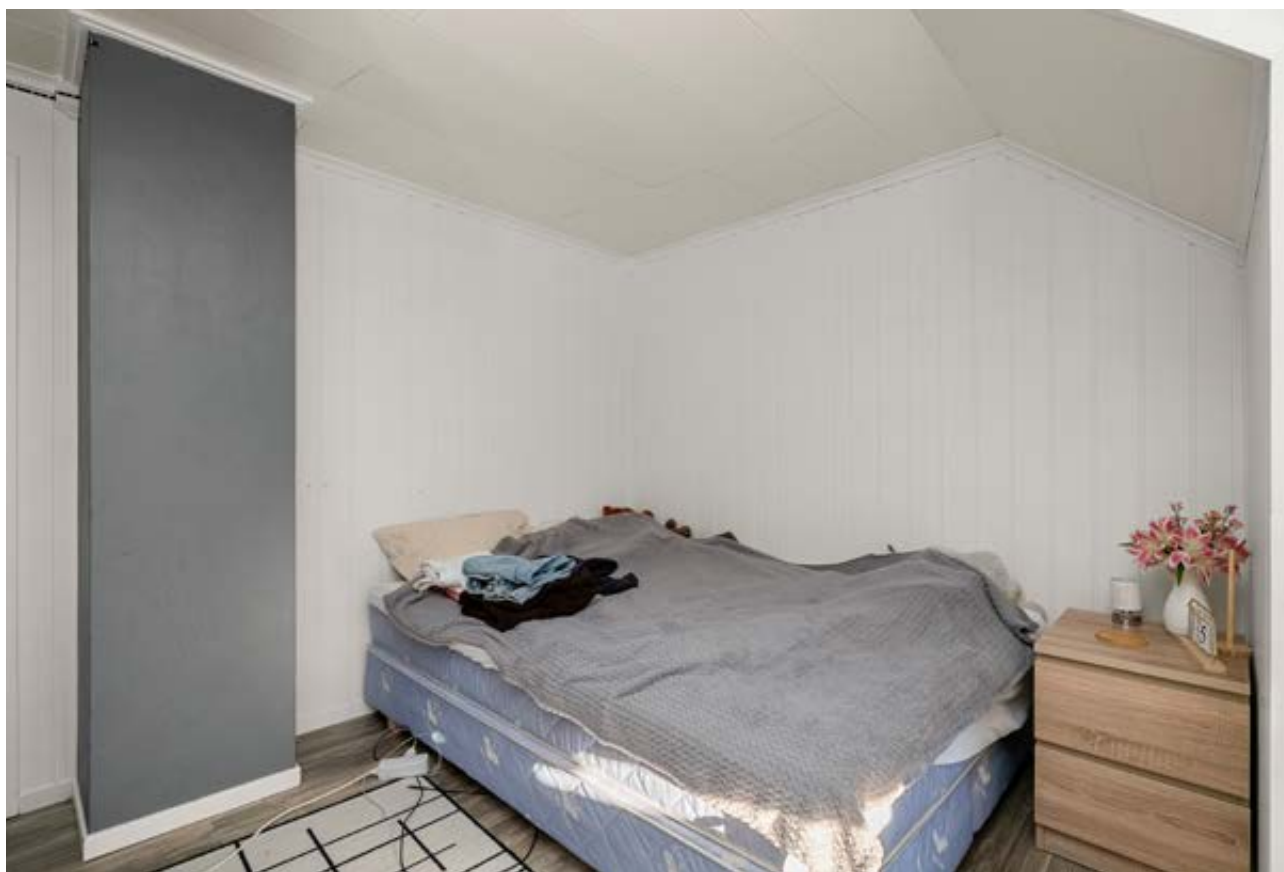
Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i spredt bebyggelse ved Rånesveien, nær Steingrenda, på syd/vestsiden av Averøya. Dette gir fine sol- og lysforhold og nærhet til vakre tur- og rekreasjonsområder.

Det er gangavstand til nærbutikk, noe som gjør daglige innkjøp praktisk og lett tilgjengelig.

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei, og vannforsyningen er tilknyttet det kommunale indre Averøy vassverk. Avløpet håndteres privat via septiktank med sandfilter grøft.

Området er uregulert, men ligger i et LNF-område med delvis boligbygging i henhold til kommuneplanen. Dette gir en følelse av ro og natur, samtidig som det er en del av en større plan for området.

ADKOMST

Eiendommen ligger i spredt bebyggelse ved Rånesveien ved Steingrenda på syd/vestsiden av Averøya. Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rånesveien 460, 6531 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0455/24

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett
Namsmannen i Kristiansund

MATRIKKE

Gårdsnummer 136, bruksnummer 23, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.710 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er noe opparbeidet med eng- areal og beplantet med noe prydbusker og trær, generert er det naturtomt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.05.2024. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1942

BYGGEMÅTE

Eneboligen er fra 1942 og er fundamentert på antatt fjell og oppfylte masser, med stripefundamenter og grunnmur i støpt betong. Dreneringen er delvis renoveret i 2013, og det er montert utvendig fuktsikring. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående trepanel. På et takopplett og en hagestue er det benyttet henholdsvis stålplater og liggende kledning. Veggene i carporten er oppført i forskalingsblokk/betong.

Taket er en saltakskonstruksjon med takopplett mot syd og nord, oppbygget med plassbygde takstoler i tre og antatt tro som undertak. Taktekkingen består av stålplater. Renner og nedløp er utført i stål.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med en støpt plate i underetasjen.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass, men enkelte PVC-vinduer er installert i nyere tid. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Over carporten er det en terrasse med spaltegulv på bjelkelag, opplagt på en mur av betongstein. Rekkverket har stående spalte kledning med en topprekke.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Taktekking

Avvik: Det er registrert stedvis rust spesielt ved takfot, samt manglende beslag ved tilbygget hagestue, og ved takopplett mot syd.

– Utvendig – Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

– Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Spesielt på tilbygget hagestue. (det anbefales kontroll)

– Utvendig – Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

– Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Overflatene framstår som dårlig vedlikeholdt, og det bør påregnes tiltak. samt registrert noe mindre retting savvik på overflatene.

– Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vidre er det registrert rystelse i etasjeskille spesielt i gang i 1 etg.

– Innvendig – Radon

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

– Innvendig – Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Mindre salt utslag/og kappilær sug fra grunnen.

– Innvendig – Innvendige trapper

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

– Innvendig – Innvendige trapper – 2

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

– Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

– Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det anbefales nærmere kontrtoll.

– Tomteforhold – Drenering

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes noe mindre kappilær sug fra grunnen på gulvoverflater i u etg.

– Tomteforhold – Septiktank

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert tilstrekkelig lokk på tanken. Kun trelemm.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

– Utvendig – Dører

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det gjelder døren ut fra hage stue som er defekt.

– Innvendig – Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

Det anmerkes at pipen er delvis gjennkledd spesielt på loft.

– Våtrom – U-etasje > Vasker kjeller – Generell

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

– Tekniske installasjoner – Branntekniske forhold

Avvik: 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Det bør påregnes å montere røykvarslere.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - U-etasje > Vasker kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2017:

• Boligen er oppgradert antatt 2017-2019 med overflate og innredninger samt el-anlegg det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen.

2013:

• Tilbygget hagestue mot vest.
• Dreneringen er fra 2013. Delvis renoverert samt montert utvendig fuktsikring.

1986:

• Tilbygg mot øst ved inngang.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk og vedfyr som oppvarming. Det er installert en varmepumpe luft til luft, og badet har panelovn som varmekilde.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en carport/garasje som gir muligheter for parkering under tak. Det er i tillegg gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Vann fra Indre Averøy Vannverk

Tilknytning avløp: Privat septiktank med sandfilter grøft. I forbindelse med kommunal slamtømming i 2018 og 2024 fikk Averøy kommune følgende melding på eiendommen gnr/bnr 136/23, Rånesveien 460, fra Remidt IKS som administrerer slamtømming i kommunen: Dårlig lokk på slamavskiller.

