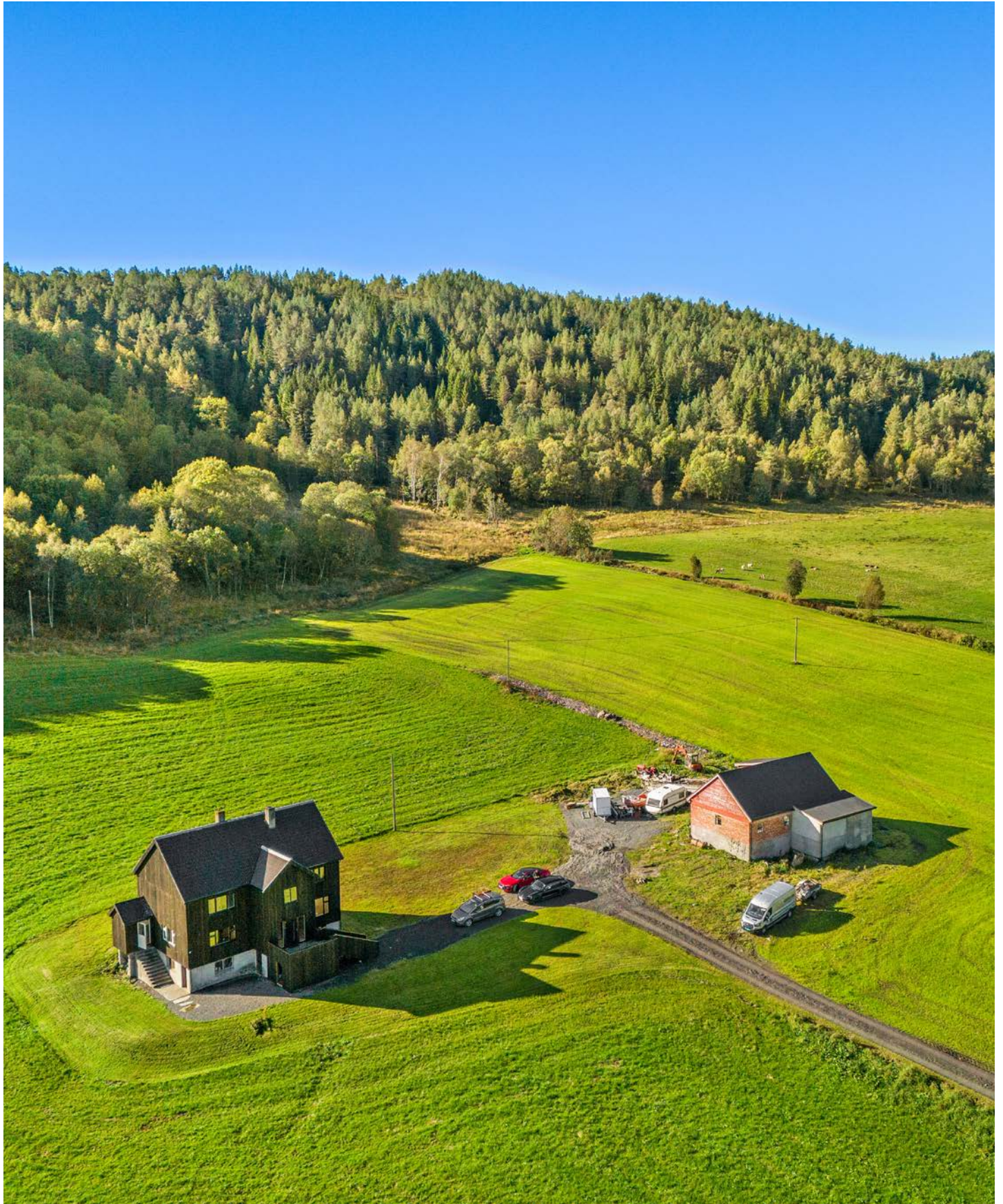


Kornstadveien 204

AVERØY

notar



Prisantydning Kr. 2 290 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 230/413 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Kornstadveien 204

Renovert enebolig med romslig tomt, usjenert beliggenhet og låve

Adresse	Kornstadveien 204 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 2 290 000,-
Omkostninger	Kr 58 340,-
Totalpris	Kr 2 348 340,-
BRA-i/BRA Total	230/413 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1937
Soverom	3

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Kornstadveien 204!

Romslig og usjenert eiendom med enebolig og løe. Enebolig har gjennomgått omfattende oppussing de siste årene. Boligen er renovert utvendig, samt hele hovedetasje og deler av overetasje.

Huset har to boligetasjer og et uinnredet loft. Hovedetasje består av gang, stue, kjøkken, bad og bod. Overetasje består av gang, tre soverom, stue og to boder.

Det er nylig renovert med nye vinduer og fasade. Bad og vaskerom er oppgradert med moderne innredning. Kjelleren er uinnredet. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget og vann- og avløpssystemet. Løe med mye lagringsplass/ boltreplass.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	28
Vedlegg	33
Budgivning	116

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



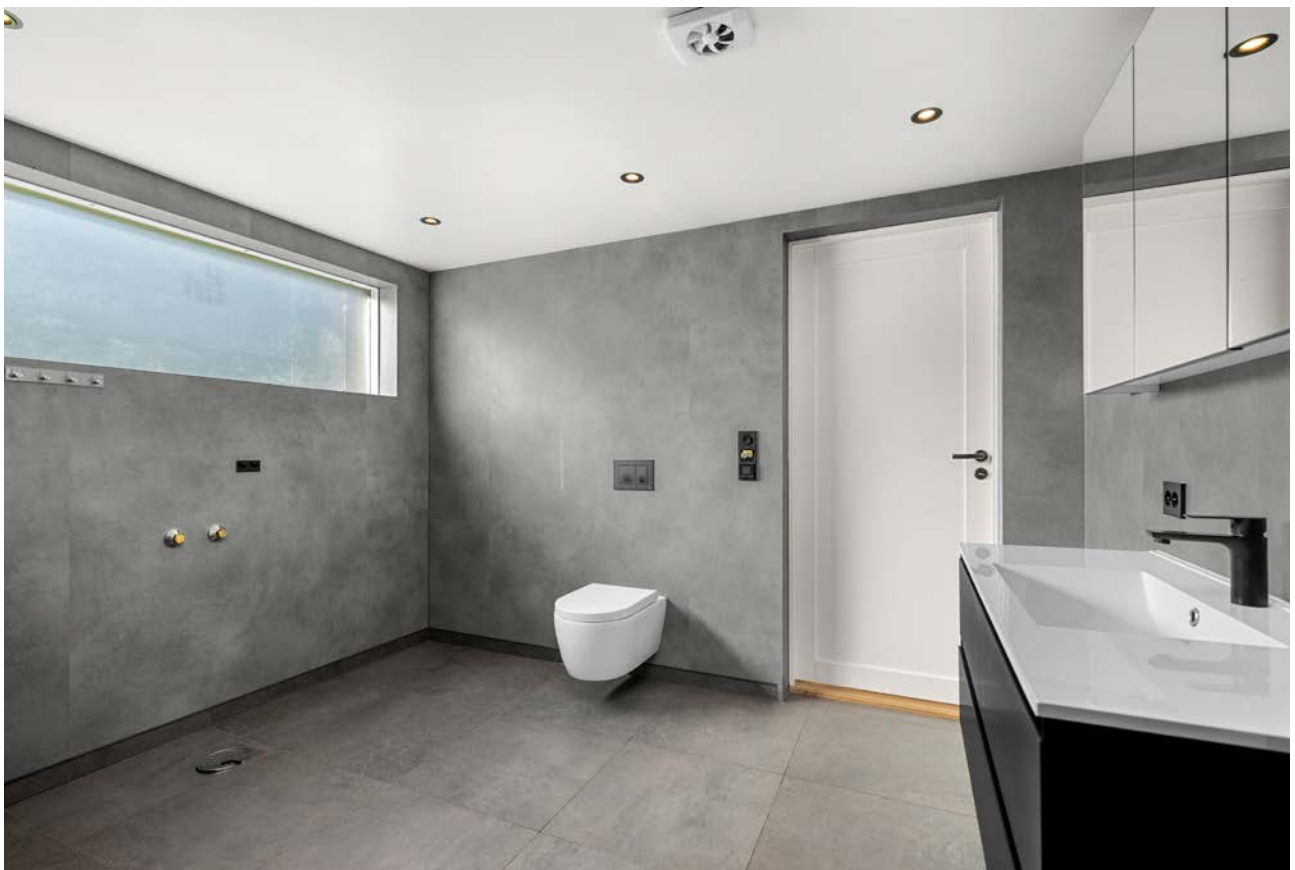


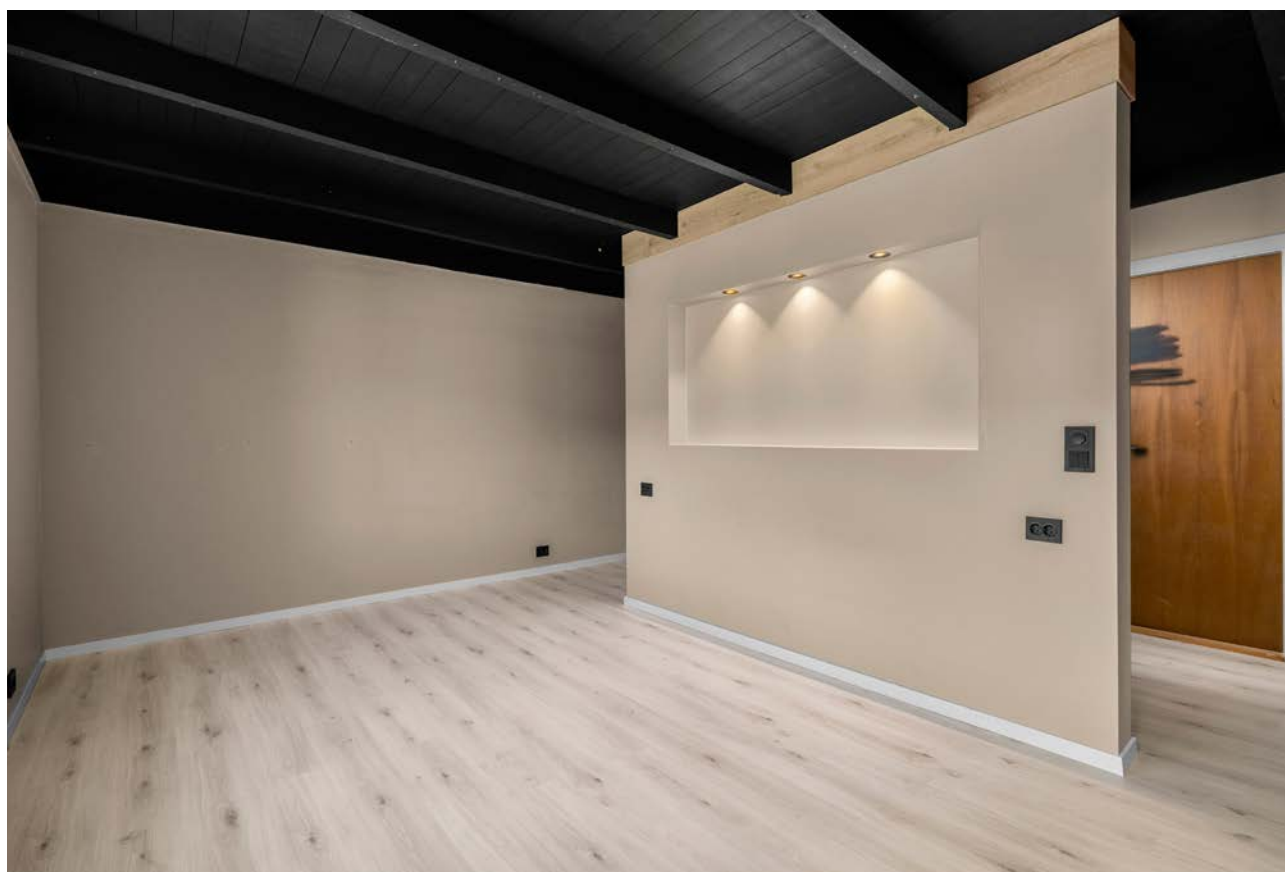














Ditt nye nabolag

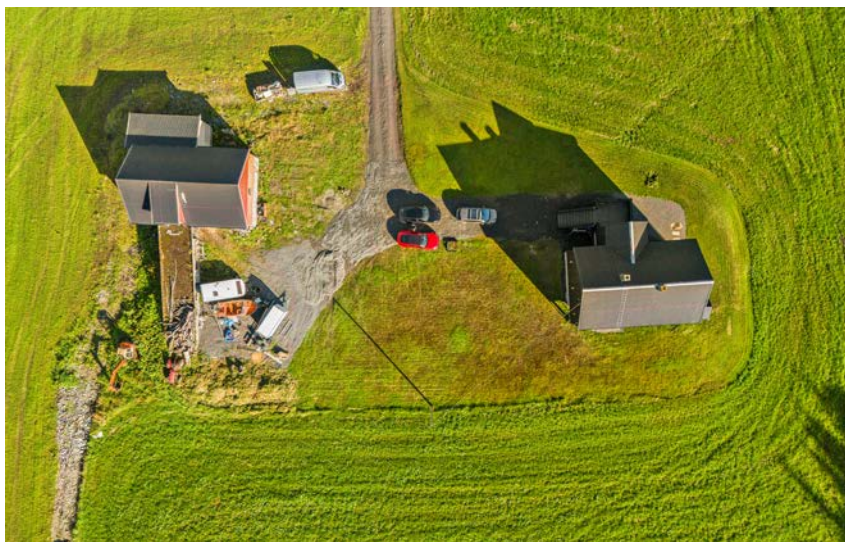
BELIGGENHET

Eiendommen ligger ved Rånes i Averøy kommune, et typisk landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Området er preget av natur og landbruk, og gir en rolig og naturskjønn atmosfære.

