

Grindhaugen

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 6 000 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Grindhaugen

Grindhaugen | Regulert tomtefelt for boligbygging | Klar for byggesøknad og utvikling på Kårvåg

Adresse	Grindhaugen 6530 AVERØY
Prisantydning	Kr 6 000 000,-
Omkostninger	Kr 151 090,-
Totalpris	Kr 6 151 090,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig
Soverom	0

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere dette tomtefeltet! Ferdig regulert tomtefelt på Kårvåg i Averøy kommune klart for bygging! Totalt ca. 34,2 mål fordelt på to matrikler. Området er regulert for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus) og har etablert infrastruktur med asfaltert internvei, veibelysning og lekeplass. Feltet ligger barnevennlig til med kort vei til Kårvåg barnehage, barneskole, dagligvare og Atlanterhavsveien. Kommunal tilknytning til slamavskiller. Ideelt for utbyggere eller deg som vil skape ditt drømmeprojekt.

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	17
Budgivning	58

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



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomtefeltet ligger sentralt og barnevennlig til på Kårvåg i Averøy kommune med umiddelbar nærhet til Kårvåg barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og ikoniske Atlanterhavsveien. Her bor man i et etablert og fredelig boområde med enkel tilgang til både natur og nødvendige servicetilbud. Det er kort vei til sjøen og vakre turområder, og området gir et godt utgangspunkt for en familievennlig hverdag med både trygghet og trivsel i fokus.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grindhaugen, 6530 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0210/25

SELGER

Møre og Romsdal Biobrensel AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 96, bruksnummer 52,
Gårdsnummer 96, bruksnummer 54,
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 34.242 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av to matrikkelenheter med et samlet areal på ca. 34,242 m² (4,721 m² + 29,521 m²). Tomtefeltet er ferdig regulert til boligformål med regulerte områder for både frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og tomannsboliger). Det foreligger godkjent detaljreguleringsplan (Plan-ID: 20190007), og feltet er klart for innsending av byggesøknader.

Området har allerede etablert infrastruktur som asfaltert internvei, veibelysning og felles lekeplass. Feltet er tilkoblet kommunal slamavskiller med utslipp til sjø, og det er lagt til rette for vann-, overvann- og avløpsledninger i grunnen. Estetiske og funksjonelle krav til bebyggelse og terrengtilpassing følger gjeldende reguleringsbestemmelser, inkludert byggegrenser og krav til uteoppholdsareal, parkering og universell utforming.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan Grindhaugen med plan-ID 20190007, vedtatt av Averøy kommunestyre 22.06.2020. Tomteområdet er regulert for boligformål, med arealer avsatt til både frittliggende småhusbebyggelse (B1-B8) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS4). Dette gir rom for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og kjedehus.

Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) er:

-20?% for frittliggende bebyggelse

-30?% for konsentrert bebyggelse

Gesimshøyde kan være inntil 7 meter, mønehøyde inntil 9 meter. Det stilles krav om minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet i B-områdene og 1,5 plasser per enhet i BKS-områdene. Frittstående garasjer/carporter tillates med maks gesimshøyde 3,5 meter.

Det er etablert asfaltert internvei, fortau, veibelysning og felles lekeplass. Området er tilrettelagt for vann, avløp og overvannshåndtering, og all teknisk infrastruktur skal legges i grunnen. Planområdet omfatter også turveg, grøntstruktur og hensynssoner for frisikt.

Det foreligger rekkefølgebestemmelser som bl.a. krever at lekeplass og fortau skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for enkelte deler av feltet.

Garasje/carport:

Frittstående og sammenbygde carport i inntil 1 etasje for BKS1-BKS4.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen ligger i forsyningsområde til Folland vannverk.

Alle kostnader tilknyttet tilkobling av vann og avløp påkostet av kjøper.

**AREALER
ØKONOMI
PRISANTYDNING**

Kr. 6 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ikke fastsatt noen kommunale avgifter da tomtene ikke er bebyggt. Det kan forekomme eiendomsskatt for ubebyggt tomt. Konf. nærmere med Averøy Kommune.

OMKOSTNINGER

6 000 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

150 000 Dokumentavgift

545 Tinglysning skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

151 090 Omkostninger totalt

166 590 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

169 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 090 Totalpris. inkl. omkostninger

6 166 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

6 169 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og mål

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 52 i 1554 AVERØY kommune

HEFTELSE

2006/6994-1/61 05.07.2006

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 2

2006/13126-1/61 06.12.2006 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 53

2006/13127-1/61 06.12.2006 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 54

2007/1941-1/61 22.02.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 55

2007/700245-1/200 04.09.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 69

2009/634794-1/200 31.08.2009 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 56

2011/182237-1/200 07.03.2011 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 57

2023/1009798-1/200 18.09.2023 10:28

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 92

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 54 i 1554 AVERØY

kommune

GRUNNDATA

2006/13127-1/61 06.12.2006 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 96 BNR: 52

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 120 000,00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Stor markeds pakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

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

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

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

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

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

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>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 deknings salg 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

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk,

ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

GRINDHAUGEN

Reguleringsplaner

Grindhaugen - Vedtak KST

Dispensasjon fra reguleringsplan og vedtak

Søknader

Tinglyste dokumenter



Averøy kommune

Sigbjørn Hoel
Grindhaugveien 19
6532 AVERØY

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	DELE-24/00459-3	Dordi Smenes	07.01.2025

GID 96/52, vedtak, deling av grunneiendom - for tilleggsareal til boligtomt GID 52/55 og deling av areal fra GID 96/55 som tilleggsareal til 96/52 - Sigbjørn Hoel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 52 / 0 / 0
Hjemmelshaver: Sigbjørn Hoel

Vedtak

Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet gir tillatelse til deling av grunneiendom etter plan og bygningsloven § 20-1 m), jf. § 20-4 d).

Følgende arealer fradeles:

- Det fradeles et areal på ca. 260 m2 fra eiendommen GID 96/52 som tilleggsareal til boligeiendommen GID 96/55.
- Det fradeles et areal på ca. 70 m2 fra GID 96/52 som tilleggsareal til boligeiendommen GID 96/55.
- Det fradeles et areal på ca. 40 m2 fra boligtomta GID 96/55 til GID 96/52.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen,
Averøy kommune

Dordi Smenes
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
Saksnummer

Dato
08.01.2025

Vedlegg:
Vedleggsliste

Mottakere:
Mottakerliste

Kopi til:
Kopimottakerliste

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknaden:

Søknad mottatt: 12.12.24.

Reguleringsplanen er endret etter at boligtomta ble fradelt. Arealoverføringer foretas for å tilpasse tomta til gjeldende reguleringsplankart.

Det søkes om fradeling av følgende arealer:

- Det fradeles et areal på ca. 260 m2 fra eiendommen GID 96/52 som tilleggsareal til boligeiendommen GID 96/55.
- Det fradeles et areal på ca. 70 m2 fra GID 96/52 som tilleggsareal til boligeiendommen GID 96/55.
- Det fradeles et areal på ca. 40 m2 fra boligtomta GID 96/55 til GID 96/52.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført etter pbl. § 21-3. Ingen merknader er mottatt.

Planstatus:

Det fradeles areal fra områdene B4, B5 som er avsatt til boligformål i reguleringsplanen for Grindhaugen planID: 20190007, vedtatt 02.06.20.. Arealet på 40 m2 som fradeles boligtomta er avsatt til G1- gangvei.

Vi vurderer at arealbruken er i henhold til planbestemmelser.