Lokk til slamavskiller skal være sikret mot utilsiktet tilgang, spesielt må det sikres slik at barn ikke har tilgang til kummen. Plastlokk skal være intakt med påmontert sikringspinne med en form for låsemekanisme. Alternativt godkjennes andre låsemekanismer eller betonglokk over hullet. Averøy kommune sendte brev til hjemmelshaver 23.09.2019 og 21.01.2025 med opplysninger om forholdet og en anmodning om å utbedre mangelen. Kommunen har ikke mottatt svar på henvendelsene. Averøy kommune har varslet om at de vil fatte vedtak om pålegg for utbedring av avløpsløsning. Brev fra Averøy kommune er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1942. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette

medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det er søkt og godkjent tilbygg på boligen i 1986 som stemmer med dagens planløsning, men det er ikke utstedt ferdigattest på dette arbeidet. Det er søkt om tillatelse for oppføring av veranda uten ansvarsrett i 2013, men det er ikke utstedt ferdigattest på dette arbeidet.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det medfølger i tillegg et uthus som ikke er oppmålt. Uthuset er meldt tatt i bruk 01.01.1994 flg. Averøy kommune, men det foreligger ingen ferdigattest. Vedskjul på sør/vest siden av boligen står utenfor tomtegrensen.

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft:

BRA-i 50 kvm: Trapperom, gang, kott rom og 3 soverom

TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Trapperom, gang, bad, kjøkken og stue

BRA-b 16 kvm: Hagestue/overbygg.

TBA 53 kvm: Terasse og balkongareal

U-etasje:

BRA-i 59 kvm: Entré vindfang, trapperom, vasker kjeller og dispereal som ikke er innredet.

BRA-e: Garasje/carport under terrasse

Det medfølger i tillegg et uthus som ikke er oppmålt. Uthuset er meldt tatt i bruk 01.01.1994 flg. Averøy kommune

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet fra 2012 har baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet har vinylbelegg og rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende plate med 2 servanter, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, betong og belegg.

Vegger: Malte panel plater.

Himling: Malte plater og mdf-panel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe luft til luft.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2001.

HVITEVARER

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av

innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 183 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m² Entré vindfang, trapperom, vasker kjeller og dispereal som ikke er innredet.

1. etasje

BRA-i: 74 m² Trapperom, gang, bad, kjøkken og stue

BRA-b: 16 m² Hagestue/overbygg.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Trapperom, gang, kott rom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

IKKE MÅLBARE AREALER

Det medfølger i tillegg et uthus som ikke er oppmålt.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er målt på plassen etter NS3940 og vurdert ut fra dagens bruk. Det anmerkes kott rom på loft samt ikke innredet rom i u- etasje, og enkel hage stue mot vest. Arealene i kjeller er med u- innredet areal samt carport under terrasse som har lav etasje skillere. I kjeller er det ca 200 cm og under bjelker på carport/garasje er det ca 186

cm. Det varierer noe i høyde.

Byggetegninger

Kommentar:

Enebolig er registrert som "Tatt i bruk" i 01.01.1942.

Garasje er registrert som "tatt i bruk" 01.01.1994.

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk" Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja, antatt innvendige flater og innredninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

VERDITAKST

Kr 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 132,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder eiendomsskatt og branntilsyn, feiing. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon og slam på kr. 8 304,- pr. år fra ReMidt kommer i tillegg. Avgiften fordeles på fire terminer. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

VANNAVGIFT

Årlig kr 7 800,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Vanngebyrer for 2025 fra Indre Averøy vannverk:

Bolig - 7800

Hytte - 4800

Dyreenhet - 800

Landbruk max - 18000

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 751 062,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 004 247,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 38 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 528 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1554/136/23:

24.06.1942 - Dokumentnr: 301675 - Bestemmelse om gjerde

24.02.1950 - Dokumentnr: 300625 - Utskifting over Helsets utmark.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1986 - Dokumentnr: 309274 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

29.05.1942 - Dokumentnr: 1442 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1554 Gnr:136 Bnr:4

26.09.1986 - Dokumentnr: 306860 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:136 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:136 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:136 Bnr:12

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:136 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:136 Bnr:84

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:138 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:139 Bnr:3

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

17.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelpere.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelpere.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om

tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelpere" må leses nøye før det legges inn bud.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLER

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

RÅNESVEIEN 460

- Plantegninger dagens bruk
- Tilstandsrapport datert 11.02.26
- Grunnkart
- Byggetegninger 1986
- Skisser søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
- Matrikkelrapport datert 27.01.26
- Opplysninger til eiendomsmegler datert 27.01.26
- Varsel om pålegg for utbedring av avløpsforhold datert 07.02.25
- Vedtak om tilleggelse av tvangsmulkt datert 09.05.25
- Orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke helt ferdigstilt.



Plantegninger kjeller og 2. etasje



Plantegningen er en ikke målt bilutgjeft og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målt bilutgjeft og avvik kan forekomme.



Tilstandsrapport



Enebolig m/ garasje



Rånesveien 460, 6531 AVERØY



AVERØY kommune



gnr. 136, bnr. 23

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20889-1505

Referansenummer: JZ3574

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



NORDMØRE
TAKSERING



ENERGIMERKE

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt er boligen i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og er relativt bra vedlikeholdt utvendig og på innvendige flater. Det er ikke registrert vesentlige behov for strakstiltak for utbedring, ut over noe på tilbygget hagestue samt dører, videre anbefales det kontroll av el-anlegg, Forøvrig se de respektive punkter i rapporten.

Enebolig m/ garasje - Byggeår: 1942

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og renner av type stål/ aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassen over garasje har spaltegulv på bjelkelag med underliggende tiltak, opplagt på mur av betongstein (forskalings blokk), rekkverket har stående spalte kledning med topp rekke. Gjelder tak over uisolert hagestue. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Enkel konstruksjon som det gjenstår å ferdigstille.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det hovedsakelig: gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Og støpt plate i u- etg. Boligen har mursteinspipe. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinsskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider. Avstand fra sotluke til brennbart materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbart gulv tildekkes med stålplate eller lignende. Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og

betong/mur.

Det anmerkes stedvis mindre kappilærsug fra grunnen på åpne gulvflater.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innwendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp

Innwendig har boligen hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er antatt tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er +35mm.

Det anmerkes noe mindre fall iht. Forskrift, men fallet heller mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra byggeår. Registrert noe kappilærsug (fuktopptrekk) men som er normalt på hus bygget på den tid.

Delvis etablert ny drening i 2013 samt montert utvendig fuksikring, dette iht. informasjon fra Tidligere salgsoppgaver.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Septiktank er ikke påvist.

Anbefaler nærmere undersøkelser. I følge opplysninger er

Beskrivelse av eiendommen

septiktanken er av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/ garasje

- Det foreligger ikke tegninger

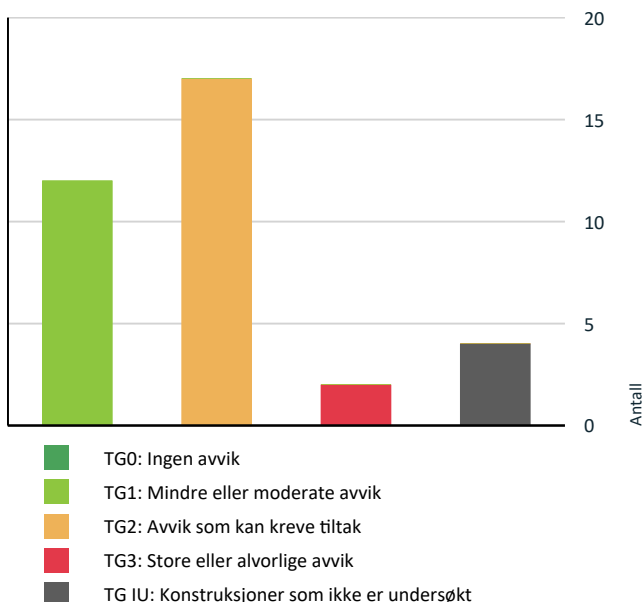
Enebolig er registrert som "Tatt i bruk" i 01.01.1942.

Garasje er registrert som "tatt i bruk" 01.01.1994.

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk" Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger ferdigattest.