ADKOMST

Adkomst til eiendommen skjer via privat veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kornstadveien 204, 6531 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

15-0113/25

SELGER

Tor Magnus Rangøy

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 60, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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 2.170 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Gruset adkomstveg og opparbeidet tun/hage med plenareal og singel. Gammel løe med silo vest for boligen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.09.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1937

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført ca i 1937 ifølge selger, med tilbygg fra ca. 1970. Enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Boligen er renovert fra 2022 og utover av nåværende eier, og har flere gjenstående arbeider.

Grunnmurene er av flere forskjellige materialer, med ukjent fundamentering. Byggegrunnen består av løsmasser.

Grunnmuren er i betong med sparestein, teglstein, betongstein og lettklinkerblokker som grunnmur i tilbygg mot vest. Det er montert grunnmursplast på murene.

Ifølge selger ble det delvis drenert på nytt i 2022/23. Dette gjelder deler av sørsiden, hele vestsiden og deler av nordsiden. Det er trapper og verandaer som ikke er drenert på nytt. Det ble lagt en drenslending for takvann og overflatevann samlet. Arbeidet er utført selv av selger.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående trekledning utvendig ca fra 2022. Det er montert ny vindsperrerduk, nye lekter og musesperre på samtlige vegger. Ifølge selger er det 200 mm isolasjon i alle veggene i 1. etasje, og 150 mm isolasjon i veggene i 2. etasje.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre fra byggeår. Undertaket er av bordtro med ukjent tettebelegg over. I store deler av loftet er det lagt gulv. Boligen har stål/aluminiumsplater som takteking fra 80-tallet, av typen Plannja.

Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem som er ført vekk fra boligen. Fastmonterte stige til pipe.

Etasjeskillene er utført i trebjelkelag. Deler av stue mot sør og vaskeromsdelen har støpt betongdekke som etasjeskiller. Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre er utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er skiftet flere vinduer i boligen. Husmor/trevinduer med 3-lags glass er fabrikkert i 2022, stor andel av disse vinduene er i 1. etasje. Vindu i vaskerom er fabrikkert i 2011 og har 2-lags glass. Trevinduer med 2-lags fra ulike tidsperioder, de fleste av vinduene fra eldre årgang er fra 80-tallet. I underetasje/kjeller er det trevinduer med koblaglass fra byggeår. Boligen har fabrikk malt hovedytterdør ny ca i 2022. Fabrikk malt balkongdør i tre med 3-lags glass med utgang fra vaskerom, døren er fabrikkert i 2019. Skyvebalkongdør i fabrikk malt tre med 2-lags glass, døren er fabrikkert i 2013. I 2. etasje er det en eldre balkongdør med 2-lags glass. Enkel kjellerdør i tre av eldre årgang.

Sydvendt veranda er oppført i tre, med overbygget, og terrassedekket er belagt med PVC-duk som tettesjikt. Ifølge selger er det etablert luftesjikt i balkongen over oppvarmet rom. Nordvendt veranda er oppført i tre ved inngangspartiet. Rekkverkene er av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak. Det er registrert symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn til lekkasjer i taket. Det er observert rustdannelser på taktekingen flere steder, dette indikerer begynnende nedbrytning av overflaten og kan medføre redusert levetid for tekkingen. Restlevetiden er usikker.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Taknedløp som er avsluttet ved utkast ved terreng/grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep. Der det ikke er luftesplater ned mot rafters er det kondesmerker.

- Utvendig - Vinduer - eldre årgang

Avvik: Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Det er en del gjenstående arbeider på verandaen i 2. etasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er flere steder gjenstående arbeider.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipen er delvis innkledd, til tross for at det stilles krav om at teglsteinspiper skal ha fire synlige sider. Når en pipe er rehabilitert med nytt innvendig røykrør, er det tilstrekkelig at to sider er synlige, men for teglpiper uten innvendig rør er kravet fire. Formålet med dette er å sikre at skorsteinens ytterflater kan inspiseres for eventuelle sprekker. Sprekker i pipen kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i rommene i underetasje/kjeller. Det er observert mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep.

Det er fuktskadet trevirke/plater ned mot gulvet.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Fri bredde i trappen er målt til ca. 59 cm på det smaleste i repos. Dette er under gjeldende forskriftskrav (TEK17: min. 80 cm fri bredde i trapper til boligrom).

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom med entré - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer i underetasje/kjeller

Avvik: Flere av vinduene mangler glass og/eller er knust.

- Utvendig - Kjellerdører

Avvik: Den ene døren har mye råte/fuktskader i nedkant.

Den andre døren er ikke tett, samt at dørviden er løs.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: I kjeller under tilbygget stue er det registrert betydelig innsig av vann. Dette indikerer at drenering eller fuktsikringstiltak rundt konstruksjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Siden det er utført arbeid på anlegget uten registrert firma anbefales det en utvidet elkontroll av hele anlegget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering og/eller tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Ifølge opplysninger fra selger kan det forekomme innsig av vann i underetasjen ved store nedbørmengder. Fuktsøk viser utslag på fukt i grunnmur under bakkenivå, mens det ikke er registrert forhøyede verdier over bakkenivå. Det er også registrert at grunnmursplasten mangler klemmest flere steder. Manglende klemmest kan føre til at vann og fukt trenger inn bak mellom grunnmursplast og grunnmur, noe som gir økt fuktbelastning på konstruksjonen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmur av lettklinkerblokker har sulfat skader. Dette ble ikke nevnt av selger på befaringen og heller ikke godt synlig siden grunnmurene er pusset. Det ble lest i selgers egenerklæring at grunnmur av lettklinkerblokker smuldrer opp. Jeg ringte da selger og han sa at det var et parti med dårlig stein som ble produsert på fabrikkens her nede.

Lettklinker («leca-kuler») ble på 1970 og -80 tallet importert og levert av flere leverandører i Norge, blant andre Leca Norge AS. Det er et kjent problem at disse murene smuldrer ved kontakt med fukt da lettklinkeren har et for høyt innhold av svovel som reagerer hvis denne blir påvirket av fukt over tid.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er ikke tett utført. Det er registrert at selger ikke har klemmt membran korrekt under klemringen i sluket. I dagens utførelse ligger membran kun klemmt under slukringen, noe som i prinsippet kan medføre at vann renner ned langs utsiden av sluket. Det er åpent bjelkelag fra kjelleren, og slukpottene er synlige. Det er ikke registrert eller målt forhøyede fuktverdier i disse områdene.

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom med entré - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er ikke tett utført. Det er registrert at selger ikke har klemmt membran korrekt under klemringen i sluket. I dagens utførelse ligger membran kun klemmt under slukringen, noe som i prinsippet kan medføre at vann renner ned langs utsiden av sluket. Det er åpent bjelkelag fra kjelleren, og slukpottene er synlige. Det er ikke registrert eller målt forhøyede fuktverdier i disse områdene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Feil montering av membran ved sluk, ingen vannskader

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort selv ved hjelp av faglært

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Badet totalrenovert med membran og mansjetter

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørspesialist 1/ nå langset rør

Beskrivelse: Alt nytt med rør i rør

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Er drenert rundt huset i 2023 ved store nedbørsmengder så kan det sige inn litt vann i kjeller. Er noe fuktig i ene siden av kjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Lekasje fra tak på vaskerom før bordkledning ble byttet, feil er utbedret

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i huset, i nyere del av huset er det lecamur som smuldrer

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har sett tegn etter mus under riving, ikke noe i senere tid

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bøifot elektro

Beskrivelse: Bøifot har montert strøm i huset, inkludert byttet til 3 fas og nytt inntak. Har gjort noe selv i andre etasje pluss utelys

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt

tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Drenering er gjort på dugnad med faglært graver

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasaden er etterisolert og ny bordkledning, nye vinduer i 1 etasje

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2023:

- Rommet ble pusset opp i 2023, selger har dokumentasjon i form av bilder av membran arbeider. Selger har selv lagt membran, flis og våtromsplater. Innleid fagfolk på VVS og det elektriske. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør. Fra badet er det inngang til vaskerom.

- Rommet ble pusset opp av selger i 2023, selger har dokumentasjon i form av bilder av membranarbeid. Selger har selv lagt membran, flis og våtromsplater. Innvendig fagfolk på VVS og det elektriske. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, MDF-plater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er ikke innredet med noen ting per i dag, rommet har sluk i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badet har avtrekk via fuktstyrt vifte og det er tilluft spalte under skyvedøren mellom rommene. Vurdert til og være tilstrekkelig.

- Laminat på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn/dampovn, stekeovn/mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Alle handtak i innredningen er lakkert, malingen har begynt og flaske av. Kjøkkenventilator med avtrekk ut nedfelt i koketopp.

- Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i underetasje/kjeller. Alt nytt i 2022/23 ifølge selger.

- Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022/23, plassert i kjellerrom. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

- fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022:

- Det er skiftet flere vinduer i boligen. Husmor/trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 2022, stor andel av disse vinduene i 1. etasje.

- Boligen har fabrikk malt hovedytterdør ny ca i 2022.

2019:

- Fabrikk malt balkongdør i tre med 3-lags glass med utgang fra vaskerom, døren er fabrikkert i 2019.

2013:

- Skyvebalkongdør i fabrikk malt tre med 2-lags glass, døren er fabrikkert i 2013.

2011:

- Vindu i vaskerom er fabrikkert i 2011 og har 2-lags glass.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016-2028, vedtatt 17.01.2017. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hville 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

Elektrisk ovn og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt grunn. Opparbeidet tomt med plass til bil.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger tinglyst vegrett over eiendom med bruksnummer 10 (som eiendommen er utskilt fra), men det foreligger ikke noe tinglyst avtale vedrørende følgende eiendommer: gnr 139, bnr 12; gnr 137, bnr 1; gnr 139, bnr 11. Nevnte tilkomst er brukt siden eiendommen ble etablert på 1930-tallet.

Kjøper overtar eventuell risiko angående nevnte forhold, og risikoen tilknyttet tilkomst for eiendommen.

Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Indre Averøy vannverk (privat).

Det er registrert en slamavskiller på 1,5 m³ på eiendommen.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningssloven 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.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

Loft:

BRA-i 53 kvm: Uinnredet loft

2. Etasje:

BRA-i 77 kvm: Soverom, gang, gang m/trapp, benyttet som bod/lager på beafringen (kan brukes som soverom), stue og 2 stk uferdige rom som kan benyttes som soverom om det settes inn vinduer

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 100 kvm: Stue, kjøkken, bad, vaskerom med entré og entré

Underetasje:

BRA-e 94 kvm: Uinnredet kjellerrom

Løe:

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2023 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenventilator er nedfelt i koketopp. Hvitevarer som stekeovn/dampovn, stekeovn/mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og

kjøleskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Håndtakene i innredningen er lakkert, og malingen har begynt å flasse av. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights.

Bad 1. etasje:

Badet ble pusset opp i 2023 og har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte under dør. Fra badet er det inngang til vaskerom.

Vaskerom 1. etasje:

Rommet ble pusset opp i 2023 og har flislagt gulv med gulvvarme, mdf-plater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte under skyvedøren mellom rommene.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig gulv av laminat.

Vegger: Veggene har i stor grad malte glatte plater.

Himling: Innvendige tak har i stor grad malte glatte plater.

Loftet og kjeller er uinnredet. Det er flere steder gjenstående arbeider.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra nyere årgang. Lufting av kloakk er avsluttet i kaldloftet, dette skal ifølge selger utbedres før salg.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022/23, plassert i kjellerrom. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

AREALER

BRA - i: 230 m²

BRA - e: 183 m²

BRA totalt: 413 m²

TBA: 11 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 94 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 100 m² Stue, kjøkken, bad, vaskerom med entré, entré

2. etasje

BRA-i: 77 m² Soverom, gang, gang m/trapp, benyttet som bod/lager på beafringen (kan brukes som soverom), stue, 2 stk uferdige rom som kan benyttes som soverom om det settes inn vinduer

99. etasje

BRA-i: 53 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

LØE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 89 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Skoavtrykket og fasade stemmer ikke med byggemeldte tegninger som er stemplet i 1979. På tegningene fra 1970 er det to nivåer på takkonstruksjonen, uthuken ved inngangsparti fremkommer ikke på disse tegningene heller.

1. etasje stemmer med dagens bruk men er noe endret planløsning. Endret planløsning er ikke søknadspliktig i dette tilfellet så

lenge ikke bærevegger er endret eller fjernet.

Større deler av 2. etasje er ikke ferdigstilt.

Ingen bruksendringer er foretatt i kjelleren.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 290 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 980,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiegebyr: kr 980,00

Eiendomsskatt: kr 10004,00

Totalt: kr 10984,00

EIENDOMSSKATT

Kr 10 004,-

ANDRE UTGIFTER

Årlig kostnad til ReMidt for renovasjon - kr. 5.563,- for 2025.