Plassering

Tiltaket godkjennes plassert som vist i situasjonsplan nr. 1 og 2, datert 05.11.24.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
Saksnummer

Dato
08.01.2025

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ for 2024, pkt. 2.1.7
Basisgebyr for delingssøknad i regulert område, kr. 5 900,-.

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Averøy kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen post@averoy.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp. Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
Saksnummer

Dato
08.01.2025

det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.

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



Averøy kommune

Solveig Kårvåg
Grindhaugveien 25
6532 AVERØY

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00462-7	Janne Iren Bekken	21.03.2025

Grindhaugveien 25 - GID 96/52 og 96/51, Dispensasjon fra reguleringsplan og vedtak om arealoverføring - Solveig Kårvåg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 52 / 0 / 0
Tiltakshaver: Solveig Kårvåg

Vedtak

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet dispensasjon fra reguleringsplan for Grindhaugen for arealoverføring av et areal på ca. 380 m² fra eiendommen GID 96/52 til eiendommen GID 96/51.

Etter plan- og bygningsloven §§ 26-1 og 20-1 bokstav m) gir Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet tillatelse til arealoverføring av areal på ca. 380 m² fra eiendommen GID 96/52 til GID 96/51.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen,
Averøy kommune
Janne Iren Bekken
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedleggsliste

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret
Mottakerliste

Saksnummer
24/00462

Dato
22.03.2025

Kopimottakerliste

Saksopplysninger

Saken gjelder søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsplan for Grindhaugen for arealoverføring av tilleggsareal fra eiendommen GID 96/52 til eiendommen GID 96/51.

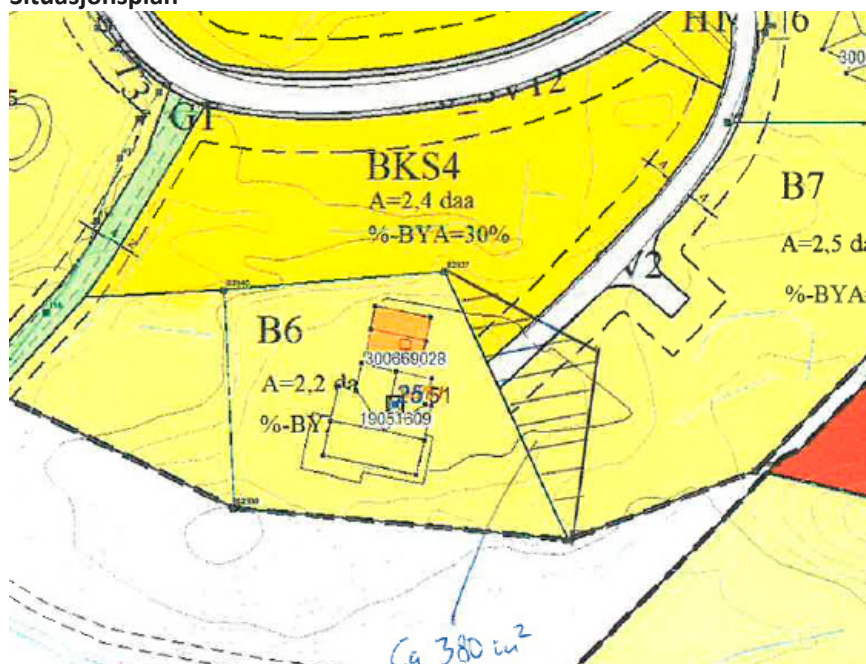
Planstatus

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Gridhaugen, og er i plan avsatt til boligformål. Eiendommen GID 96/51 ligger i område B6 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Omsøkte arealoverføring omfatter areal i boligområde B7 (frittliggende småhusbebyggelse) og BKS4 (konsentrert småhusbebyggelse), samt vegformål SV2 som er felles for eiendommene i etablerte områdene B6, B7 og BKS4.

Arealoverføringen er i strid med formålsgrenser og arealformål vei (SV2) og krever dispensasjon fra reguleringsplan.

Situasjonsplan



Nabovarsel

Naboer er varslet etter pbl. § 21-3. Ingen merknader mottatt.

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
24/00462

Dato
22.03.2025

Begrunnelse fra søker

Søknad om dispensasjon begrunnes i hovedsak med at søker har en etablert innkjørsel og parkering på området som søkes fradelt. Søker er avhengig av dette arealet for sine hjelpemidler, og ønsker at det innlemmes i hennes boligtomt.

Uttalelse fra sektormyndighet

Søknaden ble den 20.01.25 sendt på høring til Møre og Romsdal Fylkeskommune og Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Det er ikke mottatt uttalelse innen fristen fra fylkeskommunen. I uttalelse datert 22.01.25 skriver Statsforvalteren i Møre og Romsdal følgende:

« Arealet som er søkt fradelt er sett av til bustadareal. Statsforvaltaren har ikkje merknader til søknaden. Averøy kommune står nærast til å vurdere om frådellinga vanskeleggjer utnyttinga av bustadfeltet. »

Vurdering av dispensasjon

Det stilles følgende krav for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2;

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hensynet som ligger til grunn for arealformålene det søkes dispensasjon fra er å sette av areal for bruk og framtidig utnyttelse til boligformål og atkomstvei til dette formålet. Dette innebærer blant annet å sikre areal til boligformålet slik at det ikke dannes tomter som er uegnet til bebyggelse.

I vurderingen av hvorvidt en dispensasjon etter pbl. § 19-2 vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak regulert arealformål eller regionale og statlige interesser, og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene har vi lagt vekt på følgende:

Eiendommen GID 96/51 ble opprettet og utbygd før reguleringsplanen. Opprinnelig var det en annen atkomstvei her, som ble lagt om i forbindelse med reguleringsplanen og oppføring av nye boliger i feltet.



Kartutsnitt fra 2004 til venstre og 2010 til høyre.

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
24/00462

Dato
22.03.2025



Kartutsnitt fra 2014 til venstre og 2020 til høyre.

Det aktuelle arealet er allerede opparbeidet med atkomstvei og snuplass til eiendommen, og delelinjer som omsøkt er med dette i tråd med hvordan eiendommen benyttes i dag. Vi vurderer at en arealoverføring av et areal på ca. 380 m² ikke vil vanskeliggjøre en eventuell fremtidig utvikling av arealet BKS4, da det er en marginal del av arealoverføringen som skjer på dette formålet. Det vurderes videre at arealet av den regulerte veien kun tjener tilkomst til boligen på GID 96/51, slik at det arealoverføring av dette arealet ikke vil vanskeliggjøre tilkomst til fremtidige tomter i området.

Arealoverføringen vil i noen grad kunne vanskeliggjøre en eventuell framtidig realisering av arealformål B7 og muligheten til fradeling av flere tomter med hensiktsmessige arealer, men på bakgrunn av at arealet er marginalt, og i stor grad opparbeidet, vurderer vi at de hensyn som ligger til grunn for arealformålene i gjeldende reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt av arealoverføring som omsøkt.

Nasjonale eller regionale interesse blir ikke vesentlig tilsidesatt etter pbl § 19-2, da tiltaket ikke begrenser slike interesser, og berørte myndigheter har ingen merknader til tiltaket. Det vurderes videre at lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, med bakgrunn i vurderinger over.

Fordelen med å gi dispensasjon for omsøkt tiltak er at arealoverføringen tilrettelegger for erverv av tilleggsgrunn, i naturlig tilknytning til boligeiendommen i tråd med etablert bruk av arealet. Det kan også sees som en fordel for vedlikehold av veien at eiendommen som benytter denne delen også står som eier.