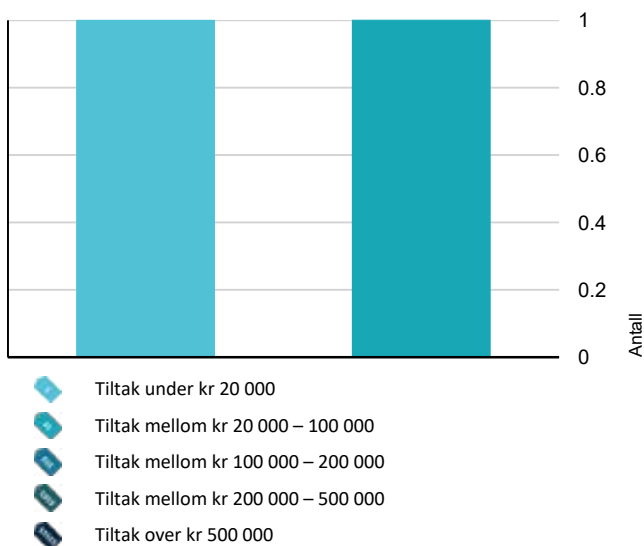
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

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.

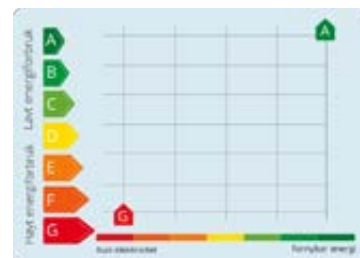
Energikarakteren A–G:

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 tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller 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 M/ GARASJE



Byggeår
1942

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Boligen har en relativt bra standard på overflatene, ut over noe i u-etg som ikke er oppgradert (grovkjeller)

Vedlikehold

Boligen framstår hovedsakelig som relativt bra holdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering (Kilde: tidligere salgsoppgaver)	Modernisering Boligen er oppgradert antatt 2017-2019 med overflate og innredninger samt el-anlegg det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen.
1986	Modernisering (Kilde: tidligere salgsoppgaver)	Tilbygg mot øst ved inngang.
2013	Modernisering (Kilde: tidligere salgsoppgaver)	Tilbygget hagestue mot vest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert rust på takplater, samt manglende beslag ved tilbygget hagestue, og ved takopplett mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av type stål/ aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
 - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
 - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Spesielt på tilbygget hagestue. (det anbefales nærmere undersøkelser)

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det er registrert skader i utvendig trekledning forårsaket av hakkespett. Skadene består av hull og/eller gjentatte hakk i kledningsbord, stedvis med gjennomgående hull. Skadeomfanget indikerer aktivitet knyttet til insektleting, tromming eller etablering av reir. Skadene medfører redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kan over tid gi økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjon, dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Påvist mindre råteskader på taktro samt på bjelker. Bør utbedres i forbindelse med ny taktekkning.
Konstruksjonen på loft defineres som kaldtloft. Det bør undersøkes nærmere om det er dampsperre (utførelse) på underside av etasjeskille mellom 2 etg og loft. Etasjeskillet bør utbedres med dampsperre på varmside og tilleggisolering av etasjeskillet på side mot loft.



TG 2 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder hovedsakelig dør fra stue til hagestue og dør fra utside inn til hagestue.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen over garasje har spaltegulv på bjelkelag med underliggende tiltak, opplagt på mur av betongstein (forskalings blokk), rekkverket har stående spalte kledning med topp rekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Andre utvendige forhold

Gjelder tak over uisolert hagestue.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Enkel konstruksjon som det gjenstår å ferdigstille.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille/vedlikehold av konstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det hovedsakelig: gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har malte plater. Innvendig tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Og støpt plate i u- etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

TG IIJ Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

"Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Det anmerkes at piper delvis er innkledd. I utgangspunktet skal teglsteinskorsteiner være åpen for innsyn på alle fire sider. Avstand fra sotluke til brennbart materiale må minst være 300 mm, med mindre annet er oppgitt i monteringsanvisningen. Er avstanden til gulv mindre enn 300 mm, må brennbart gulv tildekkes med stålplate eller lignende. Er avstand fra sotluke til vegg mindre enn 300 mm, må vegg av brennbart materiale tildekkes med ubrennbart materiale. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Det anmerkes stedvis mindre kappilærsug fra grunnen på åpne gulvflater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp

TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp og mangler rekkverk i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er antatt tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefaler nærmere undersøkelser om det skal brukes sokkelprofil på plater. I så fall mangler det sokkelprofil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er +35mm.

Det anmerkes noe mindre fall iht. Forskrift, men fallet heller mot sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er et tvangssalg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av 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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Det er hovedsaklig skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredstillende stand. På grunn av alder og mangel av dokumentasjon anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt sprengsteinsfylling.



Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Registrert noe kapillærsug (fuktopptrekk) men som er normalt på hus bygget på den tid. Delvis etablert ny drening i 2013 samt montert utvendig fuksikring, dette iht. informasjon fra Tidligere salgsoppgaver. Anbefaler nærmere undersøkelser.

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

- Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Registrert vertikal riss/sprekk i fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gjelder i bakkant av bygget, der det er etablert hagestue.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

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.



Septiktank

Septiktank er ikke påvist.

Anbefaler nærmere undersøkelser. I følge opplysninger er septiktanken av glassfiber.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

242 m²/190 m²

Enebolig m/ garasje: 3 Soverom, 2 Gang, Bad, Stue/kjøkken, Garasje, Hagestue, Entré, Vaskerom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

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

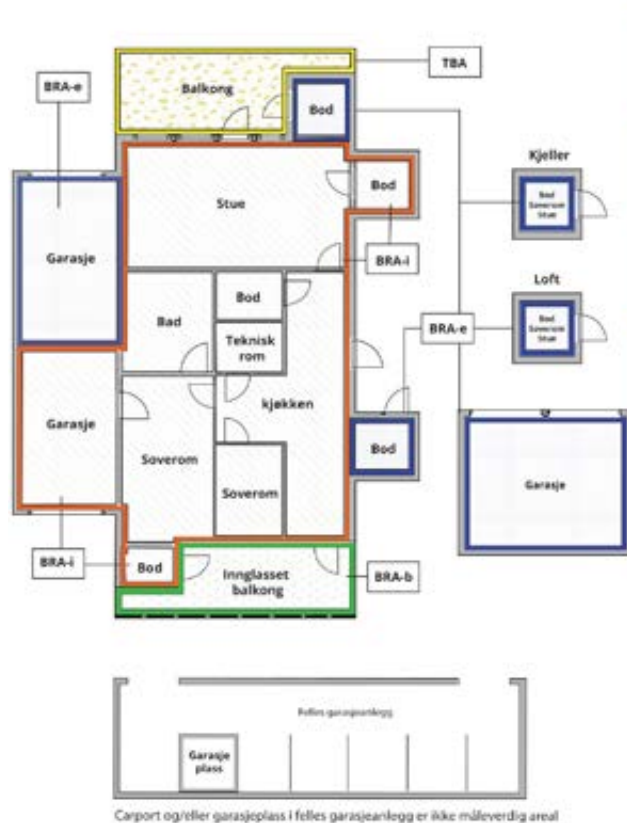
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 m/ garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47		3	50
Etasje	72	35	17	124			124
Underetasje	71			71			71
SUM	190	35	17			3	245
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Etasje	Bad, gang, stue/kjøkken	Hagestue, garasje	
Underetasje	Entré, vaskerom, lagerrom / kjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Enebolig er registrert som "Tatt i bruk" i 01.01.1942.

Garasje er registrert som "tatt i bruk" 01.01.1994.

Opgitt i matrikkel som "tatt i bruk" Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Antatt innvendige flater og innredninger.

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 m/ garasje	140	119

Kommentar

Enebolig m/ garasje

Arealene i kjeller er u- innredet areal. Høyder i kjeller er ca. 200 cm.
Det er lav (varierende) høyde i garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	136	23		0	2709.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rånesveien 460

Hjemmelshaver

Bekken Roy Egil

Kommentar

Det er ikke målebrev over eiendommen, kun skylddelingsforretning. Oppgitt tomtareal kan derfor være noe unøyaktig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ved Steinsgrenda i Averøy Kommune.

Adkomstvei

Kommunal.

Tilknytning vann

Kommunalt (indre Averøy vassverk)

Tilknytning avløp

Privat septiktank med sandfilter grøft. Godkjent fra 01.10.1986.

Regulering

Eiendommen er ikke oppmålt.