VANNAVGIFT

Årlig kr 7 800,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Årlig vannavgift, Indre Averøy vannverk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 893 500,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 573 998,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 290 000,- (Prisantydning)

kr. 57 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 58 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 348 340,- (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

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1554/139/60:

23.09.2021 - Dokumentnr: 1180731 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1554 Gnr:139 Bnr:10

Elektronisk innsendt

27.09.2021 - Dokumentnr: 1194422 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:139 Bnr:10

Bestemmelse om vedlikehold

27.09.2021 - Dokumentnr: 1194422 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1554 Gnr:139 Bnr:10

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

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

11.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.9% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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 bygningssakkyndig 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 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.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Grunnkart - utsnitt
Matrikkelrapport
Tegninger tilbygg
Energiattest

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 lenger 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.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



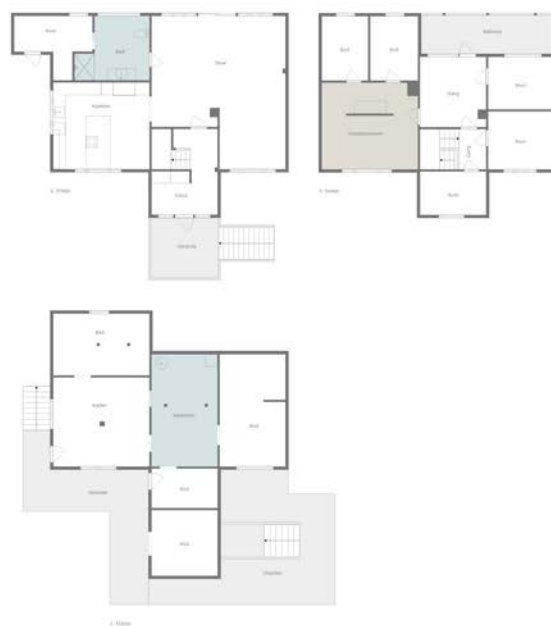
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

KORNSTADVEIEN 204

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Grunnkart - utsnitt

Matrikkelrapport

Tegninger tilbygg

Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kornstadveien 204 , 6531 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 139, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2162

Referansenummer: MC8655

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivarettatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Enebolig er oppført ca i 1937 ifølge selger som er noe usikker på byggeåret, tilbygg fra ca. 1970. Grunnmur er av flere forskjellige materialer, ukjent fundamentering. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående trekledning utvendig ca fra 2022, samtlige vinduer i 1. og 2. etasje er av nyere årgang. Taket er et saltak teknet med metallplater av typen Plannja fra 1980-tallet, lagt på undertak av bordtro. Etasjeskillene er utført i trebjelkelag, og bygningen har kjeller med lav takhøyde, to boligetasjer og uinnredet loft med god takhøyde.

GENRELL INFO:

Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven. Før det legges inn bud på boligen må sulfatskader i lettklinkerblokker undersøkernes ytterligere.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre fra byggeår, det er tilkomst til uinnredet loft via takluke med stige, god takhøyde i loftet, ca 53 kvm bruksareal. Stedvis er det lufting fra rafter, andre steder er lufting blokkert med isolasjon. Undertak av bordtro med ukjent tettebelegg over der igjen. I store deler av loftet er det lagt gulv. Boligen har stål/aluminiumsplater som takteking fra 80-tallet ifølge selger. Taket er av typen Plannja. Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem som er ført vekk fra boligen. Fastmonterte stige til pipe.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har binding/reisverkkonstruksjon fra byggeår og fra da boligen ble tilbygget på 70-tallet. Det er montert ny vindsperrerduk, nye lekter, musesperre på samtlige vegger. Boligen har stående bordkledning ca fra 2022 ifølge selger. Ifølge selger er det 200 mm isolasjon i alle veggene i 1. etasje, 150 mm isolasjon i veggene i 2. etasje.

Vinduer:

Det er skiftet flere vinduer i boligen. Husmor/trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 2022, stor andel av disse vinduene i 1. etasje. Vindu i vaskerom er fabrikkert i 2011 og har 2-lags glass. Trevinduer med 2-lags fra ulike tidsperioder, de fleste av vinduene fra eldre årgang er fra 80-tallet. I underetasje/kjeller er det trevinduer med koblaglass fra byggeår.

Ytterdører:

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør ny ca i 2022. Fabrikk malt balkongdør i tre med 3-lags glass med utgang fra vaskerom, døren er fabrikkert i 2019. Skyvebalkongdør i fabrikk malt tre med 2-lags

glass, døren er fabrikkert i 2013. I 2. etasje er det en eldre balkongdør med 2-lags glass. Enkel kjellerdør i tre av eldre årgang.

Veranda/balkong:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 11 kvm med overbygget med utgang fra gang/soverom i 2. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm på befaringen. Terrassedekke er belagt med PVC-duk som tettesjikt. Det er gjenstående arbeider på verandaen/balkongen. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. Ifølge selger er det etablert luftesjikt i balkongen over oppvarmet rom. Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 10,5 kvm ved inngangsparti. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 92 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Boligen har i stor grad Innvendig gulv av laminat, veggene har i stor grad malte glatte plater, innvendige tak har i stor grad malte glatte plater. Loftet og kjeller er uinnredet.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller hovedsaklig, deler av stue mot sør og vaskeromsdelen har støpt betongdekke som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Piper og ildsteder:

Boligen har 2 stk teglsteinpiper fra byggeår, ildsted er kun montert på det ene pipeløpet, den andre pipen er ikke i bruk. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Rom under terreng:

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjellere på denne tiden ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Hulltaking kan ikke utføres.

Trapp:

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn av eik. Rekkverkshøyde ca. 93 cm. Veggene og rekkverk er av tre og malte gipsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje:

Rommet ble pusset opp i 2023, selger har dokumentasjon i form av bilder av membran arbeider. Selger har selv lagt membran, flis og våtromsplater. Innleid fagfolk på VVS og det elektriske. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør. Fra badet er det inngang til vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med entré i 1. etasje:

Rommet ble pusset opp av selger i 2023, selger har dokumentasjon i form av bilder av membranarbeid. Selger har selv lagt membran, flis og våtromsplater. Innvendig fagfolk på VVS og det elektriske. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, mdf-plater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er ikke innredet med noen ting per i dag, rommet har sluk i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badet har avtrekk via fuktstyrt vifte og det er tilluft spalte under skyvedøren mellom rommene. Vurdert til og være tilstrekkelig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Laminat på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn/dampovn, stekeovn/mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Alle handtak i innredningen er lakkert, malingen har begynt og flaske av. Kjøkkenventilator med avtrekk ut nedfelt i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i underetasje/kjeller. Alt nytt i 2022/23 ifølge selger. Hovedstoppekran i underetasje/kjeller. Avløpsrør av plast fra nyere årgang. Lufting av kloakk er avsluttet i kaldloftet, lufting av kloakk skal være ført ut og over tak. Dette skal ifølge selger utbedres før salg. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022/23, plassert i kjellerrom. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i fra Neas ifølge selger.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av løsmasser ifølge selger. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering:

Ifølge selger ble det delvis drenert på nytt i 2022/23. dette gjelder deler av sørsiden, hele vestsiden og deler Av nord siden. Det det er trapper og verandaer er det ikke drenert på nytt. Det ble lagt en drenslending for takvann og overflatevann samlet. Arbeidet er utført selv av selger. Det er montert grunnmursplast på murene.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein, teglstein, betongstein og lettklinkerblokker som grunnmur i tilbygg mot vest.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med svak helning mot nord.

Vann og avløpsledninger:

Nye utvendig vannledning av plast (PEL) i 2022(23. Utvendig avløpsrør til septik av ukjent type, alder og tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales rundt dette. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Skoavtrykket og fasade stemmer ikke med byggemeldte tegninger som er stemplet i 1979. På tegningene fra 1970 er det to nivåer på takkonstruksjonen, uthuken ved inngangsparti fremkommer ikke på disse tegningene heller.

1. etasje stemmer med dagens bruk men er noe endret planløsning. Endret planløsning er ikke søknadspliktig i dette tilfellet så lenge ikke bærevegger er endret eller fjernet.

Større deler av 2. etasje er ikke ferdigstilt.

Ingen bruksendringer er foretatt i kjelleren.

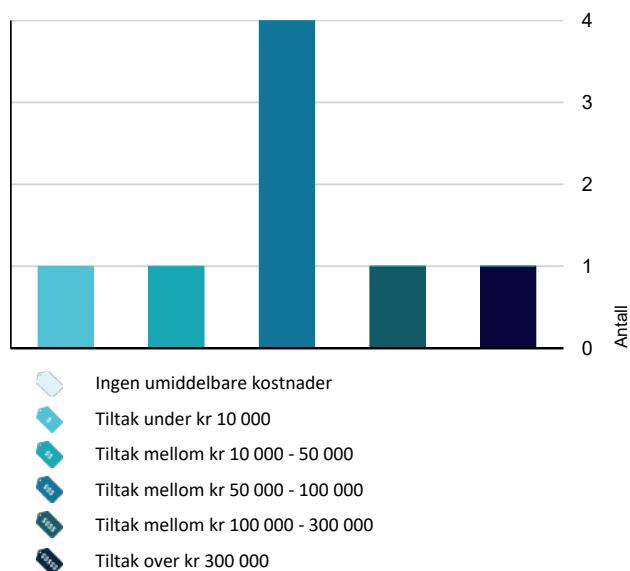
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer i underetasje/kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med entré > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre årgang [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med entré > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon, tilbygget ca i 1970 ifølge stemplet tegninger - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Renovert fra 2022 og utover av nåværende eier. Boligen har flere gjenstående arbeider.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har stål/aluminiumsplater som taktekking fra 80-tallet ifølge selger. Taket er av typen Plannja. Besiktet fra bakkenivå.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Levetid for stålplate tak er satt til 30-50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. Det er registrert symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn til lekkasjer i taket. Det er observert rustdannelser på taktekkingen flere steder, dette indikerer begynnende nedbrytning av overflaten og kan medføre redusert levetid for tekkingen. Restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.

Det anbefales at rustangrepene følges opp med vedlikehold, for eksempel ved rengjøring, behandling med rustbeskyttende maling eller utbedring av skadede partier. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan rustdannelsen utvikle seg videre og føre til svekket tetthet i tekkingen. Over tid vil dette kunne gi lekkasjer og fuktskader på undertak og underliggende konstruksjoner



En del rustdannelser på taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem som er ført vekk fra boligen. Fastmonterte stige til pipe.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Taknedløp som er avsluttet ved utkast ved terreng/grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koble alle taknedløp på drenerøene.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Boligen har binding/reisverkkonstruksjon fra byggeår og fra da boligen ble tilbygget på 70-tallet. Det er montert ny vindspærreduk, nye lekter, musesperre på samtlige vegger. Boligen har stående bordkledning ca fra 2022 ifølge selger. Ifølge selger er det 200 mm isolasjon i alle veggene i 1. etasje, 150 mm isolasjon i veggene i 2. etasje.

MERK:

Det er en del gjenstående arbeider med fasader utvendig.

Musesperre er stedvis montert, men denne er ikke tilstrekkelig montert alle steder og mus kan smette inn mellom musebånd og kledning. Musebånd er ikke ett krav i teknisk forskrift derav ikke avvik på forholdet. Boligen ligger i skogen, å unngå mus i eldre boliger som dette vil nesten være helt umulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre fra byggeår, det er tilkomst til uinnredet loft via takluke med stige, god takhøyde i loftet, ca 53 kvm bruksareal. Stedvis er det lufting fra rafter, andre steder er lufting blokkert med isolasjon. Undertak av bordtro med ukjent tettheleg over der igjen. I store deler av loftet er det lagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep.

Der det ikke er luftesplater ned mot rafter er det kondesmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering (skadedyrfirma med spesialkompetanse) for å avklare om det er aktivt angrep og eventuelt iverksette behandling. Treverk bør følges opp jevnlig og tiltak iverksettes dersom videre aktivitet bekreftes. Dersom angrepet er aktivt kan det medføre svekkelse av treverk over tid, redusert bæreevne og behov for utskifting eller utbedring. Ubehandlet kan dette gi økende skader på konstruksjonen.

Det er ikke registrert noen svekkelser i konstruksjonen som har tilkomstmulighet.

Det anbefales å etablere luftespalte det det mangler for eksempel ved å trekke isolasjonen noe tilbake eller montere luftespalter/luftkanaler. Dette vil sikre nødvendig gjennomlufting og redusere fuktrisiko.



Oversiktsbilde.



Sperrerom er fullisolert stedvis. Ikke målt forhøyet fuktverdier på befaringen.



Sperrerom er fullisolert stedvis.

TG 2 Vinduer - eldre årgang

Trevinduer med 2-lags fra ulike tidsperioder, de fleste av vinduene fra eldre årgang er fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduene levetid og kan på sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking.

Tilstandsrapport

TE 3 Vinduer i underetasje/kjeller

I underetasje/kjeller er det tre vinduer med koblagglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av vinduene mangler glass og/eller er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at alle vinduene i kjeller/underetasje skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gamle utslitte vinduer i kjeller.



Vinduet har blåst ut ifølge selger.

TE 1 Vinduer - nyere årgang

Det er skiftet flere vinduer i boligen. Husmor/trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 2022, stor andel av disse vinduene i 1. etasje. Vindu i vaskerom er fabrikkert i 2011 og har 2-lags glass.

TE 1 Dører

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør ny ca i 2022. Fabrikk malt balkongdør i tre med 3-lags glass med utgang fra vaskerom, døren er fabrikkert i 2019. Skyvebalkongdør i fabrikk malt tre med 2-lags glass, døren er fabrikkert i 2013. I 2. etasje er det en eldre balkongdør med 2-lags glass. Enkel kjellerdør i tre av eldre årgang.