Ulempene med en arealoverføring slik den er omsøkt er at den tilrettelegger for at areal tillegges en boligeiendom i et annet delområde, slik at det blir mindre tilgjengelig areal for opparbeidelse av andre delområder. Men det at arealoverføringen skjer tett på eksisterende bolig, samt at overskridelsen er liten, vurderes fordelene som klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering finner Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet at tiltaket ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak regulerte formål, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av vilkår for deling

Opprettelse av ny grunneiendom eller endring av eksisterende eiendomsgrenser må ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
24/00462

Dato
22.03.2025

reglene i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter plan- og bygningsloven § 26-1. Etter plan- og bygningsloven § 18-1 og kapittel 27 kreves det at veiforbindelse med videre er sikret ved opprettelse og endring av eiendom.

De omsøkte arealene er tenkt brukt til samme formål som før, og fradeles i stor grad i tråd med regulert arealbruk. De omsøkte arealene skal tillegges eiendom GID 96/51. Det vurderes at vilkårene for deling er oppfylt.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ for 2024

Dispensasjon fra plan uten politisk behandling: 10 825,-

Gebyr for opprettelse/ending av eiendom i regulerte områder: 5 900,-

Totalt gebyr: 16 725,-

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

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
24/00462

Dato
22.03.2025

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Averøy kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen post@averoy.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp. Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til Sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.

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



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	DELE-25/00127-10	Berit Merete Hundhammer Sevaldsen 94186139	27.06.2025

GID 96/52 - Søknad om dispensasjon for fradeling av friluftsområde til boligformål - Ole Kårvåg - anmodning om uttalelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96 / 52 / 0 / 0
Innsender:	MØRE OG ROMSDAL BIOBRENSEL AS
Ekstern høringsinstans:	STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL
Ekstern høringsinstans:	MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
Hjemmelshaver:	MØRE OG ROMSDAL BIOBRENSEL AS

Type sak:	Fagtema:
<input checked="" type="checkbox"/> Dispensasjon reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Arealoverføring friluftsområde

Saksopplysninger

Møre og Romsdal Biobrensel AS søker om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsplan for Grindhaugen 2.11 og plankart for følgende tiltak på eiendommen GID 96/52;

- Fradeling av areal på ca.340 m2 fra friluftsområdet LF2 på eiendommen GID 96/52 til boligeiendommen GID 96/13.

Bakgrunn

Arealformålet G2(gangvei) i Reguleringsplan for Grindhaugen ble etter en reguleringsendring endret til friluftsområde LF2 i vedtak av 22.06.20.

Opprinnelig ble det fattet vedtak av formannskapet 11.05.20 om at området G2 skulle endres og reguleres til boligformål. Vedtaket ble sendt på offentlig ettersyn. Dette vedtaket ble senere opphevet da det viste seg at Statens vegvesen sin innsigelse til at G2 skulle reguleres til boligformål ikke var blitt vurdert i saksbehandlingen. Statens vegvesen uttalte i sin innsigelse at området G2 måtte sikres mot utbygging, og at en endring fra G2 til boligformål ville fjerne muligheten for en fremtidig fellesvegløsning for eksisterende bebyggelse. G2 ble derfor endret

til arealformålet -friluftsområde. Denne endringen ble ikke sendt ut til offentlig ettersyn. Nytt vedtak ble fattet i henhold til dette 22.06.24.

Møre og Romsdal Biobrensel søker nå om dispensasjon for å innlemme deler av friluftsområdet LF2 til boligtomten GID 96/13. Dette da denne eiendommen har store utfordringer i forhold til overvann fra bebyggelsen i Grindhaugen boligfelt. Hjemmelshaver ønsker å legge drenerør i grunnen for å avhjelpe problemet med overvann. Eiendommen ligger ellers lavere enn tilgrensende eiendommer i området. Det omsøkte arealet er i stor grad gjengrodd.



Utklipp fra saksutskrift vedr. endring av reguleringsplan for Grindhaugen viser G2 som var status før endring av planen.

Planstatus

Arealet som søkes fradelte eiendommen GID 96/52 er i reguleringsplan for Grindhaugen avsatt til friluftsområde (LF1). Boligeiendommen GID 96/13 er i kommuneplanen avsatt til boligformål.

Det følger av reguleringsbestemmelsen 2.11 at;

«Friluftsmål (LF1 – LF2) Innenfor areal avsatt til friområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Det naturlige preget skal bevares. Kantvegetasjon mot jordbruksarealene skal bevares. Det kan etter søknad tillates å etablere turveg i området LF1».

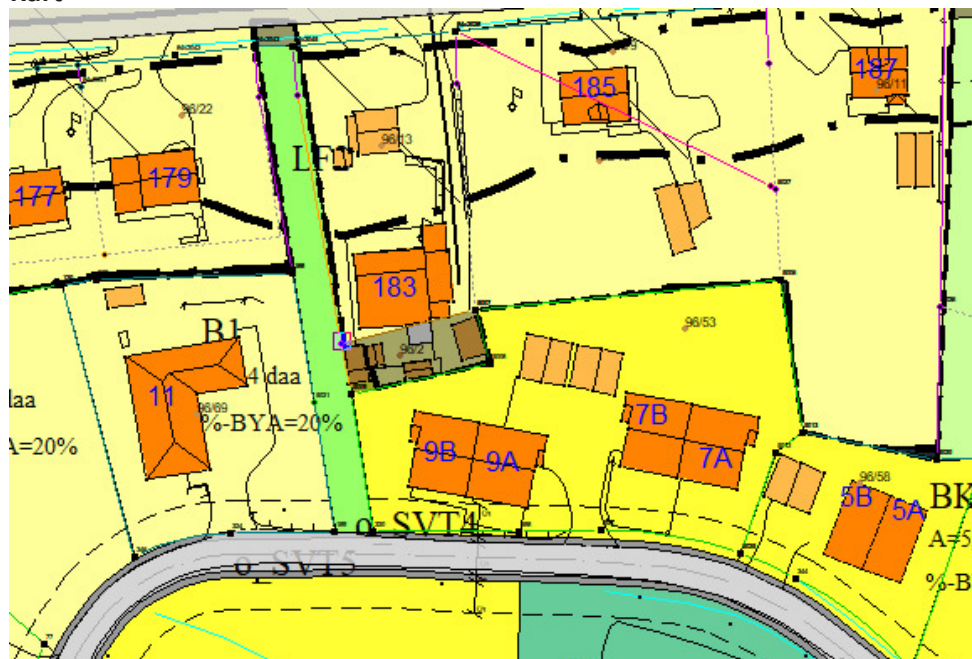
Det må derfor søkes om dispensasjon fra pbl § 19-2 for arealoverføringen.

Det følger også av bestemmelsen 1.5 at;

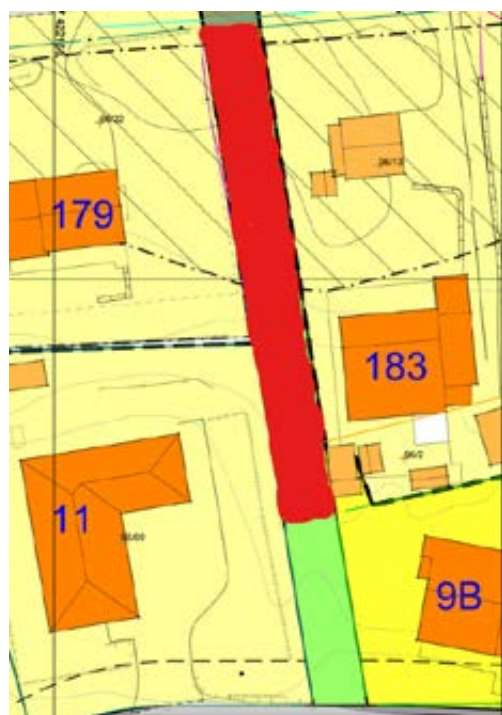
«Infrastruktur i grunnen Innenfor hele planområde kan det tillates anlagt ledningstraseer for vann-, overvann- og avløpsledninger i grunnen. Innenfor planområdet skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger».