U- regulert Lnf- område. Med del vis boligbygging ihht. Kommuneplan.

Om tomten

Stor tomt som er delvis opparbeidet, for øvrig naturtomt. Gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN



Averøy kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 136 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Rånesveien 460
6531 AVERØY

Annen info:

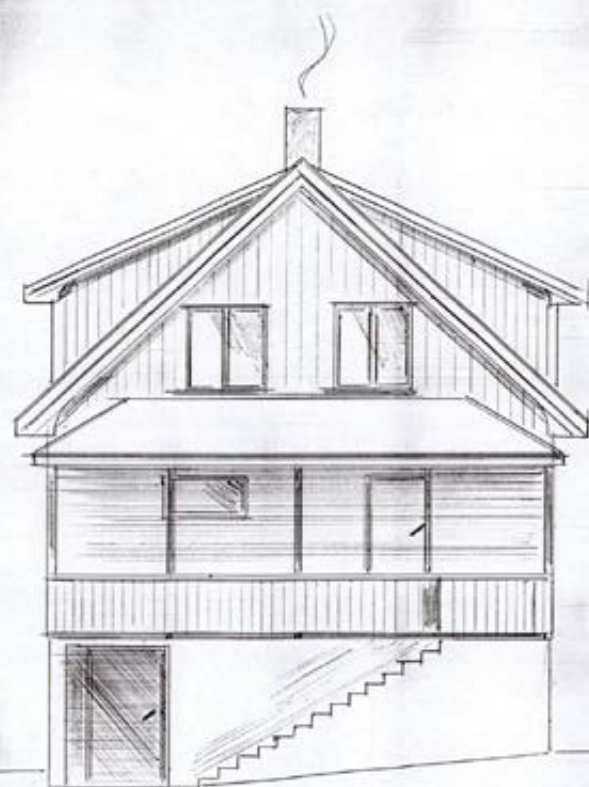


Målestokk
1:1000

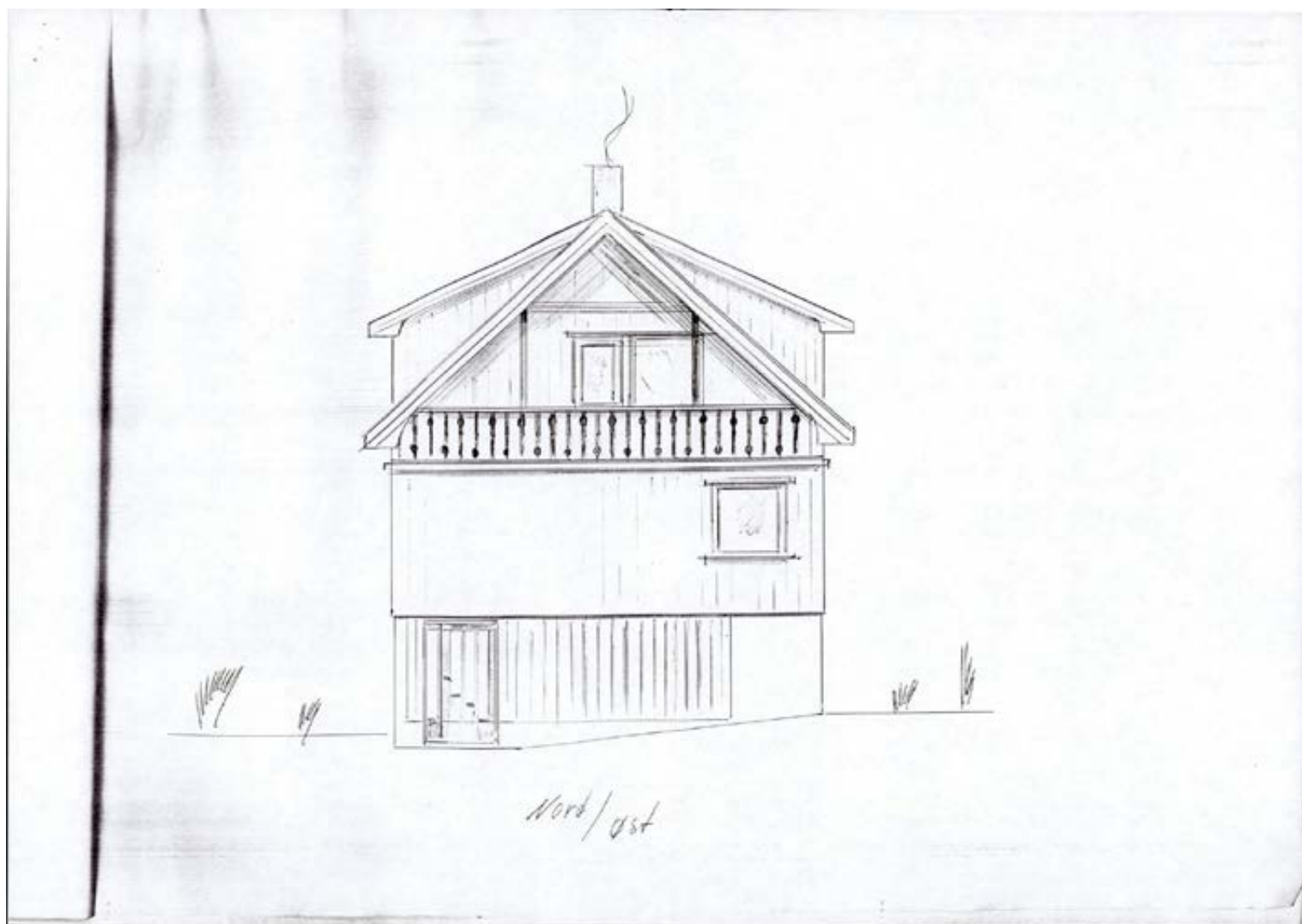


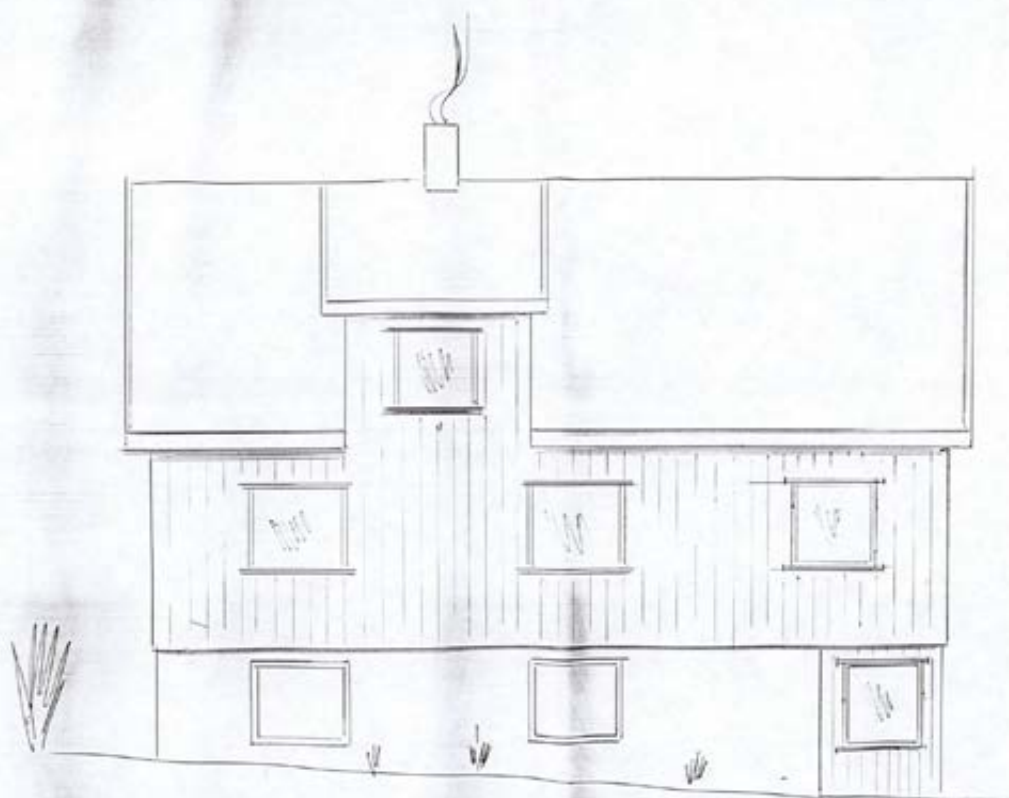
Tegnforklaring

	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)		Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Teiggrense generert
	Gjerde		Loddrett mur		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Mast		Masteomriss
	Trase		Udefinerte bygg		Bolig
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegdekkekan		Veg
	Kanal og grøft		Eiendomsteig		Høydekurve 1m Averøy
	Bebygd område		Dyrka mark		Skog
	Annet				