TE 3 Kjellerdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene døren har mye råte/fuktskader i nedkant.

Den andre døren er ikke tett, samt at dørrvrider er løs.

Konsekvens/tiltak

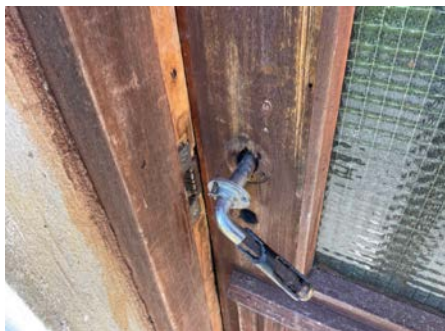
- Tiltak:

Skifte ut dørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 11 kvm med overbygget med utgang fra gang/soverom i 2. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm på befaringen. Terrassedekke er belagt med PVC-duk som tettesjikt. Det er gjenstående arbeider på verandaen/balkongen. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. Ifølge selger er det etablert luftesjikt i balkongen over oppvarmet rom.

Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 10,5 kvm ved inngangsparti. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Det er en del gjenstående arbeider på verandaen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke utføres, vil verandaen fortsatt ha fallrisiko, spesielt for barn. Dette kan føre til personskader ved fallulykker, samt redusert sikkerhetsnivå og avvik fra dagens forskriftskrav.

Påbegynt arbeid med luftbalkong i 2. etasje på slutføres for og lukke avvik.



For og beskytte membran/tettesjikt bør det legges terrassedekke som beskyttelse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har i stor grad Innvendig gulv av laminat, veggene har i stor grad malte glatte plater, innvendige tak har i stor grad malte glatte plater. Loftet og kjeller er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere steder gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påbegynt arbeid må slutføres for og lukke avvikene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller hovedsaklig, deler av stue mot sør og vaskeromsdelen har støpt betongdekke som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i gang/soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang/soverom er det målt ca. 11 mm. avvik. 17 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 7 mm. avvik. 12 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Tilstandsrapport



Denne gulvbjelken har betydelig redusert bæreevne etter mott/borebille angrep, er byttet ut etter befaringen. Se neste bilde.



Gulvbjelken er skiftet ut etter befaringen.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk teglsteinpiper fra byggeår, ildsted er kun montert på det ene pipeløpet, den andre pipen er ikke i bruk. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er delvis innkledd, til tross for at det stilles krav om at teglsteinpiper skal ha fire synlige sider. Når en pipe er rehabilitert med nytt innvendig røykrør, er det tilstrekkelig at to sider er synlige, men for teglpiper uten innvendig rør er kravet fire. Formålet med dette er å sikre at skorsteinens ytterflater kan inspiseres for eventuelle sprekker. Sprekker i pipen kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende innsyn til pipevanger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden. Alderen tilsier økt sannsynlighet for skader og redusert sikkerhet, med fare for fyringsrelaterte hendelser.

Det anbefales nærmere kontroll av pipevanger og oppfølging av pipe med tanke på alder og tilstand, inkludert eventuell rehabilitering.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjellere på denne tiden ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Hulltaking kan ikke utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3:

I kjeller under tilbygget stue er det registrert betydelig innsig av vann. Dette indikerer at drenering eller fuktsikringstiltak rundt konstruksjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

TG2:

Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i rommene i underetasje/kjeller. Det er observert mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep.

TG2:

Det er fuktskadet trevirke/plater ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å iverksette strakstiltak for å lede bort vannet, eksempelvis ved etablering av drenering eller forbedring av eksisterende system. Det bør også vurderes tettingstiltak og forbedring av fallforholdene i terrenget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke skadeområdet på konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil vanninnsiget kunne medføre mer fuktskader på grunnmur og gulvkonstruksjoner, samt gi risiko for mugg- og soppdannelser som kan redusere innemiljøet. Over tid kan dette føre til svekkelse av konstruksjonene og høye utbedringskostnader. Dette må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Fundamenter og grunnmur". Fuktinntrengningen har ført til skader på murverk og puss.

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering (skadedyrfirma med spesialkompetanse) for å avklare om det er aktivt angrep og eventuelt iverksette behandling. Treverk bør følges opp jevnlig og tiltak iverksettes dersom videre aktivitet bekreftes. Dersom angrepet er aktivt kan det medføre svekkelse av treverk over tid, redusert bæreevne og behov for utskifting eller utbedring. Ubehandlet kan dette gi økende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktene "Fuktsikring og drenering", "Fundamenter og grunnmur" og "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling i nedkant av panel/plater på vegg i kjellerrom. 23,9 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Mye vann i kjelleren i tilbygget under stuedelen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn av eik. Rekkverkshøyde ca. 93 cm. Veggene og rekkverk er av tre og malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fri bredde i trappen er målt til ca. 59 cm på det smaleste i repos. Dette er under gjeldende forskriftskrav (TEK17: min. 80 cm fri bredde i trapper til boligrom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til bredde.

Utbedring/utskifting vil normalt kreve større bygningsmessige endringer og er ofte lite praktisk gjennomførbart i eksisterende bygg. Forholdet bør likevel tas i betraktning ved vurdering av sikkerhet og funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble pusset opp i 2023, selger har dokumentasjon i form av bilder av membran arbeider. Selger har selv lagt membran, flis og våtromsplater. Innleid fagfolk på VVS og det elektriske. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør. Fra badet er det inngang til vaskerom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 20 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel til stue ved dør til topp slukrist. Det er fremlagt bilder på at det tett membran oppkant ved dørterskel. Høyde forskjell er da over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Ifølge selger renner ikke vann ut på gulvet ved bruk, kun vist sluken begynner og bli tett.

Tilstandsrapport



Avvik på lokalfall i dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder. Membran er ikke ført ned i sluk og klemmt under klemring. Rommet har 2 sluker.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er ikke tett utført. Det er registrert at selger ikke har klemmt membranen korrekt under klemringen i sluket. I dagens utførelse ligger membranen kun klemmt under slukringen, noe som i prinsippet kan medføre at vann renner ned langs utsiden av sluket. Det er åpent bjelkelag fra kjelleren, og slukpottene er synlige. Det er ikke registrert eller målt forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en forskriftsmessig tilslutning mellom membran og sluk med korrekt bruk av klemring. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for vannlekkasjer langs sluket. Over tid kan dette medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Selv om det per i dag ikke er registrert forhøyede fuktverdier, er løsningen en risikokonstruksjon med usikker funksjon over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.



Bilde fremvist av selger på befaringen, membranen er ikke klemmt under klemring, membranen er avsluttet mot sluken og klemmt mellom det som er innfesting av sluk til undergulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

Generell

Rommet ble pusset opp av selger i 2023, selger har dokumentasjon i form av bilder av membranarbeid. Selger har selv lagt membran, flis og våtromsplater. Innvendig fagfolk på VVS og det elektriske. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, mdf-plater på vegger og malte glatte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er ikke innredet med noen ting per i dag, rommet har sluk i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badet har avtrekk via fuktstyrt vifte og det er tilluft spalte under skyvedøren mellom rommene. Vurdert til og være tilstrekkelig.

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Mdf-plater på begge og malte glatte plater i innvendig tak.

MERK:

Veggene er ikke utført med membran/tettesjikt. Det er ingen våtsoner på veggene per i dag, om det installeres et skyllekar, vask eller lignende vil området bli definert som våtsone og det må da legges membran/tettesjikt i området.

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, dvs det er ikke fall til sluk. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel til ytterdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Bilde av utførelse ved ytterdøren, ikke oppkant på 25 mm eller mer.

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder. Membran er ikke ført ned i sluk og klemmt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er ikke tett utført. Det er registrert at selger ikke har klemmt membranen korrekt under klemringen i sluket. I dagens utførelse ligger membranen kun klemmt under slukringen, noe som i prinsippet kan medføre at vann renner ned langs utsiden av sluket. Det er åpent bjelkelag fra kjelleren, og slukpottene er synlige. Det er ikke registrert eller målt forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en forskriftsmessig tilslutning mellom membran og sluk med korrekt bruk av klemring. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for vannlekkasjer langs sluket. Over tid kan dette medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Selv om det per i dag ikke er registrert forhøyede fuktverdier, er løsningen en riskokonstruksjon med usikker funksjon over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

! TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via fuktstyrt vifte og det er tilluft spalte under skyvedøren mellom rommene. Vurdert til og være tilstrekkelig.

1. ETASJE > VASKEROM MED ENTRÉ

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke nødvendig og utføre hulltaking i fra tilstøtende rom mot vaskerommet. Det er utført hulltaking i fra vaskerommet mot badet/dusjen, området hullet ble tatt er ikke definert som våtsone. Ingen fukt eller andre avvik registrert i borehullet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn/dampovn, stekeovn/mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

MERK:

Alle handtak i innredningen er lakkert, malingen har begynt og flaske av.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut nedfelt i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i underetasje/kjeller. Alt nytt i 2022/23 ifølge selger. Hovedstoppekran i underetasje/kjeller.

Rørlegger og/eller prosjekterende skal framlegge nødvendig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av rør-i-rør-systemet. FDV-dokumentasjonen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. En slik dokumentasjon skal inneholde: Type rør-i-rør-system og hvem som er leverandør av systemet

Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes med hvor de leverer vann. I tillegg bør de merkes med lengde.

Plantegning, skisse og eventuelt foto som viser hvor rør- ene er ført. Dette er spesielt viktig ved skjulte rørføringer.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra nyere årgang. Lufting av kloakk er avsluttet i kaldloftet, lufting av kloakk skal være ført ut og over tak. Dette skal ifølge selger utbedres før salg. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

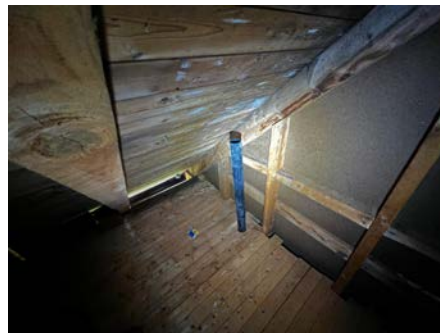
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk føres ut til det fri over tak eller ut vegg. Dersom tiltak ikke utføres, kan avluftingen føre til luktproblemer innvendig og kondensskader i loftsrommet. Over tid kan dette gi skader på undertak og konstruksjoner, samt redusere innemiljøet.



Bilder viser lufterledning for kloakk er avsluttet i loftet rett oppunder undertaket. Dette vil kunne gi lukt og kondensskader.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022/23, plassert i kjellerrom. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Tv/Internett

Det er innlagt fiber i fra Neas ifølge selger.

! TG 3 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.

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

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.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Selger har selv lagt opp noe av det elektriske i 2. etasje og i kjeller.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eksisterer for innleid arbeidskraft, ikke for arbeid foretatt selv av selger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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?
Ja Siden det er utført arbeid på anlegget uten registrert firma anbefales det en utvidet elkontroll av hele anlegget.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat gjelder elkontroll. Ikke retting av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser ifølge selger. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge selger ble det delvis drenert på nytt i 2022/23. dette gjelder deler av sørsiden, hele vestsiden og deler av nord siden. Det det er trapper og verandaer er det ikke drenert på nytt. Det ble lagt en drensledning for takvann og overflatevann samlet. Arbeidet er utført selv av selger. Det er montert grunnmursplast på murene.

Vurdering av avvik:

- Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering og/eller tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Ifølge opplysninger fra selger kan det forekomme innsig av vann i underetasjen ved store nedbørsmengder. Fuktsøk viser utslag på fukt i grunnmur under bakkenivå, mens det ikke er registrert forhøyede verdier over bakkenivå. Det er også registrert at grunnmursplasten mangler klemst flere steder. Manglende klemst kan føre til at vann og fukt trenger inn bak mellom grunnmursplast og grunnmur, noe som gir økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte eller forbedre dreneringssystemet og etablere tilfredsstillende tettesjikt for å redusere fuktbelastningen. I tillegg bør det monteres klemst på grunnmursplasten for å sikre at vann ledes bort fra konstruksjonen slik løsningen er tiltenkt. Videre undersøkelser og tiltak bør vurderes av fagkyndig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det høy risiko for vedvarende fuktinnsig i underetasjen. Over tid kan dette føre til fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt skader på både grunnmur og innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein, teglstein, betongstein og lettklinkerblokker som grunnmur i tilbygg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av lettklinkerblokker har sulfat skader. Dette ble ikke nevnt av selger på befaringen og heller ikke godt synlig siden grunnmurene er pusset. Det ble lest i selgers egenerklæring at grunnmur av lettklinkerblokker smuldrer opp. Jeg ringte da selger og han sa at det var et parti med dårlig stein som ble produsert på fabrikken her nede.

Lettklinker («lecauler») ble på 1970 og -80 tallet importert og levert av flere leverandører i Norge, blant andre Leca Norge AS. Det er et kjent problem at disse murene smuldrer ved kontakt med fukt da lettklinkeren har et for høyt innhold av svovel som reagerer hvis denne blir påvirket av fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt reparasjonsmetode er i hovedsak å fjerne skadd materiale og erstatte med nye blokker, enten fra innsiden eller fra utsiden av muren. Sulfatskadene går sjelden dypere enn 100–150 mm inn i blokkstrukturen. Tilgang på fukt er en forutsetning for utvikling av skader. Det er derfor viktig at en vegg med skader får tørke ut, og at videre fukttilførsel blir stanset. Grunnmuren beskyttes utvendig med puss og grunnmursplate.