Vi vurderer at denne bestemmelsen gjelder for rør i grunnen knyttet til bebyggelsen i planområdet, og at boliger utenfor planområdet ikke kan legge rør i grunnen i områder som er omfattet av reguleringsplanen.

Kart



Utsnitt kommuneplan viser Reg.plan for Grindhaugen boligfelt med område LF1, og eiendommen GID 96/13 i boligområde i kommuneplanen.



Utsnitt Situasjonsskart med viser omsøkte areal på

Begrunnelse fra søker

«Søker herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for Grindhaugen 96/52 i Averøy Kommune. Omsøkt areal er merket i rødt i vedlagte kart. Arealet som tidligere var tiltenkt gangvei ned Fv. 64, og som ikke ble godkjent i Fylket, ligger inn til grensen til Ottar Arne Dyrseth som vil kjøpe omsøkte areal. Arealet trenger drenering i samband med drenering til tomte til Ottar Arne Dyrseth, og skal ikke bebygges. Arealet trenger forskjønnelse.

Fordelen blir at arealet blir tilgjengelig for ferdsel i motsetning til i dag. Arealet er gjenvokst og uframkommelig, og grunnen er veldig bløt. Formålet med overføringen er at det vil bli ryddet og drenert og ikke minst forskjønnet. Arealet er 340 m².

Beskrivelse utføring drenering vil bli ihht Miljøblad nr, 5. Avløp fra drenering vil bli koplet inn på kommunens overvannsrør ved Fv64. 4-toms drensrør».

Nabovarsel

Naboer er varslet om tiltaket etter pbl. § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.

Kommunens foreløpige vurdering

- Vi ser behov for tiltak for å drenere området, men det er utfordrende å gi dispensasjon da friluftsområdet her ble lagt inn etter innsigelse fra Statens vegvesen.
- Vi ser det ikke som svært sannsynlig at området på sikt vil kunne benyttes til kjørevei til eiendommene. Eiendommene har allerede en sikret avkjørsel til fylkesvei.
- Ellers er det omsøkte arealet gjengrodd og lite egnet til friluftsområde
- Det er en ulempe å fradele området til boligformål når det kan være mulighet for at området kan bli aktuelt som adkomst til eiendommene på sikt.
- Det er en fordel at overvannsproblematikk kan håndteres ved en fradeling, og at fradelingen i tillegg kan bidra til at området kan holdes i hevd og forhindre gjengroing.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler.

Med hilsen
Averøy Kommune

Berit Merete Hundhammer Sevaldsen
Rådgiver
94186139

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Grindhaugen - GID 96/52
96-52 Forenklet situasjonskart 27.04.25
norgeskart-utskrift
VS_ miljøblad nr 5.
0792_001

Kopi til:
MØRE OG ROMSDAL BIOBRENSSEL AS

From: "Berit Merete Hundhammer Sevaldsen"
Sent: Mon, 28 Apr 2025 13:02:38 +0200
To: "Kristen Vorpvik" <kristen.vorpvik@averoy.kommune.no>
Subject: VS: Dispensasjonssøknad
Attachments: 96-52 Forenklet situasjonskart 27.04.25.pdf

Hei

Kan du registrere denne som en delesak med dispensasjon?



Berit Sevaldsen
Jurist - Byggesak

Mobil: 94186139
www.averoy.kommune.no



Fra: Ole Kårvåg <ole@mrbb.no>
Sendt: søndag 27. april 2025 20:01
Til: Berit Merete Hundhammer Sevaldsen <berit.sevaldsen@averoy.kommune.no>
Kopi: Sigbjørn Hoel <sigbjorn@mrbb.no>
Emne: Dispensasjonssøknad

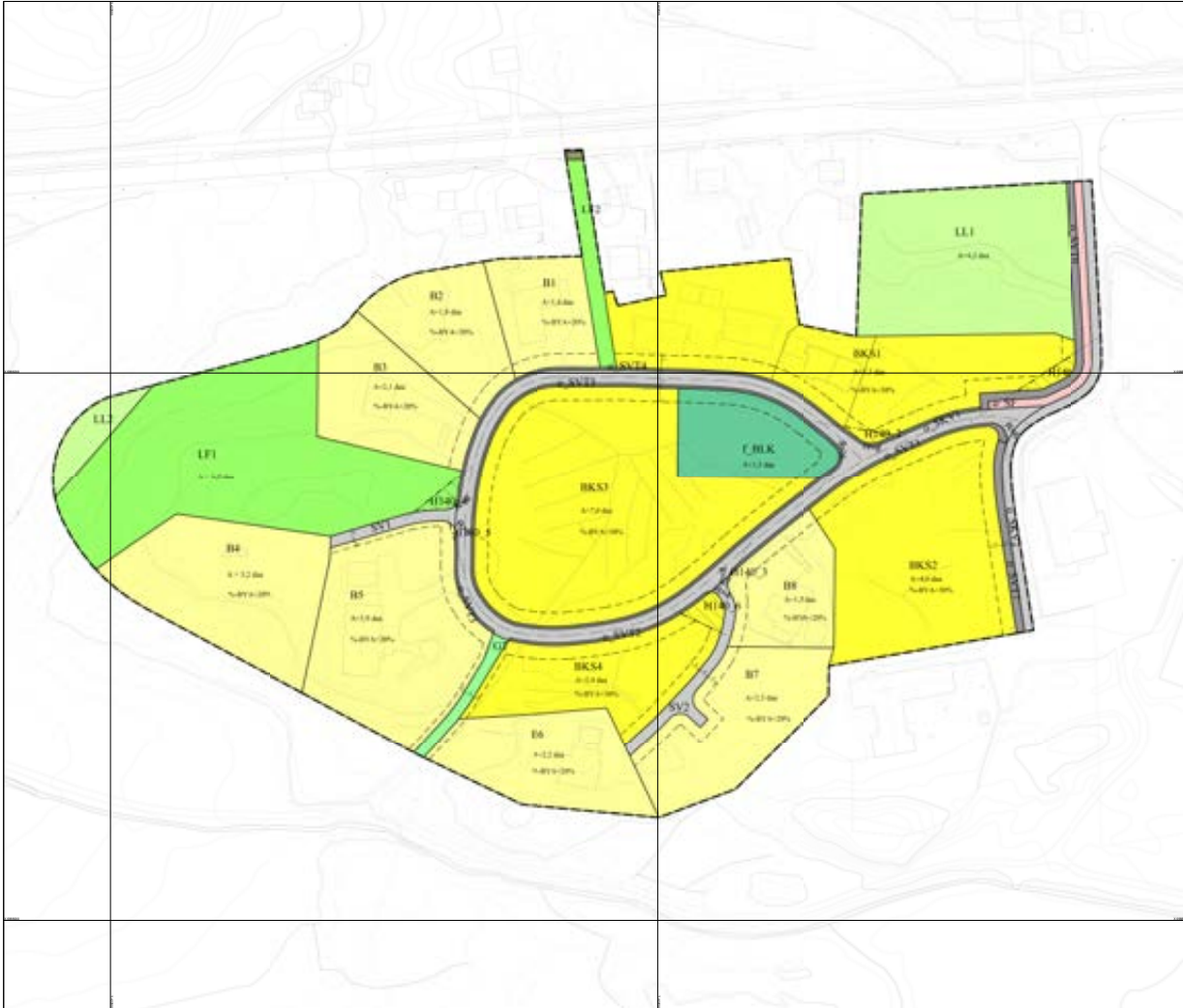
Hei,

Søker herved om dispensasjon fra reguleringsplanen for Grindhaugen 96/52 i Averøy Kommune. Omsøkt areal er merket i rødt i vedlagte kart. Areal som tidligere var tiltenkt gangvei ned Fv 64, og som ikke ble godkjent i Fylket, ligger inn til grensen til Ottar Arne Dyrseth som vil kjøpe omsøkte areal. Areal trenger drenering i samband med drenering til tomte til Ottar Arne Dyrseth, og skal ikke bebygges. Areal trenger forskjønnelse.