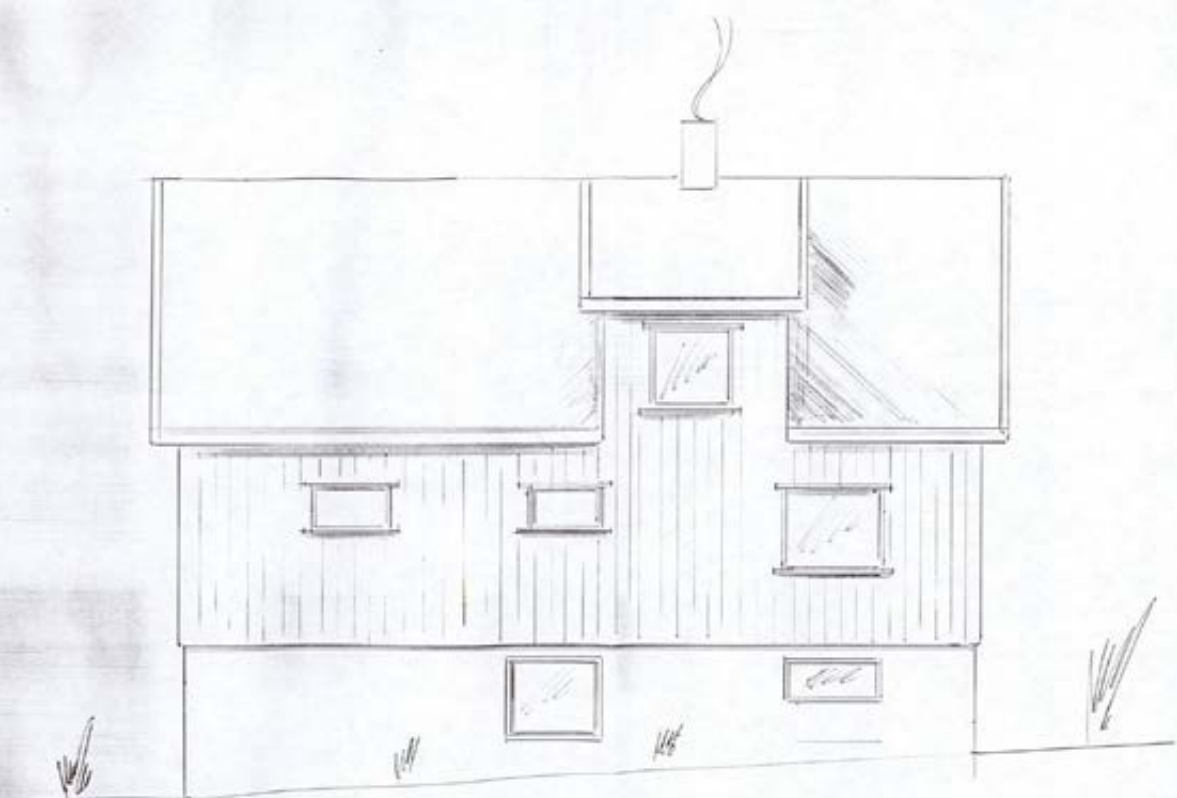


Nord/Ost

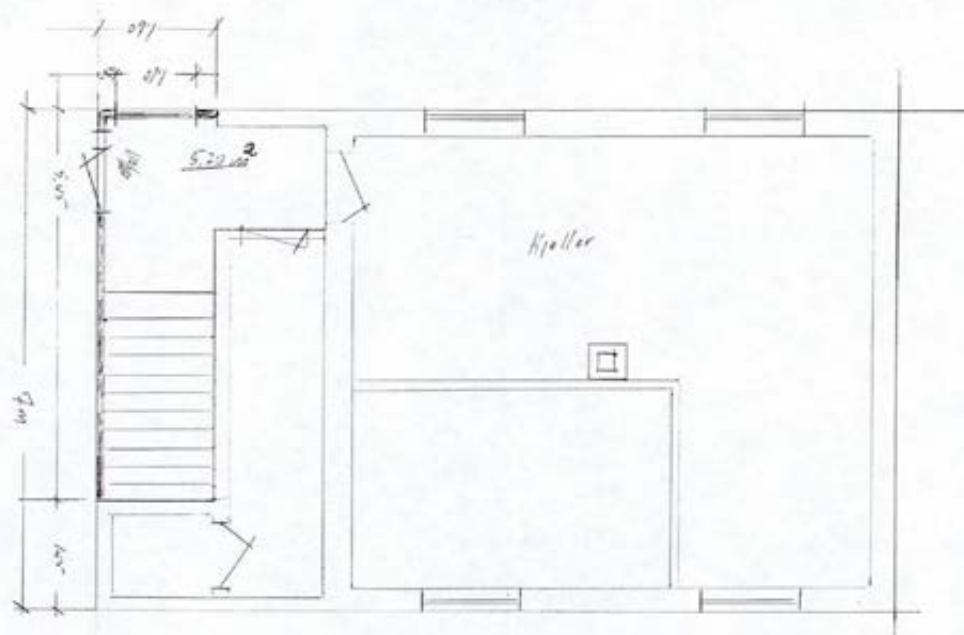




SYP/dst

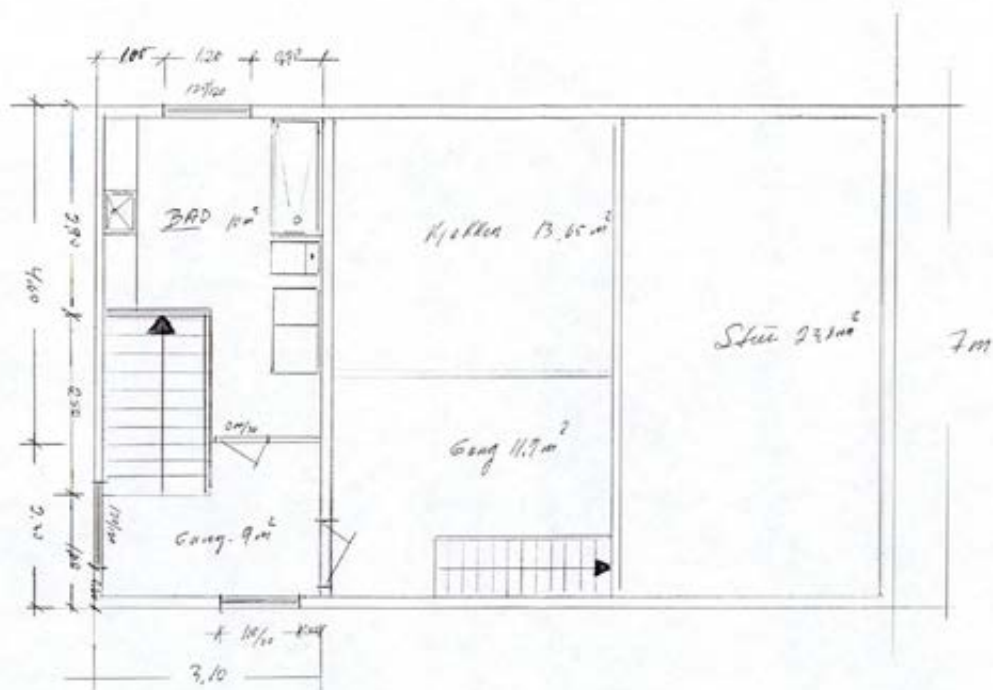


Nord/Vest



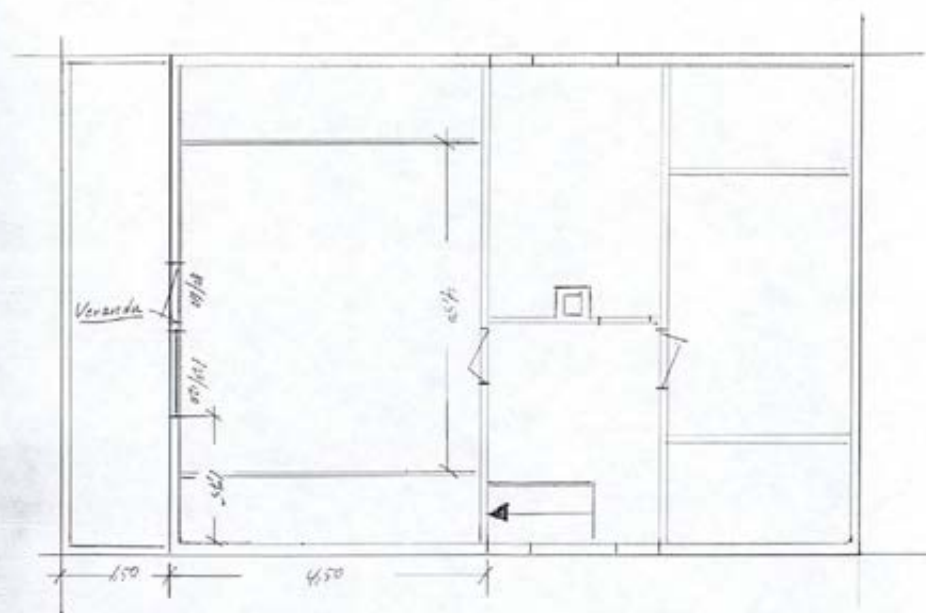
Kjeller. tilbygg 5,7 m²

Alt. 1,50

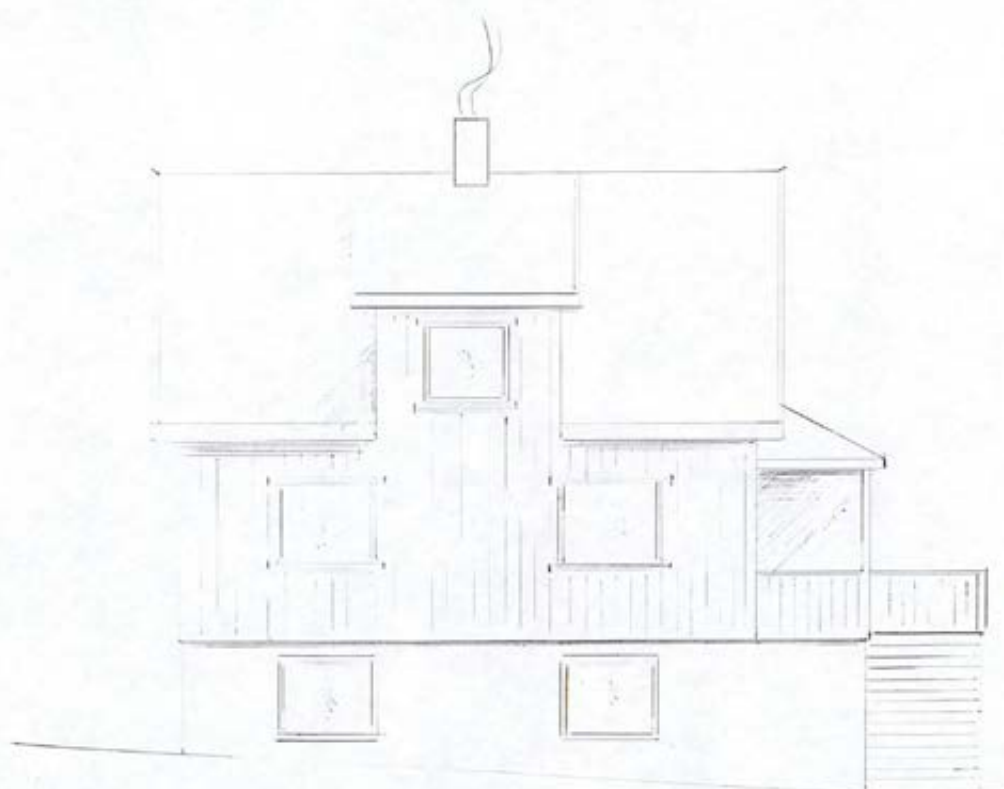


1 etasje med tilbygg

M 1:50



2 etasje med 4:16499

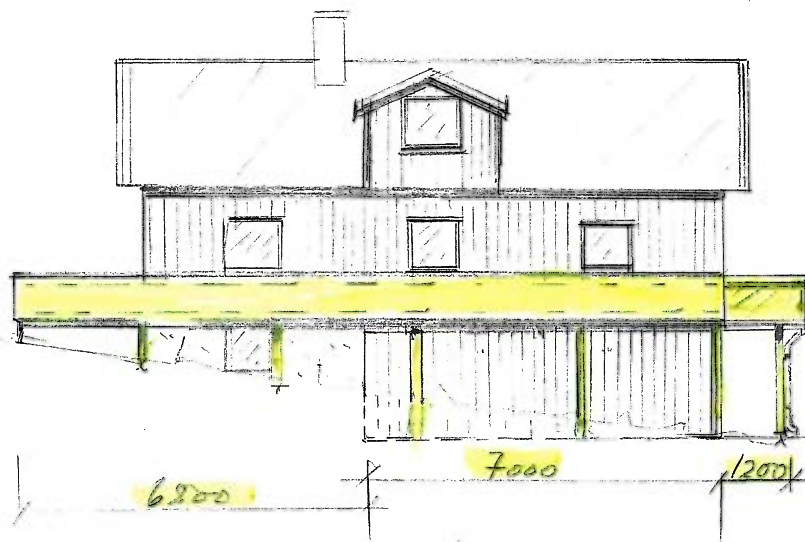


Oppført 1942 Syd/Øst

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

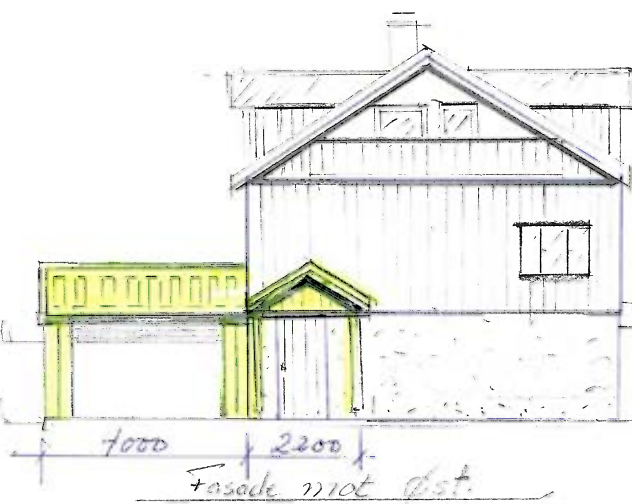
DEN 11/8 1946
Eva Skarheim

DATO: 15.09.86
L.NR. 186-23
AVSETT: SØNNHEIM
TERING: STAT.



Syd

Genr 136	Br. 32	Skäl 1:100
Närst: Värmdö, LENE NORDBECH		
Sted: Steinsgrunda.		
Adr: 6530 Åreby		
Skisse 25/5-12		



Gnr. 136	Bnr. 32	Innål 1:500
Komm.	Komm. Trondheim	LENE H. NØRBECH
Adresse	Steinsgranda	
	n. 6530 Fløyen	
Dato	25.05.2012	
	SKISSE	



Averøy kommune
Plan og utvikling

Kim André Trodal
Steinsgrenda
6530 AVERØY

Administrativt vedtak
Delegert sak plan og utvikling - nr. 131/2013

— **Deres ref:**

Vår ref
2013/1320-2

Saksbehandler
Thor Dypbukt

Dato
29.05.2013

Byggesak - GID 136/23 - altan bolig - Kim André Trodal

Saksopplysninger:

Søknad datert: 25.03.2013

Søknad mottatt: 24.05.2013

Tiltakshaver:

Kim Andre Trodal
Steinsgrenda
6530 Averøy

Planene gjelder følgende i henhold til plan- og bygningsloven § 20-2:

a) Mindre tiltak på bebygd eiendom
Søknad om oppføring av altan til bolig på gnr 136 bnr 23, jf. søknad datert 25.03.2013

Areal, avstander:

Bebygd areal (BYA): takoverbygg 3 m²

Minsteavstand til nabogrense: 10 meter
Minsteavstand til midt kommunal veg : 11 meter (krav 15 meter)

Nabovarsel jf. pbl § 21-3:

Nabovarsel er utsendt og nabomerknader foreligger ikke.