Her må det gjennomføres ytterligere undersøkelser, takstmannen har ikke spesialkompetanse på sulfatskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Deler av område med sulfatskader.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med svak helning mot nord.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye utvendig vannledning av plast (PEL) i 2022/23. Utvendig avløpsrør til septik av ukjent type, alder og tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales rundt dette.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

1937

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygningen er fundamentert på grunnmur av naturstein og betong, med synlige partier av eldre natursteinsmur i underkant, kombinert med støpt betongmur som senere er påført puss. På enkelte partier er det registrert avskalling og sprekke-dannelser i puss. Veggene i hoveddelen er oppført i teglstein, mens gavlpertier og øvre deler er utført med stående trekledning som er malt.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrer og åstak, hvor undertaket består av bordtro. Overbordningen er synlig fra innsiden. Nye takstoler i 1992, taket er tekket med korrugerte metallplater fra 1992, og det er montert renner og nedløp i metall som fører vannet vekk fra taket.

Innvendig består etasjeskillet av synlige trebjelker som bærer et tretak/dekke. Veggene har ubehandlede tegl- og murflater, og vinduene er enkle smårutete vinduer med trerammer. Deler av konstruksjonen fremstår med eldre utførelse, men enkelte bjelker og tilfarere er nyere og forsterket med stålbeslag.

Bygget er opprinnelig oppført som landbruksbygning/låve og har preg av enkel utførelse tilpasset bruksmessige behov. Konstruksjonene viser tegn til alder og vær-påvirkning, men taktekingen fremstår oppgradert i nyere tid.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold foruten takkonstruksjon og takteking.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

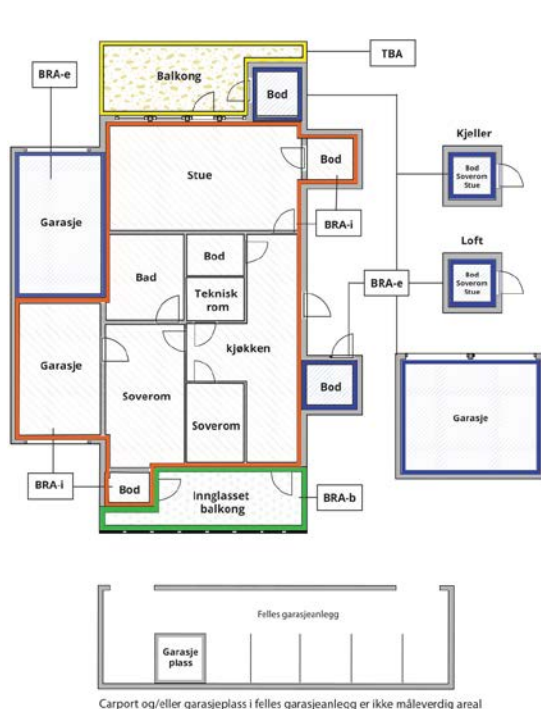
Hva er målverdig areal?

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)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
2. etasje	77			77	11
1. etasje	100			100	
Underetasje		94		94	
SUM	230	94			11
SUM BRA	324				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Soverom, gang, gang m/trapp, benyttet som bod/lager på beafringen (kan brukes som soverom), stue, 2 stk uferdige rom som kan benyttes som soverom om det settes inn vinduer		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom med entré, entré		
Underetasje		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Skoavtrykket og fasade stemmer ikke med byggemeldte tegninger som er stemplet i 1979. På tegningene fra 1970 er det to nivåer på takkonstruksjonen, uthuken ved inngangsparti fremkommer ikke på disse tegningene heller.

1. etasje stemmer med dagens bruk men er noe endret planløsning. Endret planløsning er ikke søknadspliktig i dette tilfellet så lenge ikke bærevegger er endret eller fjernet.

Større deler av 2. etasje er ikke ferdigstilt.

Ingen bruksendringer er foretatt i kjelleren.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse elektriker og rørlegger arbeid. Selger kan dokumentere disse håndverkertjenestene. Foruten det har selger gjort mye selv med vennetjeneste.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Løse

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		89		89	
Krypkjeller					
SUM		89			
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Krypkjeller			

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	61	263
Løe	0	0

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Tor Magnus Rangøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	139	60		0	2170.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kornstadveien 204

Hjemmelshaver

Rangøy Tor Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Rånes i Averøy Kommune. Området er et typisk landbruksområde med spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Indre Averøy vannverk (privat).

Tilknytning avløp

Det er registrert en slamavskiller på 1,5 m³ på eiendommen.

Regulering

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

Om tomten

Gruset adkomstveg og opparbeidet tun/hage med plenareal og singel. Gammel løe med silo vest for boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC8655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0113/25	

Selger 1 navn
Tor Magnus Rangøy

Gateadresse	
Kornstadveien 204	

Poststed	Postnr
AVERØY	6531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0113/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feil montering av membran ved sluk, ingen vannskader

Initialer selger: TMR

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring bøifot.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TMR

2

Document reference: 15-0113/25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering er gjort på dugnad med faglært graver

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fasaden er etterisolert og ny bordkledning, nye vinduer i 1 etasje

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor magnus Rangøy	ab9e5e13b027fa01114bc7 56c29f76e3030bba97	18.09.2025 03:42:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0113/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

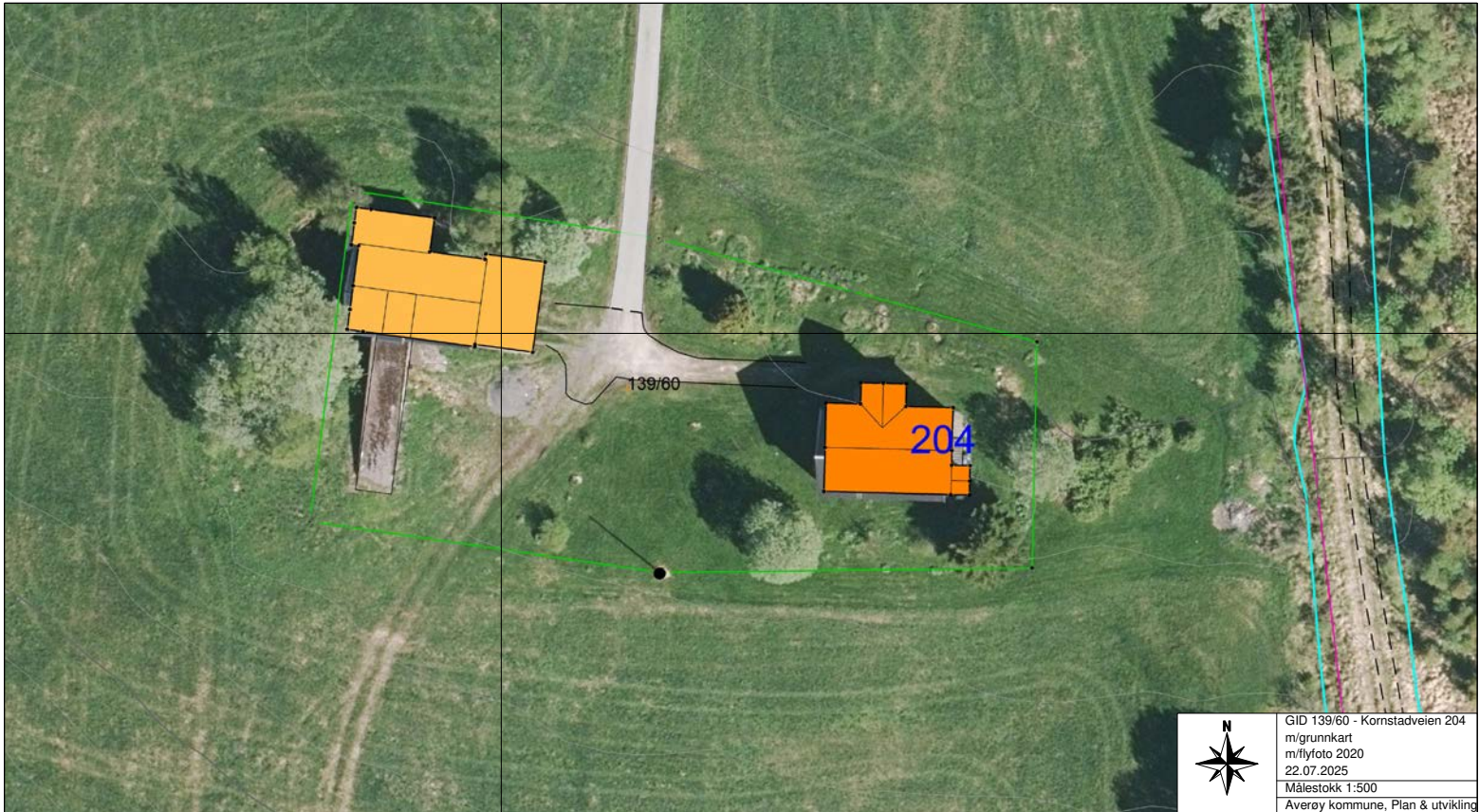


GID 139/60 - Kornstadveien 204
m/grunnkart
m/plan
22.07.2025
Målestokk 1:500
Averøy kommune, Plan & utvikling

- TraktorvegSti
Traktor/Kjerrevei midt
- VEG
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Vegdekkekart
- Ledningsnett
Mast
- Kyst
Havflate
- Innsjøer og vassdrag
Kanal/Groft

- Elendomsinformasjon
Elendomsgranse
Gårds- og bruksnummer
- Abc.
Bygninger
Taksprang Bunn
Taksriss
Trapp inn til bygg, kant
Bygningslinje
Taksprang
Mennelinje
Låvebru
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Anglitthersyngrense
Anglitthersyngrense - Hørsyn landbruk
Landbruk - natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende
Fartst - nåværende



TraktorvegSti	TraktorKjærevæg midt	Kyst	Havflate	Bygningslinje
VEG	Annet vegareal	Innsjøer og vassdrag	Kanal/Groft	Takspang
-----	Avgrensning mot annet vegareal	Elendomsinformasjon		Mandeline
-----	Vegdekkkart	Abc	Gårds- og bruksnummer	Låvebru
-----	Veg	Bygninger		Matrikkelkart
-----	Ledningsnett	Takspang Burn		Grunneiendom
•	Mast	Bygning - Boligbygg		Hjelpelinge fiktiv
Høydeinformasjon		Bygning - Andre bygg		Grense <= 10 cm
-----	Høydekurve 5m	Takriss		Grense < 500 cm
-----	Høydekurve 1m	Trapp inn til bygg, kant		Offentlig godkjent
				• Geometrisk hjelppepunkt
				• Annet grensemerke

Eiendomsnr: 1554 - 139/60/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	2170.2	Arealmerknad	
Etablert dato	23.09.2021	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	03.02.2022	Areaalkilde	Ikke oppgitt (0)
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

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	2010 Kornstadveien 204	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181197285		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
181197293		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	21.09.2021	23.09.2021		Tinglyst (TI)	139/10 (-2170.2), 139/60 (2170.2)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-221197	RANGØY TOR MAGNUS	Kornstadveien 204	6531 AVERØY
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Tidligere ikke tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-190161	TRODAL FINN ROGER	RÅNESVEIEN 282	6531 AVERØY
1/1	Aktuell eier (AE)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6981094.4	425312.6	0.0	Ja	2170.2		

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 139
Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.07.2025 kl. 10:05
Produsert av: Martin Pedersen - Averøy kommune
Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 23.09.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 139 / 60 2 170,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		221197	RANGØY TOR MAGNUS		Kornstadveien 204 6531 AVERØY	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6981094	425313		2 170,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.09.2021	Tinglyst		23.09.2021	1554flj 23.09.2021
Oppmålingsforretning	OPPM-21/00363	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 139/10	-2 170,2	
	21/01155	Mottaker	1554 - 139/60	2 170,2	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kornstadveien	2010	204		Grunnkrets: 0204 Rånes Stemmekrets: 2 Averøy vest Kirkesokn: 08060403 Kornstad Postnr.område: 6531 AVERØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6981088	425341		