Mvh
Møre og Romsdal Biobrensel
Ole Kårvåg



<p>Tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> BygningTiltak TraktorvegSti TraktorKjørerveg midt VEG Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Gang/Sykkelveg Vegdekkkart Vegskulderkart Veg 	<p>Høydeinformasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> Høydekurve 5m Høydekurve 1m Forsæringskurve 1m Kyst Havflate Innsjøer og vassdrag Innsjø Innsjøkant Elv/Bekk Kanal/Groft Kanal/Groft 	<p> Kanal/kant</p> <p> Veggroff åpen</p> <p>Eiendomsinformasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> Eiendomsgrænse Eiendomssteg Gårds- og brukenummer Bygninger Bygningsdelinje Taksprang Bunn Bygning - Boligbygg Bygning - Andre bygg Annen bygning 	<p> Bygning punkt</p> <ul style="list-style-type: none"> Takris Takoverbygg Takoverbygg kant Veranda Bygningslinje Taksprang Møndrinje Bygningsavgrensning på tiltak Bygningsmessige anlegg Annet gjerde Steingjerde 	<p> N</p> <ul style="list-style-type: none"> Flaggstang Trapp Frittstående mur Lodrett forstærkingsmur 	<p>GID 96/52 m/grunnkart m/flyfoto 2020 10.07.2025 Målestokk 1:1600 Averøy kommune, Plan & utvikling</p>
---	--	---	--	--	--



PBL §12-6, Nr. 1 - Betygning og anlegg

- B Boligbebyggelse
- BKS Boligbebyggelse
- L.K.K. Landbruks

PBL §12-6, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- L SVT Kjønnveg (offentlig)
- SV Kjønnveg (felles / privat)
- L SVT Annen vegggrunn - tekniske anlegg
- SVS Annen vegggrunn - grøntareal

PBL §12-6, Nr. 2 - Grønnstruktur

- GT Turveg

PBL §12-6, Nr. 8 - Landbruks-, natur- og kulturlandskap samt vassdrift

- LP Fritidslandbruk
- LL Landbruks

PBL §12-6, Planmessigheter

- HTL Fraktklasse

Ligningsymboler

- Planens begrensning
- Furmgrensning
- Syngrensning
- Regulert sentrale ve
- Regulert tomtegrense
- Fraktklasse

Forstagslitter: Sigbjørn Høi, Ole Kårvåg

Horisontalt geodetisk grunnlag og kartprosjeksjon:
 EUREF89 UTM sone 32
 Høydegrunnlag: NN2000
 Dato for basiskart: 02.06.2020
 Skala: 1:500
 Kartmål: 1:450 / A0

DETALJREGULERINGSPLAN
GRINDHAUGEN
 MED TILHØRANDE REGULERINGSBESTEMMELSER
 Plan ID: 20190007

Janssen/Reidar/Johnsen/Grindhaugen	2019-01-01	2019-01-01
Behandling i formannskapet	2019-01-01	2019-01-01
Igangsettelse av planprosessen: 15.03.2020		
Offentlig utstilling (periode): 19.03. - 01.05.2020		
Behandling i formannskapet	2019-01-01	2019-01-01
Saksbehandling i kommunestyret	2019-01-01	2019-01-01
Ansøkerbehandling i formannskapet	2019-01-01	2019-01-01
Egengodkjenning i kommunestyret	2019-01-01	2019-01-01

UTARBEIDET AV: Ron Arntsen & Ingerne AS

REVIDERT: 02.06.2020

Eiendomsnr: 1554 - 96/52/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	GRINDHAUGEN
Beregnet areal	29594.8	Arealmerknad	
Etablert dato	29.06.2006	Oppgitt areal	44000.0
Oppdatert dato	26.06.2025	Arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
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

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Feilretting (FE)	Endre forretningsdata	26.06.2025	26.06.2025				96/55, 96/2, 96/52
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	20.06.2025	20.06.2025				96/52, 96/55
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	20.06.2025	20.06.2025				96/38, 96/52, 96/54
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	20.05.2025	26.06.2025		Sendt til tinglysing (TT)	96/55 (334.0), 96/52 (-334.0)	96/2
Oppmålingsforretning/grensejustering (OG)	Grensejustering	20.05.2025	26.06.2025			96/52 (33.8), 96/55 (-33.6)	96/2
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	11.09.2023	18.09.2023		Tinglyst (TI)	96/52 (-1113.7), 96/92 (1113.7)	
Oppmålingsforretning/grensejustering (OG)	Grensejustering	11.04.2016	18.04.2016			96/52 (321.7), 96/2 (-321.6)	96/22, 96/53, 96/69, 96/13
Kartforretning (KF)	Fullføring av midlertidig forretning DL	14.11.2012	14.11.2012	DL - 29.06.2006		96/52 (30694.6), 96/2 (-30694.6)	96/57, 96/38, 96/55, 96/53, 96/54, 96/56, 96/69, 96/51
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	13.11.2012	14.11.2012		Tinglyst (TI)	96/53 (-2315.5), 96/59 (2315.6)	96/1, 96/52, 96/2
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	13.11.2012	15.11.2012		Tinglyst (TI)	96/53 (-786.4), 96/58 (786.4)	96/2, 96/52, 96/59, 96/11
Kartforretning (KF)	Fullføring av midlertidig forretning DL	13.11.2012	14.11.2012	DL - 30.11.2006		96/52 (-5293.6), 96/53 (5293.6)	96/13, 96/2, 96/11, 96/10, 96/1
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	13.11.2012	14.11.2012				0/0, 96/1, 96/53, 96/10, 96/2, 96/13, 96/11, 96/49, 96/69, 96/52, 96/9
Kartforretning (KF)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	02.03.2011	02.03.2011	DL - 29.06.2006		96/2 (-32624.8), 96/52 (32624.8)	96/69, 96/38, 96/55, 96/51, 96/26
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	02.03.2011	02.03.2011		Tinglyst (TI)	96/57 (2055.5), 96/52 (-2055.5)	96/2
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	03.09.2007				96/69 (1396.0), 96/52 (-1396.0)	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	08.01.2007				96/55 (3437.0), 96/52 (-3437.0)	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	30.11.2006				96/53 (4000.0), 96/52 (-4000.0)	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	30.11.2006				96/52 (-4724.0), 96/54 (4724.0)	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	29.06.2006				96/52 (44000.0), 96/2 (-44000.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-981926021	MØRE OG ROMSDAL BIOBRENSEL AS	Grindhaugveien 19	6532 AVERØY
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	52/05

Eiendomsnr: 1554 - 96/52/0/0

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6988181.0	422214.0	0.0	Ja	29594.8		