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

Besøksadresse
Bruhagen

www.averoy.no

Telefon
71 51 35 00
Telefaks
71 51 35 59

Bank
3931.07.00030
Org.nr
962378064

Planstatus:

Kommuneplan – LNF-område

Tiltaket vurderes som uvesentlig i forhold til vedtatt arealbruk.

Estetiske krav jf. pbl § 29 – 2:

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens estetiske krav.

Beliggenhet og høyde:

Jf. situasjonsplan

Gebyr:

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ.
Basisgebyr: kr 1300 + disp. byggegrense mot kommunal veg: kr 1000
Tot. kr 2300

Vedtak i henhold til fullmakt:

Averøy kommune som plan og bygningsmyndighet gir tillatelse til oppføring av altan og takoverbygg på boligeiendommen gnr 136 bnr 23.

Kommunen innvilger dispensasjon fra byggegrense langs kommunal veg for angjeldende byggeavstand som omsøkt utvidelse medfører.

Evt. skade på bygning i forbindelse med drift kommunevegen (snøbrøyting o.l.) er kommunen uvedkommende.

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdigstilt i samsvar med søknad, denne tillatelsen og produkt/sluttdokumentasjon foreligger, skal tiltakshaver skriftlig anmode kommunen om ferdigattest jf. pbl 21-10.

Forutsetninger:

- Alle nødvendige dokumenter som tegninger, tillatelser og lignende skal til en hver tid være tilgjengelig i tiltaket. Dette skal kunne fremvises ved et eventuelt kommunalt tilsyn.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med denne tillatelsen, plan- og bygningsloven og forskrifter gitt i medhold av denne loven.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak

Klageadgang

- Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker.
- Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Bygningsnr : 181188952

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 01.01.1942	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	176.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	176.0
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)	2008 Rånesveien 460	H0101	136/23	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
L01			35.0	0.0	35.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	73.0	0.0	73.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			68.0	0.0	68.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	176,0	0,0	176,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)	01.01.1942	02.11.2007	

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)	6981405.0	423854.0	0.0	Nei

Eiendomsnr: 1554 - 136/23/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	MYRVANG
Beregnet areal	2709.5	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant (VE)
Etablert dato	29.05.1942	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	18.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Uoppgitt (U)
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	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	2008 Rånesveien 460	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
25401905		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1994
181188952		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1942

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.08.2008	08.08.2008				136/5, 136/23, 0/0, 136/4
Skylddeling (SK)	Skylddeling	29.05.1942				136/23, 136/4	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	29.05.1942				136/5, 136/23	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-300390	BEKKEN ROY EGIL	Innherredsveien 83B	7068 TRONDHEIM
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6981442.6	423841.2	0.0	Ja	2709.5	Hjelpelinje vegkant (VE)	



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 **Gårdsnr.:** 136 **Bruksnr.:** 23

Adresse: Rånesveien 460, 6531 AVERØY

Referanse: 4-0455/24

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen:Ikke kjent

Kommentar
Eiendommen er berørt av hensynssone H510 - Hensyn landbruk og faresone H370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

FORBEHOLD VED UTLVERING 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 **Gårdsnr.:** 136 **Bruksnr.:** 23

Adresse: Rånesveien 460, 6531 AVERØY

Referanse: 4-0455/24

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold.
Pålegget omfatter	Slamavskilleren har dårlig lokk, og det foreligger et pålegg om å utbedre dette.

Kommentar

Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Indre Averøy vannverk. Avløp går til privat slamavskiller på 4 m³. Adkomst til eiendommen fra kommunal vei.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 **Gårdsnr.:** 136 **Bruksnr.:** 23

Adresse: Rånesveien 460, 6531 AVERØY

Referanse: 4-0455/24

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Ekstern leverandør	
Avløp	Ekstern leverandør	
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiling		980
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		5152

Kommentar

Slamtømming og renovasjon fra ReMidt.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBİNDELSE 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.



Roy Egil Bekken
Innherredsveien 83 B
7068 TRONDHEIM

Deres referanse

Vår referanse
25/00147-2

Saksbehandler
June Saltkjelvik
90163326

Dato
07.02.2025

Varsel om pålegg for utbedring av avløpsforhold - Gnr/bnr 136/23 - Rånesveien 460

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 136 / 23 / 0 / 0

Hjemmelshaver: Roy Egil Bekken

Varsel

Averøy kommune varsler om at vi vil fatte vedtak om pålegg for utbedring av deres avløpsløsning med virkning fra **28.02.2025**, hvis det innen fristen ikke foreligger dokumentasjon på at driften av anlegget samsvarer med plan- og bygningsloven § 31-1, hvor det blant annet står:

Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

Dersom dokumentasjonen ikke er mottatt innen fristen vil kommunen pålegge at det iverksettes tiltak innen en nærmere angitt frist, jmfør forurensningsloven §7 fjerde ledd.

Bakgrunn og begrunnelse for varselet

I forbindelse med kommunal slamtømming i 2018 og 2024 fikk Averøy kommune følgende melding på eiendommen gnr/bnr 136/23, Rånesveien 460, fra Remidt IKS som administrerer slamtømming i kommunen: **Dårlig lokk på slamavskiller.**



Averøy - en god forbindelse

Postadresse

Postboks 152, 6538 AVERØY

E-post

post@averoy.kommune.no

Besøksadresse

Bruvollveien 4, 6530 Averøy

www.averoy.kommune.no

Telefon

+47 71513500

Org.nr

962 378 064

Lukk til slamavskiller skal være sikret mot utilsiktet tilgang, spesielt må det sikres slik at barn ikke har tilgang til kummen. Plastlokk skal være intakt med påmontert sikringspinne med en form for låsemekanisme. Alternativt godkjennes andre låsemekanismer eller betonglokk over hullet.

Averøy kommune sendte brev til hjemmelshaver 23.09.2019 og 21.01.2025 med opplysninger om forholdet og en anmodning om å utbedre mangelen. Kommunen har ikke mottatt svar på henvendelsene.

Dette brevet varsler om at feilen må utbedres **innen 3 uker** og at det ved overgått frist vil fattes vedtak med pålegg om utbedring.

Trenger du hjelp?

Hvis du har spørsmål til saken, kan du ta kontakt med vår saksbehandler på epost post@averoy.kommune.no eller på telefon 90 16 33 26.

Merk e-posten med vår referanse som du finner øverst i brevet.

Med hilsen

June Saltkjelvik
Rådgiver
90163326

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Roy Egil Bekken
Innherredsveien 83 B
7068 TRONDHEIM

Deres referanse

Vår referanse
25/00147-4

Saksbehandler
June Saltkjelvik
90163326

Dato
09.05.2025

Vedtak om ilegelse av tvangsmulkt - gnr/bnr 136/23 - Rånesveien 460

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 136 / 23 / 0 / 0

Hjemmelshaver: Roy Egil Bekken

Averøy kommune har vedtatt å bruke tvangsmulkt for å sikre at pålegg gjennomføres, jmfør forurensningsloven § 73.

Med hjemmel i forurensningsloven § 73 ilegges en engangsmulkt på kr 1000 og en løpende dagmulkt på kr 100 (det vil si kr 700 per uke). Tvangsmulkten vil løpe fra **30.05.2025**, dersom det ikke blir dokumentert at dagens avløpsanlegg samsvarer med forurensningsforskriftens kapittel 12. Tvangsmulkten vil løpe fra fristen og helt til kommunen har mottatt skriftlig underretning med dokumentasjon om at pålegget er utført.

Vurdering

Viser til vedtak med pålegg om utbedring og tvangsmulktvarsel datert 03.03.2025, samt øvrig korrespondanse i brev datert 23.09.2019, 21.01.2025, og varsel datert 07.02.2025 som gjelder avløpsanlegget til eiendom gnr/bnr 136/23. Dagens avløpsanlegg samsvarer ikke forurensningsforskriftens § 12-13 som omhandler utforming og drift av renseanlegg.