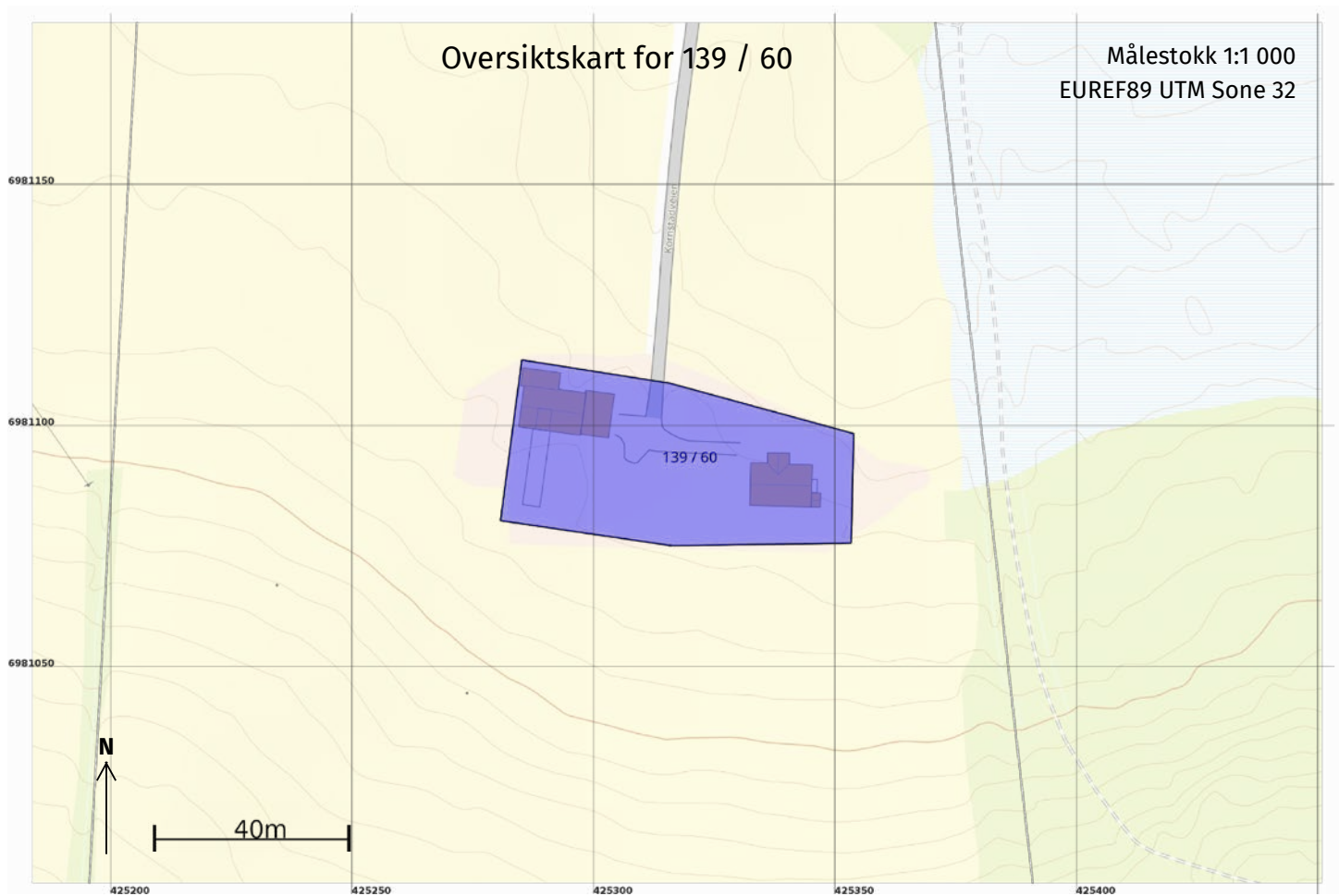
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	181 197 285	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6981103 Øst: 425293	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
Bygningsnr:	181 197 293			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	256	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6981088 Øst: 425341			Bruksareal totalt:	256	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	83	0	83	0	0	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0	0	0
U01	0	83	0	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2010 Kornstadveien 204	H0101	Bolig	0	0		0	0	139/60



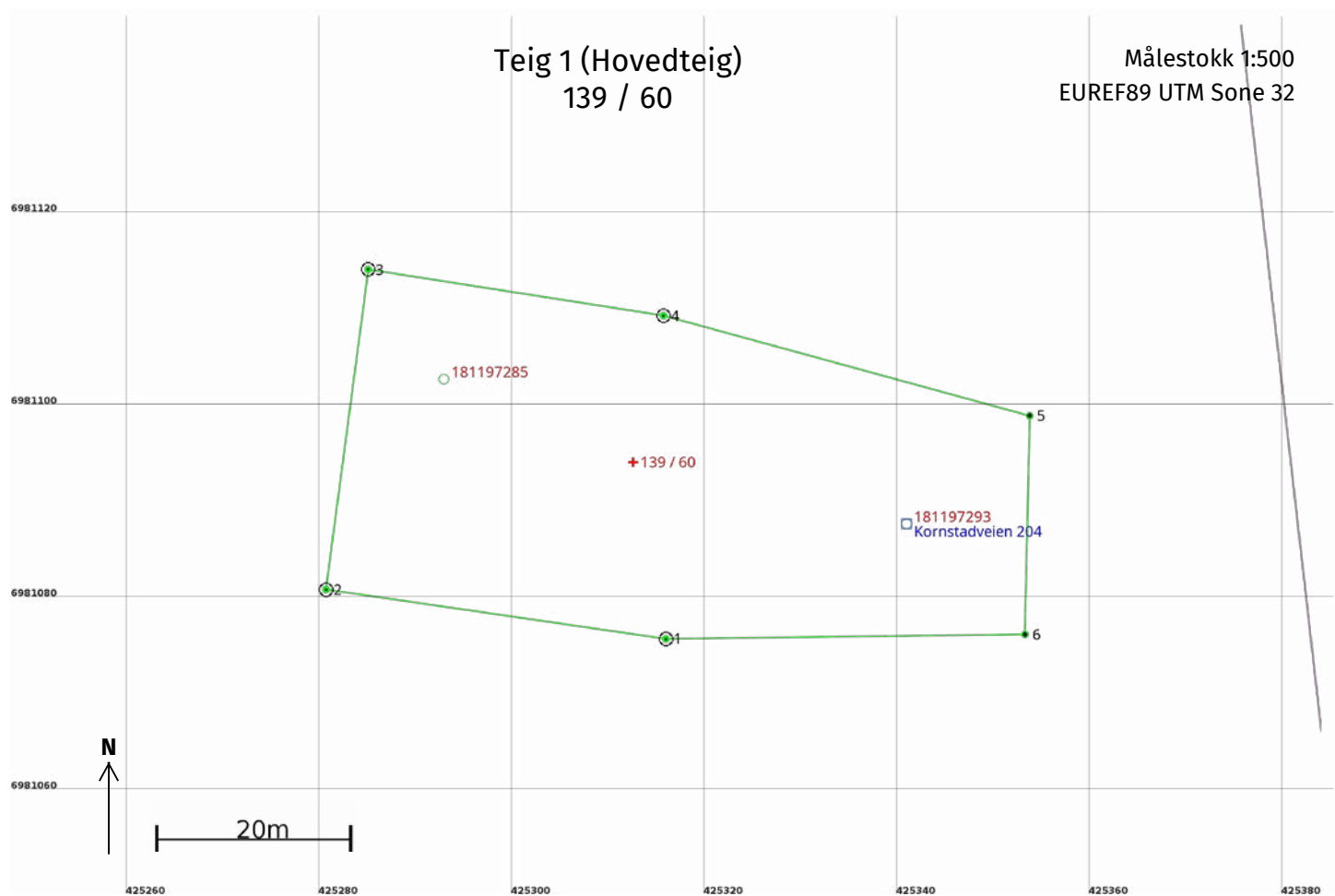
22.07.2025 10:05

Matrikelbrev for 1554 - 139 / 60

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)
139 / 60

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



22.07.2025 10:05

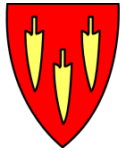
Matrikkelbrev for 1554 - 139 / 60

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 2 170,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6981094 Øst: 425313

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6981076,05	425316,02	Jord 35,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2
2	6981081,17	425280,75	Jord 33,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1
3	6981114,41	425285,13	Jord 31,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1
4	6981109,62	425315,78	Jord 39,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	8
5	6981099,21	425353,77	Jord 22,70	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	8
6	6981076,51	425353,28	Jord 37,27	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	107/2016	06.12.2016
Averøy kommunestyre	104/2016	15.12.2016
Averøy kommunestyre	2/2017	17.01.2017

Kommuneplanens arealdel for planperiode 2016-2028. Egengodkjenning

Vedlegg

- 1 Kommuneplankart Averøy 2016-2028 - 25112016
- 2 Temakart for støy- og faresoner. Kommuneplanens arealdel 2016-2028 25112016
- 3 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2016-2028 _ 25112016
- 4 Planbeskrivelse med ROS og KU. Kommuneplanens arealdel 2016-2028 25112016
- 5 Konsekvensutredning. Kommuneplanens arealdel 2016-2026 25112016

Sakshistorikk

24.06.2013	— Formannskapet vedtar oppstart av prosess for rullering av kommuneplan. Forslag til planprogram for rullering av kommuneplan legges ut til offentlig ettersyn.
18.11.2013	— Formannskapet vedtar planprogrammet for rullering av kommuneplanens samfunns- og arealdel.
nov. 2013 — feb. 2015	— Utarbeidelse av forslag til kommuneplanens samfunnsdel.
10.02.2015	— Formannskapet vedtar oppstart av offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens samfunnsdel.
22.06.2015	— Kommunestyre vedtar kommuneplanens samfunnsdel.
10.01.2015	— Oppstart av innsamling av innspill til rullering av kommuneplanens arealdel.
jan. 2015 — mars 2016	— Utarbeidelse av forslag til kommuneplanens arealdel.
29.03.2016	— Formannskapet vedtar oppstart av 1. gangs offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel.
mai — september	— Vurdering av høringsmerknader, revisjon av forslag til kommuneplanens arealdel.
27.09.2016	— Formannskapet vedtar oppstart av 2. gangs offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel.
november 2016	— Vurdering av høringsmerknader, revisjon av forslag til kommuneplanens arealdel.

Saksopplysninger

Forslaget til arealdel av kommuneplan for Averøy 2016-2028 ble utarbeidet av tverrfaglig administrativ arbeidsgruppe bestående av arealplanlegger Maxim Galashevskiy (prosessleder), leder for plan/teknisk avdeling Martin Ove Karlsen, GIS ingeniør Martin Waagen, byggesaksbehandlere Dordi Smenes og Thor Dypbukt, skogbrukssjef/miljøvernleder Dag Bjerkestrand, jordbrukssjef Kari Vik og barnerepresentant Ivarna Bjørshol.

Ved melding om oppstart av planprosessen ble private, lag, organisasjoner og bedrifter invitert til å fremme innspill til rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble mottatt ca. 110 innspill til planen. Alle innspill ble seinere vurdert av arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen gjennomgikk, gjeldende kommuneplan (2008-2018). Arealbruk ble vurdert på nytt i forhold til blant annet rikspolitiske retningslinjer, nasjonale forventninger til kommunal planlegging og kommuneplanens samfunnsdel. Dagens situasjon og fremtidig behov i arealer av enkelte typer ble vurdert.

Det har blitt gjort en vurdering av hvilke konsekvens arealomdisponeringer antas å ha. Følgende tema ble utredet: forurensning, støy; sikring av jordressurser; naturmangfold; kulturminner og kulturmiljø; nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv; transportbehov; teknisk infrastruktur; befolkningsutvikling og tjenestebehov; samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet.

Under konsekvensutredning av arealomdisponering, ble det utført forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko for hendelser som snøras, steinsprang, jordskred, flomskred, kvikkleirskred, stormflo, økning av støynivå, radonforgiftning, forurensning i jord og luft, skade på naturverdier og kulturminner ved utbygging ble vurdert.

Forslaget til kommuneplanens arealdel ble presentert i samlinger «Plannettverk» og «Planforum». Faglige merknader fra sektormyndigheter ble vurdert og innarbeidet i planforslag.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn etter behandling i Formannskapet 29.03.2016. Under første gangs offentlig ettersyn ble det mottatt 8 høringsuttalelser fra offentlige instanser og 30 merknader fra private, bedrifter og interesseorganisasjoner. 2 av de offentlige instansene, Møre og Romsdal

Fylkeskommunen og Fylkesmannen i Møre og Romsdal fremmet innsigelser. Arbeidsgruppen vurderte alle innkomne merknader og gjorde en del endringer i planforslaget. Ved behandling av planforslaget i Formannskapet 27.09.2016 ble det vedtatt å starte 2. gangs offentlig ettersyn.

Etter 2. gangs offentlig ettersyn ble det mottatt 4 uttalelser fra offentlige instanser og 13 merknader fra private personer og interesseorganisasjoner. Møre og Romsdal Fylkeskommune beholdt innsigelse til planforslaget pga. mangler ved konsekvensutredning av arealformålendringer ved Kornstad kirke.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal opprettholdt innsigelsene til manglende hensynssone for kvikkleir, mangler i bestemmelse om forhold til havnivåstigning og forhold til retningslinjer om støy i arealplanlegging.

Arbeidsgruppen vurderte alle innkomne merknader og foretok nødvendige endringer i planforslaget:

- Konsekvensutredning av endringer i arealbruken ved Kornstad kirke ble gjennomført på nytt.
- Det ble satt et krav om gjennomføring av tilstandsvurdering av den gamle låven ved Kornstad kirke i (område OT-1) ved behandling av eventuell søknad om rivning eller flytting.
- Manglende hensynssoner for landbruk ble inntegnet i flere områder.
- Planbestemmelser om forhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging ble revidert i samsvar med anbefaling fra Fylkesmannen.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse ble supplert med utregning av estimert havnivåstigning i samsvar med nylig vedtatt veiledningen «Havnivåstigning og stormflo» fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Planbestemmelser om forhold til havnivåstigning ble revidert.
- Faresoner for kvikkleireskred ble inntegnet på tematisk kart for støy- og faresoner (vedlegg til kommuneplankart).
- Det ble stilt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for småbåthavnområder N36 Ellingvågen; N39 Nothusneset; N54 Steinsbogen og N55 Rånes.
- Bestemmelser om forhold til veiloven ble endret i samsvar med anbefaling fra Statens Vegvesen.
- Planbestemmelser ble supplert med en paragraf om forhold til lov om havner og farvann.

Mangler som utløste innsigelser ble rettet. Fylkesmannen og Fylkeskommunen vurderte endringene i planforslaget og trakk innsigelsene.