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)	MIDLERTIDIG FORRETNING	J nr <u>52/05</u>
------------------------------	-------------------------------	-------------------

Midlertidig forretning for-		
Gnr <u>96</u>	Bnr <u>52</u>	Festen/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse <u>GRINDHAUGEN</u>		
Representasjonspunkt X <u>599000</u> Y <u>-46650</u> Z		
Koordinatsystem <u>N60</u>	Kartblad <u>8P 117-1-38</u>	

Dagbokstempel TINGLYST 05 JULI 2006 NORDMØRE TINGRETT DAGBOKNR. <u>6994</u>

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det den-
16.11.2005

er rekvirert-

<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av -	<input type="checkbox"/> kartforretning over festegrunn av-	Gnr <u>96</u>	Bnr <u>52</u>
---	---	---------------	---------------

Forretningen er rekvirert av-
Ole Kårvåg

Tillatelse er gitt-

<input type="checkbox"/> av bygningsrådet den -	<input type="checkbox"/> etter delegasjonsinstruks den -	Dato	Saknr
---	--	------	-------

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser--

<input type="checkbox"/> er påvist i marken	<input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken	Anslått areal <u>44300 m²</u>
---	---	--

I gebyr er innbetalt-
K. 0,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.
 Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
 Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Frist for utstedelse av målebrev 28.06.2007

Bruløgen, den 28.06.06
Jarl Rønn Flønnen


Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel
Reg. i GAB Dato: <u>JRP</u> Sign.: <u>29.06.06</u> AVERØY KOMMUNE Teknisk etat	 Doknr: 6994 Tinglyst: 05.07.2006 Emb. 061 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den-

Dato	Målebrev nr	Underskrift
------	-------------	-------------

 Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
 K-blankett 58.34

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		MIDLERTIDIG FORRETNING		J nr <u>4/06</u>
AVERØY KOMMUNE Plan og utvikling				
Midlertidig forretning for—				
Gnr <u>96</u>	Bnr <u>53</u>	Festenr/Seksjonsnr		
Bruksnavn eller adresse				
Representasjonspunkt X <u>559020</u> Y <u>-46590</u> Z				
Koordinatsystem <u>N60</u>		Kartblad <u>BF117-1-38</u>		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den— <u>30.11.2006</u>				
er rekvirert—				
<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av -		<input type="checkbox"/> kartforretning over festegrunn av -		Gnr <u>96</u> Bnr <u>52</u>
Forretningen er rekvirert av— <u>Reidar Lillevang for Total-Eiendom A/S</u>				
Tillatelse er gitt—				
<input checked="" type="checkbox"/> av bygningsrådet den -		<input type="checkbox"/> etter delegasjonsinstruks den -		Dato
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.				
Beliggenhet og grenser—				
<input type="checkbox"/> er påvist i marken		<input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken		Anslått areal <u>ca 4000 m²</u>
I gebyr er innbetalt— <u>kr. 0,-</u>				
Fullstendig forretningskal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Frist for utstedelse av målebrev <u>30.11.2009</u> Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.				
<u>Averøy</u> , den <u>01.12.2006</u>				
<u>Jarl Runar Flemmen</u>				AVERØY KOMMUNE Plan og utvikling
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel		
Reg. i GAB <u>01.12.06</u> <u>JRA</u>		 Doknr: 13126 Tinglyst: 06.12.2006 Emb. 061 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—				
Dato	Målebrev nr	Underskrift		

Nr. 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82 K-blankett 58.34

Kommune
Averøy

MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
Jnr.	61/06	
Målebrev nr.	1661	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	96	54	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	4723.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.11.2006
Rekvirent	Total-Eiendom A/S
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 96 bnr. 52 i Averøy kommune.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bruhagen	01.12.2006		<i>Jarl Runar Flemmen</i> Jarl Runar Flemmen

GAB

Registreringstempel
Reg. i GAB Dato: 01.12.06 Sign.: <i>J.R.Flemmen</i> AVERØY KOMMUNE Teknisk etat

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST - 6 DES. 2006 NORDMØRE TINGRETT DAGBOKNR. 13127

Påtegninger (rettelser o.l.)

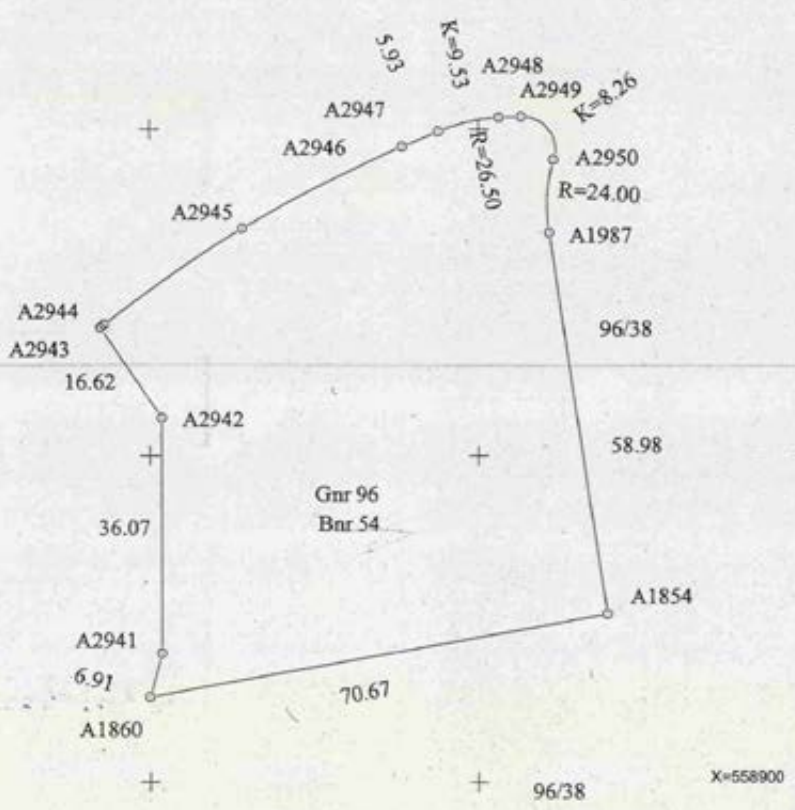
 Doknr: 13127 Tinglyst: 06.12.2006 Emb. 051 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr 96	Bnr 54	Fosse
Representasjonspunkt		
X: 558957	Y: -46569	Z
Kartblad BF117-1-38	X	Landkort
Målestokk 1:1000	Areall 4723.6	M ²

MÅLEBREVKART	
nr	61/06
Målestokk	1661

GRINDHAUGEN

N



KOORDINATLISTE :

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A1987		558984.13	-46539.26	58.98	
A1854	Bolt i jord	558925.80	-46530.50	70.67	
A1860	Bolt i jord	558913.00	-46600.00	6.91	
A2941		558919.68	-46598.23	36.07	
A2942		558955.76	-46598.23	16.62	
A2943		558969.59	-46607.45	0.76	
A2944		558970.06	-46606.85	25.61	196.50
A2945		558984.75	-46585.89	27.33	196.50
A2946		558997.27	-46561.62	5.93	
A2947		558999.62	-46556.18	9.58	26.50
A2948		559001.76	-46546.89	3.34	
A2949		559001.91	-46543.55	9.72	5.00
A2950		558995.30	-46538.59	11.29	-24.00

Kommune <h2 style="margin: 0;">Averøy</h2>		MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
		I.nr. 61/06	
		Målebrev nr. 1662	
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festent.
Eiendom	96	55	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	3436.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerheften i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

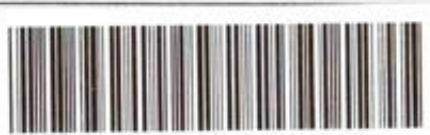
I henhold til delingsloven av 23 juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	08.12.2006
Rekvirent	Totalt Eiendom A/S
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 96 bnr. 52 i Averøy kommune.