Som forurensningsmyndighet har Averøy kommune pålagt eier av anlegget å utbedre avløpsanlegget innen 05.05.2025, pålegget er ikke etterkommet. I tvangsmulktvarselet datert 03.03.2025 varsler kommunen at det vil bli fattet vedtak om tvangsmulkt dersom pålegget ikke følges. Fristen var 05.05.2025, vi har ikke mottatt tilbakemelding.



Averøy - en god forbindelse

Postadresse

Postboks 152, 6538 AVERØY

E-post

post@averoy.kommune.no

Besøksadresse

Bruvollveien 4, 6530 Averøy

www.averoy.kommune.no

Telefon

+47 71513500

Org.nr

962 378 064

I forbindelse med kommunal slamtømming i 2018 og 2024 fikk Averøy kommune informasjon om at slamavskilleren har dårlig lokk. Lokk til slamavskilleren skal være sikret mot utilsiktet tilgang, spesielt må det sikres slik at barn ikke har tilgang til kummen. Du må dokumentere at lokket på slamavskilleren er tilstrekkelig sikret innen **30.05.2025**.

Hvem krever inn tvangsmulkten?

Det er Statens innkrevingssentral som krever inn tvangsmulkten på vegne av kommunen. Hvis det ikke betales frivillig, kan Statens innkrevingssentral ta utleggspant (det vil si ta pant i eiendeler) eller utleggstrekk (det vil si trekke en fast andel av lønn, pensjon, trygd eller lignende). Pengene tilfaller staten.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages jamfør forvaltningsloven § 28. Klagefristen er **tre uker** fra du mottok vedtaket, jamfør forvaltningsloven § 29. Klageinstansen er særskilt klagenemd, formannskapet i Averøy kommune. Klagen sendes til Averøy kommune.

-Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem. Klagen må ha underskrift.

Trenger du hjelp?

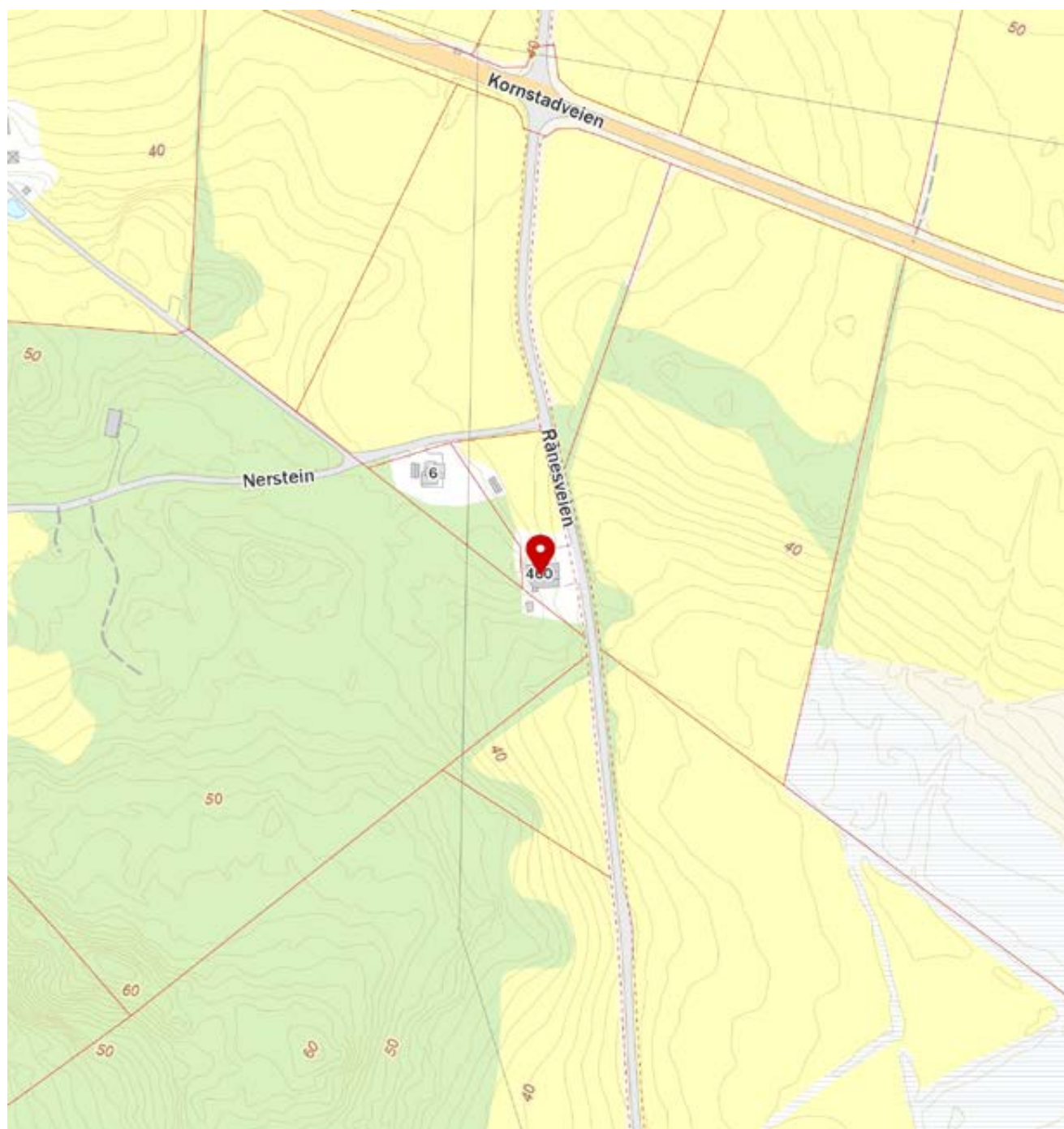
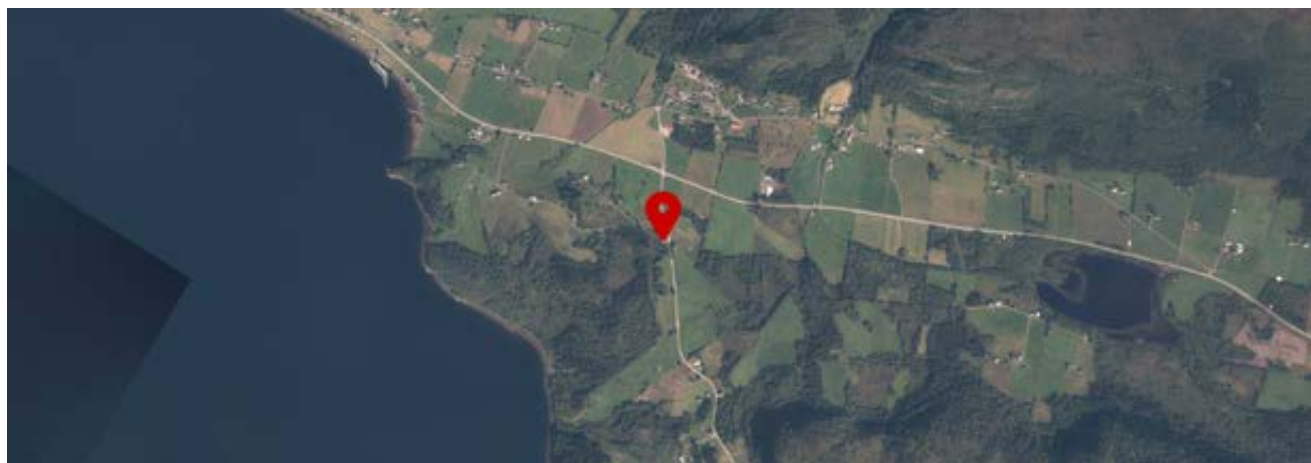
Hvis du har spørsmål til saken, kan du ta kontakt med vår saksbehandler på epost post@averoy.kommune.no eller på telefon 90 16 33 26.

Merk e-posten med vår referanse som du finner øverst i brevet.

Med hilsen

June Saltkjelvik
Rådgiver
90163326

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur









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, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATOR** 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. 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.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0455/24

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Rånesveien 460, 6531 Averøy - gnr. 136, bnr. 23 i Averøy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Nordmøre Eiendomsmegling AS, Knut Siems gate 7, 6509 Kristiansund N

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Stig Flemmen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/