Konklusjon

Det vurderes at prosessen for rullering av kommuneplanens arealdel har blitt gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og at foreliggende forslag til kommuneplanens arealdel vil ha positiv virkning på samfunns- og næringsutvikling og akseptabel virkning på naturen og miljøet.

Merknader til kommuneplanens arealdel 2016-2028 (2. gangs offentlig ettersyn)

Merknad:	Vurdering:
Møre og Romsdal fylkeskommune (28.09.2016): <u>Planfaglege merknader:</u> På dei to punkta vi hadde motsegn på planfagleg grunnlag, er planforslaget no revidert slik at motsegn kan trekkast. Det er også gjort andre endringar som betrar planomtalen og KU og som er i tråd med innspel vi har gitt. - I området Kornstad kyrkje er det utgreidd tre separate areabruksendringar (KU s 161 – 163). For alle er nemnt at dei inngår i freda kulturmiljø ved Kornstad kirkegard, at det ikkje er kjende freda kulturminne (innanfor avgrensingane). I det eine arealet ligg Kornstad-løa som er SEFRAX-registrert. Vi finn det nødvendig å presisere at det berre er middelalderkyrkjegarden som er freda. Denne vert ikkje påverka direkte av forslaga i kommuneplanen, men nye tiltak i nærleiken må vurderast etter kulturminnelova § 3 om «utilbørleg skjemming». Middelalderkyrkjegarden ein del av eit kulturmiljø som samla også har status som regionalt viktig, jamfør regional delplan for kulturminne. Både dagens kyrkje og løebygningen på nabotomta inngår i dette. Konsekvensutgreiingane seier ikkje noko om planforslaga sine konsekvensar for kulturmiljøet, og er derfor utilstrekkelege. Dette punktet bygger under motsegna gitt til sjølve planforslaget. - Vårt primære ønske er at løa ved Kornstad kyrkje skal takast vare på der ho ligg. Som nemnt er vi kjende med diskusjonane om flytting til Kvernes, og vil subsidiært kunne akseptere dette. § 3.9 i føresegnene gir generelle retningslinjer for omsynssone H_570. Vi har ikkje vesentlege innvendingar til formuleringane som står, men den dekker ikkje utfordringane ved Kornstad. Det er for det første ikkje stilt reguleringskrav til tiltak innanfor området, for det andre, opnar planforslaget, slik det ligg føre for at det kan gjennomførast vesentlege tiltak (parkering, bygg til tenesteyting, riving av løa) utan dispensasjonsbehandling. Det er med andre ord for ei eigen føresegn for dette området, der det er krav om reguleringsplan for tiltak kan iverksettast. Når i tillegg verknadene av planforslaget er utilstrekkeleg utgreidd, har vi motsegn på dette punktet. <u>Automatisk freda kulturminne:</u> - Kornstad kyrkje er ikkje automatisk freda og skal derfor inngå i omsynssone H_570, ikkje H_730. - § 2.1.1: I retningslinjene må det fyllast inn eit punkt om at byggjesøknader i desse områda skal inn til	- Merknader ble tatt til følge. Konsekvensutredning av arealformålendring ved Kornstad kirke ble gjennomført på nytt. Bestemmelsene for arealformål offentlig og privat tjenesteyting ble revidert. Ifølge brevet fra Fylkeskommunen (21.11.2016) ble alle innsigelsene løst. - Hensynssonen rundt Kornstad kirke ble endret i samsvar med merknaden. - Søknader om tiltak i områder som vises med hensynssone «bevaring av kulturmiljø» skal ifølge bestemmelser sendes på høring til kulturavdelingen.

oss for vurdering i forhold til automatisk freda kulturminne, jf § 9 i kulturminnelova. <u>Kulturminne frå nyare tid:</u> Vi viser til brev sendt 09.09.16 knytt til vurderingar og avgrensing av omsynssoner knytt til kulturmiljø. Vi er nøgd med korleis kommunen no har definert omsynssoner kring regionalt viktige kulturminne/-miljø, men det er eitt unntak: Langøya fiskevær og Langøya kapell er registrert i Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi (vedtatt i fylkestinget juni 2015). Denne planen er utarbeidd i samråd med kommunane og det har vore to offentlege ettersyn. At kulturmiljø er vurdert som regionalt verdfulle inneber at det i planlegginga må takast særskilte omsyn. Reguleringsplanen som dekkjer størstedelen av Langøyneset er nær tjuve år gamal, og merksemda kring kulturminne har endra seg vesentleg på den tida. Dersom regionale interesser ikkje vert sikra og avklart i kommuneplanprosessen, vil utfordringa kome tilbake når det eventuelt skal detaljplanleggast. Konsekvensutgreiingane og planomtalen bør vere tydeleg på dette. Dersom dette kjem på plass vil vi kunne akseptere planframlegget slik det ligg føre.	Bestemmelsene for arealformål offentlig og privat tjenesteyting ble supplert med krav om faglig vurdering ved tiltak i område OT – 1 ved Kornstad kirke. - Området på Langøyneset er detaljregulert. Det vurderes at det er ikke nødvendig å vise hensynssone «bevaring av kulturmiljø» i dette område. Ved eventuell behandling av reguleringsplanendring eller dispensasjon vil saken bli sendt på høring til kulturavdeling. Ved rullering av kommuneplanens arealdel foreslås det ingen endringer på Langøyneset. Revisjon av detaljreguleringsplan for Langøyneset er planlagt ifølge planstrategien til 2019/2020.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal (10.11.2016): Fylkesmannen kan trekke følgende motsegner gitt i fråsegn av 19.05.2016: - Krav til leikeareal må vere i tråd med føringane gitt RPR barn og unge - Område 11 på Kvernes – utfordringar med støy ved utviding av skytebane - Friområde ved Helsetvatnet - Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot flaum frå vassdrag - Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot elektromagnetisk stråling - Aktsemdssoner for skred skal merkast i eige kart som omsynssoner, med tilhøyrande føresegnar Fylkesmannen opprettheld motsegn til følgende moment: 1. Støykrav må sikrast i føresegnene til kommuneplanen: Eit konkret døme på tekst som kan vere dekkande er: «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker». Vår vurdering er at ei slik formulering vil sikre at støygrensene i T-1442 gjeld både ved regulering og i byggesak.	- Merknaden tas til følge. Formulering endres i samsvar med tilrådning: <i>§ 1.8 Forhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (PBL. § 11-9 pkt.8): Retningslinjer for behandling av støy i</i>

Føresegn § 1.9 første avsnitt har krav om at det ved regulering skal vurderast om det er behov for støyutgreiing. I andre avsnitt, som gjeld tiltak som kan påverke friområde, friluftsliv- og rekreasjonsområde, er føresegna meir utfyllande. Ei presisering av krav til støyutgreiing kan forankrast i føresegnene til kommuneplanen eller i retningslinene til planen. Dette må i så fall kome som eit tillegg til den generelle forankringa av retningslina T-1442. 2. Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot stormflo og havnivåstigning: Fylkesmannen opprettheld motsegna mot planen. Kommunen må vurdere om kote 3 er tilstrekkeleg trygt for tiltak i tryggleiksklasse F3. Vidare må kommunen sikre at tiltak i tryggleiksklasse F1 plasserast tilstrekkeleg trygt. Dersom tiltak plasserast (delvis) i stormfloutsette område må planføresegnene sikre at den delen av bygget som blir overfløymt toler vatn- og bølgepåverknad. 3. Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot område med fare for ustabil grunn: Fylkesmannen meiner derfor at kommunen må, som ved skred, teikne inn desse områda i eige temakart som omsynssoner. Når dette er gjort må føresegna om krav til vurdering av grunnforhold, knytast til omsynssonene. Fylkesmannen opprettheld motsegna mot planen.	<i>arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.</i> -Ved hjelp av veilederen «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (2016) fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ble det regnet ut følgende grenser: Sikkerhetsklasse F1: 2,5 m Sikkerhetsklasse F2: 2,6 m Sikkerhetsklasse F3: 2,7 m Bølgepåvirkning er ikke inkludert i disse tallene. Bestemmelser om forhold til havnivåstigning og stormflo ble revidert i samsvar med anbefalingen. Områdene som er klassifisert av NGU som områder «med svært stor mulighet for marin leire» ble inntegnet som faresoner H390 på det tematiske kartet med støy- og faresoner. Bestemmelsene ble supplert med § 3.6 Hensynssone for område med fare for kvikkleirskred: <i>Områder med fare for kvikkleir vises på «Temakart for støy- og faresoner» (vedlegg til kommuneplankart) med hensynssone H390.</i> <i>Før tiltak (etter PBL § 1-6) kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for skredhendelser. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.</i>
NVE (10.11.2016):	

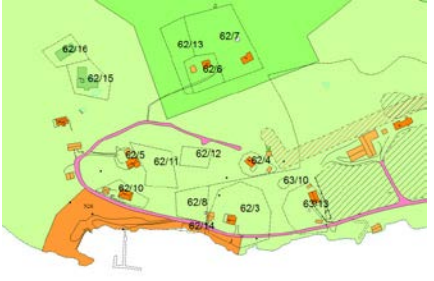
NVE er nøgd med at ein har fått inn aktsemdsomsråde for skred inn i plankartet. I føresegne til omsynssone for skred står det at desse gjeld også for kvikkleire. Aktsemdskarta for skred gjeld berre for skred i bratt terreng, og syner såleis ikkje aktsemdsomsråde for kvikkleire. Kvikkleire finn ein potensielt der ein har marine avsetningar. NVE sin kvikkleireretteleiar 7/2014 "Sikkerheit mot kvikkleireskred" skildrar nærare tilrådd prosedyre for vurdering av faren for kvikkleireskred på kommuneplannivå. Dersom kommunen finn det nødvendig, kan ein sette generelle føresegner etter pbl § 11-9 med krav om nærare utgreiing av grunnforholda ved utarbeiding av reguleringsplanar eller søknader om byggeløyve.	- Merknaden ble tatt til følge. Områdene som er klassifisert av NGU som områder «med svært stor mulighet for marin leire» ble inntegnet som faresoner H390 på det tematiske kartet med støy- og faresoner i samsvar med veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred» 7/2014 fra NVE.
Statens Vegvesen (14.11.2016): <u>Bestemmelser</u> Vi anmodet i vår tidligere uttale om at § 1.4 i bestemmelsene ble omgjort til retningslinje da vegloven vil uansett gjelde. Vårt innspill ble delvis avvist og det vises fortsatt til veglovens avstandsbestemmelser og krav til avkjørselstillatelse etter vegloven. Da disse er tatt inn som bestemmelse i planen kan det skape forvirring om hvem som er vedtaksmyndighet når det gjelder byggegrenser og avkjørsler etter vegloven. For å unngå uklarheter må det presiseres, gjerne i selve bestemmelsen eller alternativt i planbeskrivelsen, at Statens vegvesen er vedtaksmyndighet i saker etter vegloven. Når det gjelder vår uttale til § 2.1.5 bokstav d) er den avvist. Vi mener at trafiksikkerhet og evt. endringer i trafikale forhold ved ombygging/nybygg, uansett om de er omfattende eller ei, må også legges til grunn ved saksbehandlers vurdering ifht. om det bør kreves detaljregulering. <u>Innspill til konsekvensutredningen</u> Vi savner begrunnelse for at våre merknader til innspill 15/111-2 og 15/111-4 ikke tas til følge. Av trafiksikkerhetshensyn opprettholder vi våre merknader til innspill 15/111-2. Våre merknader til 15/111-4 står også fortsatt ved lag. Når det gjelder innspill 15/111-104 og 15/111-105, dvs. B3, er vi likevel undrende over hvorfor det ene området ble tatt ut og ikke det andre. Ut i fra trafiksikkerhetshensyn og med bakgrunn i statlige	- Merknaden ble tatt til følge. Bestemmelser om «Avkjørsels og avstandsbestemmelser for fylkesveiene» ble tatt bort. Retningslinjer til § 2 for arealførmål bygg og anlegg ble supplert i samsvar med merknaden. Formulering av § 2.1.5 <i>Næringsbebyggelse (bokstav d)</i> beholdes uendret: <i>«Ved utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet som forutsetter omfattende ombygging og nybygging i uregulert område må detaljreguleringsplan utarbeides».</i> - Merknaden fra Vegvesenet til kommunens vurdering av innspill 15/111-2 tas ikke til følge. Avkjørsel til fylkesveien er utbedret. Kommunen ser liten sammenheng mellom dette område og naustområde på sørsiden av fylkesveien. Det vurderes at etablering av båtgarsjer i det aktuelle område ikke vil påvirke trafiksikkerhet i særlig grad. - Merknaden fra Vegvesenet til kommunens vurdering av innspill 15/111-4 tas til følge. Det settes krav om regulering av dette område.

planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging vil vi anbefale at eksisterende bebyggelse i området tas med i betrakning og utbygging samles på den ene siden av kommunale vegen, dvs. at heller innspill 15/111-105 enn 15/111-104 beholdes i planen. <u>Kollektivknutepunkter og gang- og sykkelveger.</u> I kommunens sin vurdering av vår merknad til forholdet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skriver den: «Averøy kommune etablerer et moderne kollektivknutepunkt og tilrettelegger for etablering av nye gang- og sykkelveier» Det er positivt at kommunen har planer om tilrettelegging for kollektiv og myke trafikanter. Vi savner likevel en redegjørelse og/eller utredelse av eventuelle tiltak/planer i plandokumentene. Det må være naturlig å se evt. tiltak/planer i sammenheng med nye og allerede avsatte utbyggingsformål for å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging i tråd med statlige planretningslinjer.	- Merknaden tas ikke til følge. Området B3 beholdes. Det vurderes at det vil styrke utvikling av lokalsamfunnet. Det vurderes at trafikk sikkerheten vil ikke bli endret vesentlig. Dette er lite trafikkert vei. Området på østsiden egner seg bedre for etablering av bolig ut fra solforhold og siktsforhold. - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ble vurdert at ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble gjort en del grep for å implementere disse retningslinjer i Averøy kommune. Flere områder for boligbygging ble tatt bort. Det ble tilrettelagt for etablering av en ny barneskole i Kårvåg-område, som vil erstatte flere andre. Det legges hovedsakelig til rette for etablering av nye boliger langs trafikkårer og nærmere til tettsteder.
---	--