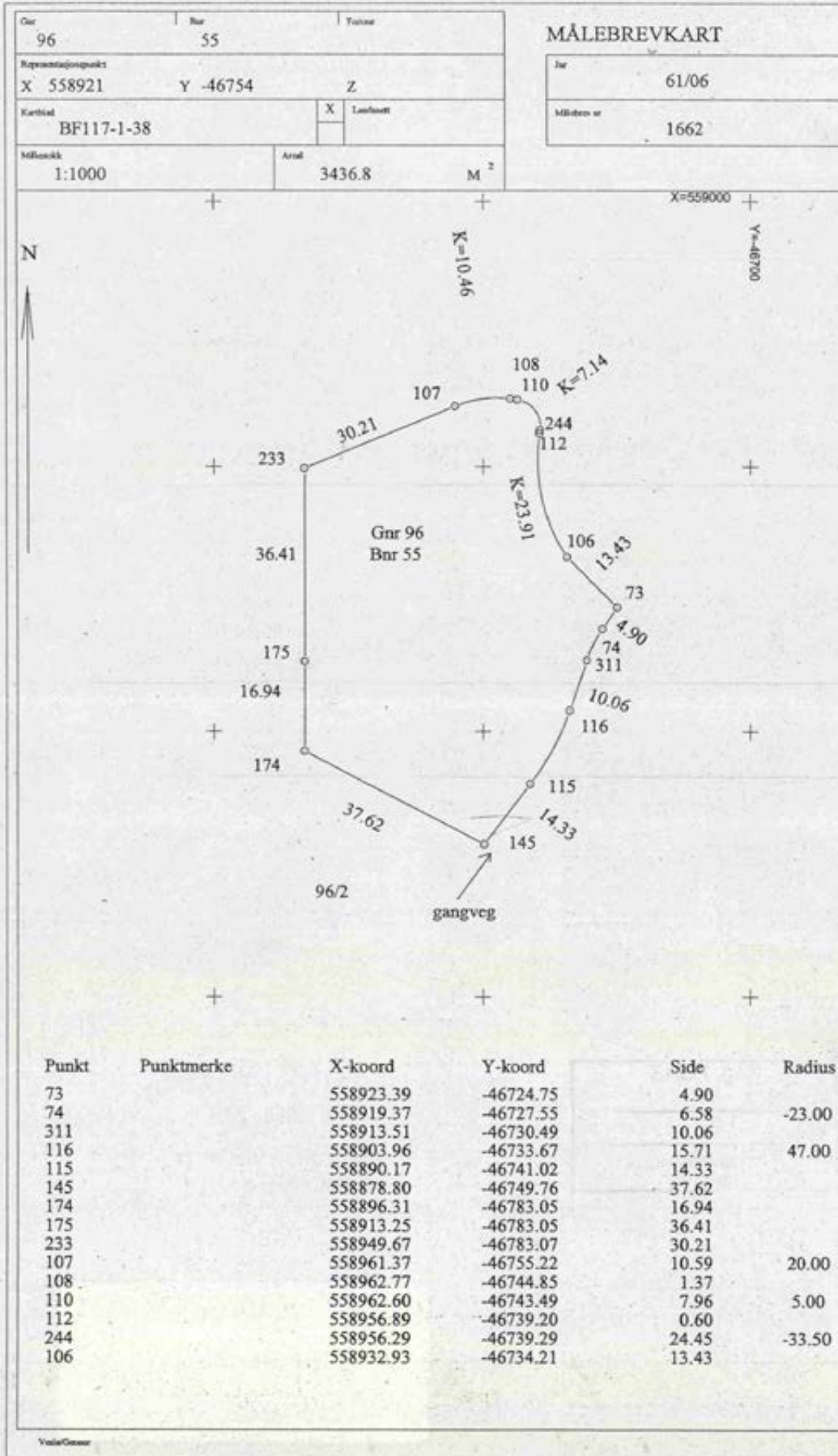
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bruhagen	08.12.2006	<i>Jarl Runar Flemmen</i>	Jarl Runar Flemmen

GAB Registreringsstempel <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Reg. i GAB</p> <p style="margin: 0;">Dato: <u>08/12/2006</u></p> <p style="margin: 0;">Sign.: <u>JRFlemmen</u></p> <p style="text-align: center; margin: 0;">AVEROY KOMMUNE Teknisk etat</p> </div>	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel <div style="text-align: center; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">TINGLYST</p> <p style="margin: 0;">22 FEB. 2007</p> <p style="margin: 0;">NORDMØRE TINGRETT</p> <p style="margin: 0;">DAGBOKNR.: <u>1941</u></p> </div>
---	--

Påtegninger (rettelser o.l.)



Doknr: 1941 Tinglyst 22.02.2007 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kommune Averøy	MÅLEBREV		x	uten grensejustering med grensejustering
	J.nr. 61/06			
	Målebrev nr. 1693			
	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 96	Bnr. 69	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	1396.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	08.12.2006
Rekvirent	Total Eiendom A/S
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 96 bnr. 52 i Averøy kommune.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bruhagen	03.09.2007		 Jarl Runar Flemmen

GAB

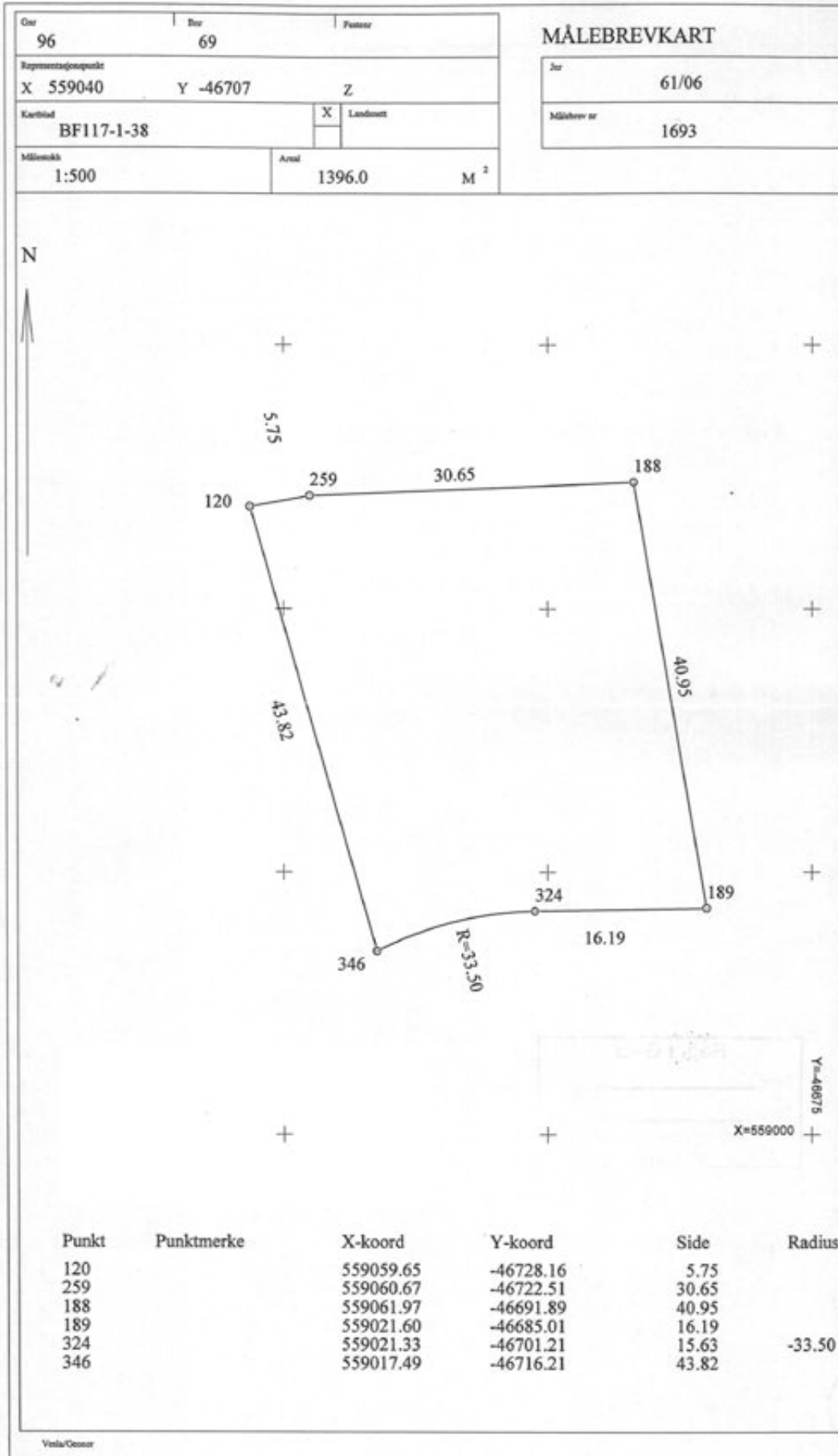
Registreringstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Reg. i GAB Dato: _____ Sign.: _____ AVERØY KOMMUNE Teknisk etat </div>


Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

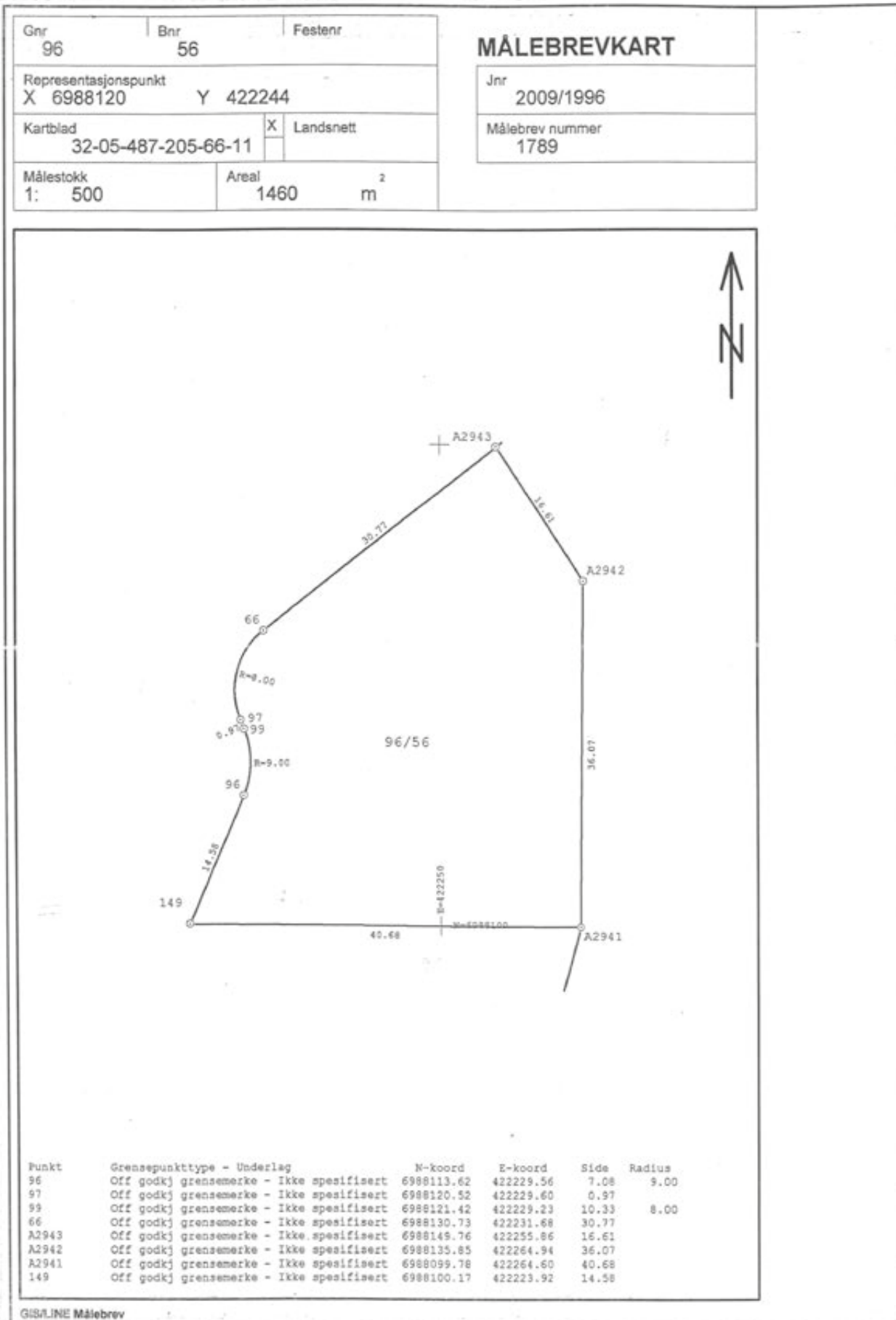
Dagbokstempel <div style="text-align: center;">  Doknr: 700245 Tinglyst: 04.09.2007 STATENS KARTVERK </div>
--

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Kommune AVERØY KOMMUNE 6530 AVERØY NO962378064		MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering
		J.nr. 2009/1996	
		Målebrev nr. 1789	
		Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	96	56	
Bruksnavn/adresse			
Areal	1460	m ²	
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	26.8.2009		
Rekvirent	TOTAL-EIENDOM AS	Gnr. 96	Bnr. 52
Bestyrer	Jarl Runar Flemmen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 96 bnr. 52. Parsellen er en boligtomt, og har adressen GRINDHAUGEN 6.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Averøy	26.08.2009	<i>Jarl Runar Flemmen</i>	Jarl Runar Flemmen
GAB		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)	
Registreringstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> Reg. i GAB Dato: 26.08.09 Sted: <i>JRF</i> AVERØY KOMMUNE Teknisk etat </div>		Dagbokstempel <div style="text-align: center;">  Doknr: 634794 Tinglyst: 31.08.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div>	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
ORIGINALINE Målebrev			





Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601054795
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 962378064
Navn AVERØY KOMMUNEAdresse
Postboks 152 Bruhagen, 6538 AVERØY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 989027522
Navn TOTAL-EIENDOM ASBruksenhet
Skoteimsvik, 6444 FARSTAD

Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereieendom(mer)

Knr 1554
Gnr 96
Bnr 52

Ny matrikkelenhet

Knr 1554
Gnr 96
Bnr 57

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 182237 Tinglyst: 07.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverktjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0210/25
Adresse: Grindhaugen , 6530 AVERØY, gnr. 96, bnr. 52 og
54 i Averøy kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl
Tlf: 48211516
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.08.2025

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/