Hege Tøvik Tomasgard m.fl. (05.10.2016): Undertegnede reagerer sterkt på at administrasjonen på eget initiativ endrer arealstatus på vår eiendom 103/5 «Skovikløken» fra fremtidig boligområde til «ST-2 Fremtidig skoletomt». Kommunen har i gyldig kommunestyrevedtak av 11.05.2015 besluttet at ny skole på «sørvestsiden» av Averøy skal plasseres på strekningen Hoset - Rangøykrysset. Vi kan ikke se at fremlagt arealplan er i tråd med de beslutninger kommunen formelt har fattet i forbindelse med skolestruktur 11.05.2015, ei heller i saker som fremlagt på folkemøter eller i kommunestyremøter deretter. Det er uakseptabelt at kommuneadministrasjonen på eget initiativ endrer planstatus og båndlegger vår eiendom uten noen form for dialog eller vedtak. Administrasjonen antyder at båndleggingen i form av ST-2 fremmes av administrasjonen etter pålegg fra Rådmannen på bakgrunn av politiske føringer om et alternativ til ST-1 ved Rangøykrysset, og at dette pålegget kom så sent i arbeidet med kommuneplanen at det ikke var tid til involvering av tomteeiere før offentliggjøring av planen. I vedtak om møteprotokoller kan vi ikke se spor av at verken kommunestyre eller formannskap har pålagt administrasjonen dette, tvert om er det entydig beskrevet i alle offentlige møtereferater og vedtak som har hatt skole og økonomi på dagsordenen at plasseringen skal være i området	- Ved rullering av kommuneplanens arealdel skal arealbruk i kommunen vurderes på nytt og tilpasses til planlagt utvikling. Denne jobben utføres av kommunens planavdeling eller av konsulent firma. Omfanget av arbeidet gjør det vanskelig å holde dialog med grunneiere. Det gjennomføres offentlig ettersyn av planforslag for å få tilbakemeldinger fra grunneiere og interesserte. Det aktuelle området har blitt avsatt for arealformål «bolig» ved forrige rullering av kommuneplan i 2008. Det ble samtidig avsatt et større område for boligbygging øst i Kårvåg. For det annet område ble det igangsatt detaljreguleringsprosess. Denne prosessen nærmer seg avslutning. Det tilrettelegges for etablering av ca. 200-250 boenheter i dette feltet.
---	---

Rangøykrysset - Hoset (ST-1). Dersom politisk ledelse har pålagt Rådmannen å sikre alternative arealer i Kårvåg-området ut over kommunestyrets vedtatte avgrensning, er dette oppsiktsvekkende og vi ber om dokumentasjon på dette. (Senest i referat fra formannskapsmøte 19.04.16 skriver Rådmannen at det i kommuneplanens arealdel er «...foreslått avsatt et av to alternative tomte-områder i Rangøy-kryssområdet til offentlige formål.». Her nevnes ikke noe om alternativ ST-2 på Gnr/bnr 103/5). I tabellen Plankrav i §1.2 i dokumentet «Bestemmelser for kommuneplanens arealdel» er det feilaktig angitt «ST-1/ST-2 Skoletomt i Kårvåg», noe som ikke er i tråd med formelle vedtak, som lyder «strekningen Rangøykrysset - Hoset». Normal forvaltningsskikk ved rullering av kommuneplanens arealdel ville være (om enn ikke lovpålagt) å underrette alle oppsittere som får endret planstatus på sine eiendommer om endring, bakgrunn for endring og oppfordring om å gi tilsvarende. Vi ser av de mange merknadene til førstegangs høring av planen at kommunen har som politikk ikke å underrette berørte innbyggere, selv når det er kommunen som endrer planstatus på annenmanns grunn - i vårt tilfelle i egen favør. Kommunen har i arealplanen satt av store deler av vår eiendom til ny skoletomt, i form av arealet ST-2. Det er da uforståelig at vårt areal som allerede er avsatt til utvidelse av dagens Utheim skole (i Kommuneplanen 2008-18) ikke har endret planstatus i ny plan. I realiteten setter kommunen av hele vår eiendom til sine egne formål; boligen vår vil etter planforslaget ha skole på 3 kanter (øst, vest og syd). Eiendommen reduseres fra over 40 til rundt 10 mål, og restarealet vil bestå av 4 separate parseller redusert til 1-2,5 mål hver. Gjennomføres plan ST-2 mister vi uthus/lager og i tillegg atkomstvei til boligen. Vi stiller et stort spørsmålstegn ved om kommunen har gjort en god nok vurdering av utvidelse av dagens Utheim skole med direkte tilgrensende arealer, herunder de som er avsatt i gjeldende plan. Det vil være naturlig at kommunen vurderer bruk av egen tomt for å redusere behov for ekspropriasjon av privat eiendom, spesielt i lys av at dagens skole og skoletomt har svært begrenset annenhåndsverdi. En plassering av ny skole på ST-2 vil ikke være i tråd med nasjonale føringer om fortetting og samordnet bolig- og arealplanlegging, da man i planen ikke vil tillate fortetting i eksisterende boligområder i umiddelbar nærhet (aksene Utheimsveien/Kårvågveien). I ST-2 vil den nye skolen bygges på det arealet som best kan gi fortetting nær dagens lokalisering. Fortrinn ved ST-1 i så måte er at dette er i nærhet til nytt byggefelt mellom Kårvågen og Rangøyvegen. Vi motsetter oss kommunens planer om å båndlegge vår eiendom som skoletomt, og ber kommunen om å justere planen slik at den er i tråd med vedtak i kommunestyret 11.05.2015, opprettholdt ved budsjettbehandling i kommunestyret 14.12.15, formannskapsmøte 19.04.16, og senest kommunestyrets møte 09.05.2016. Vi krever videre at arealet ST-2 i Kommuneplanen 2016-28 justeres tilbake til gjeldende planstatus (Kommuneplanen 2008-18).	Det vurderes at behovet for boliger i Kårvåg-område i neste planperiode vil bli dekt ved utbygging av dette feltet. Det ble vurdert at arealformålet av eiendommen 103/5 skal endres fra «bolig» til et annet som vil være mer aktuelt i neste planperiode. Derfor ble dette område avsatt til arealformål «privat og offentlig tjenesteyting». Området fikk et områdenavn ST-2 («skoletomt nr. 2»). Det valgte arealformålet vil gi større frihet i fremtiden ved valg av arealbruk. Det vil gi mulighet å vurdere dette område nærmere som en alternativ lokalisering av ny barneskole eller som f. eks område for omsorgsboliger, kultursenter, barnehage eller lignende. Det ble satt et krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for dette område. Dette betyr at det i fremtiden skal gjennomføres en omfattende prosess med vurdering av alle forhold og synspunkter. Merknaden tas ikke til følge, det aktuelle område beholder foreslått arealformål «privat og offentlig tjenesteyting». Det vurderes at prosessen for rullering av kommuneplanens arealdel ble gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og at alle lovpålagte prosedyrer ble gjennomført.
---	--

	
Trond Erling Estensvoll (27.10.2016): I forhold til saksnr. 0076/2016 fra Forvaltningsutvalget den 29. september 2016 angående søknad om å få godkjent hustomt/ hyttetomt på gnr 62 bnr 12 med eier Josefa Solheim ble denne ikke innvilget. Begrunnelsen var at tidligere innvilgelse til bruk som hyttetomt fra 2006 var bortfalt og at bygging på eiendommen ikke kunne anbefales da området ikke var i samsvar med arealdelen i kommuneplanen og forslag til revidering/ rullering av kommuneplanen. Med bakgrunn i dette vil vi med dette legge inn forslag om at denne tomten, Gnr. 62 bnr. 12, blir brukt som fortetting av boligområdet den er en del av. Vedlegg 1 viser at tomten gnr. 62 bnr. 12 ligger omkring 45 meter fra to av de eksisterende nabohusene. Dersom en tar hensyn til den utskilte tomten gnr. 62 bnr. 11 så blir disse to tomtene liggende helt inntil hverandre og forsterker inntrykket av at bebyggelse av tomt gnr. 62 bnr. 12 er med på å medvirke til fortetting i dette området. En begrunnelse som er brukt for ikke å etablere nye tomter på Hjelset har vært at vegen er dårlig. Det er lagt opp til oppgradering av denne vegen i 2017. Dersom tomten blir godkjent for bebyggelse så er det ikke realistisk å tro at selve arbeidene med å bebygge tomten vil kunne skje innen tidspunktet for oppgradering av vegen. Argumentasjonen omkring dårlig veg vil dermed stort sett kunne ses bort fra. Når det gjelder kloakk så vil denne tomten benytte eksisterende anlegg i området og ikke medvirke til opparbeiding av nye anlegg. Tomten er gitt til eier som arv og arververdien er regnet ut fra verdi som tomt godkjent for bebyggelse. Denne tomten ble opprinnelig godkjent som hyttetomt og eier hadde ut fra dette tilgang til en verdi tilsvarende sin del av arven. Dersom kommunen ikke lengre ønsker å godkjenne denne tomten for bebyggelse vil det si at tomten og dermed også eiers arv nå har blitt verdiløs. Eier og arving er nå blitt så vidt gammel at dersom hun i det hele tatt skal kunne nyte godt av verdiene hun	-Eventuelle søknader om etablering av nye boliger i LNFR områder skal behandles som dispensasjon saker. Under dispensasjonsbehandling kan ulike forhold vurderes nærmere. Privat-økonomiske forhold skal ikke vektlegges i slike saker. I dette tilfelle fikk søkeren avslag ved dispensasjonsbehandling av søknaden. Ved rullering av kommuneplanen vurderes arealbruk i kommunen for neste planperiode i «grove trekk». Det er konkludert at «tomt-reserve» med ledige tomter og byggeområder i regulerte felt med felles infrastruktur er tilstrekkelig for neste planperiode. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.

har arvet må dette skje innen relativt kort tid. Med dette som utgangspunkt er det derfor viktig for eier at en godkjennelse av tomten skjer så raskt som mulig. Grunnen for at denne eiendommen ikke ble benyttet til hyttebygging mens den var godkjent som det i 2006 var både av økonomiske og andre personlige grunner. Det forholdet at tomten tidligere har vært godkjent for bygging har medført en forventning hos eier. Eier er klar over at dersom ulike forhold ikke hadde gjort det vanskelig for henne å benytte tomten hadde denne allerede vært bebygd. Med bakgrunn i de forhold som er nevnt i dette brevet ønsker eier Josefa Solheim å foreslå at hennes tomt gnr. 62 bnr. 12 tas inn i kommuneplanens arealdel som fortetting av eksisterende boligområde. Det har for henne vært vanskelig å forstå at forhold rundt denne tomten nå skulle være forandret slik at den ikke skal kunne bli brukt til hverken bolig eller hytteformål når den tidligere var godkjent som hyttetomt. Det at den arverværdien eiendommen har hatt nå i kan være tapt er i tillegg svært belastende for henne.	
Inger Helene Aasen (08.11.2016): «I merknadene til første gangs offentlig ettersyn for Bremsnes Sjøfront at reguleringsplanarbeidet forventes avsluttes i 2018. Forfallet på det som forhåpentligvis skal bli et vakkert sted bør komme i gang langt tidligere. I dag er parkeringsplassen nærmest den historiske steinringen en søppelplass for utrangerte lastebiler og campingvogner. Ugress og vannskjøtsel preger et kulturminne som kunne bli en turistmagnet om stedet hadde blitt tatt vare på. Arbeidet må settes i gang før det er for sent.»	- Merknaden vurderes som innspill til reguleringsplanprosess «Bremsnes Sjøfront». Merknaden tas til orientering.
Bente og Louis Selnes (13.11.2016): Det vises til våre tidligere innspill 15/111-36 og 15/111-99 og til kommunens kommentar til disse innspillene. Kommunen sier: <i>Det er ikke mulig å påvirke igangsatt planprosess ved rullering av kommuneplanens arealdel.</i> Dette er sikkert korrekt, men samtidig blir vi forundret. Vårt første innspill og argumenter til rullering av kommuneplanens arealdel ble sendt inn over tre mnd. før oppstart av detaljreguleringsplan for byggefeltet som grenser til vår tomt, ble vedtatt av kommunen. Vi finner det merkelig at kommunen vedtar å starte opp detaljregulering av et område som de VET det er kommet inn innspill til i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, for deretter å bruke vedtak om oppstarten at detaljregulering som argument for ikke å kunne ta hensyn til våre innspill. Samtidig ser vi at områder som i gjeldende kommuneplan som er avsatt til boligområde, nå er tatt ut ved denne rulleringen av kommuneplanen.	I kommuneplanen for perioden 2008-2018 er området øst for eiendommen 67/36 avsatt for boligbygging uten krav om utarbeidelse av reguleringsplan. De vurderes positivt at eieren av eiendommen 67/4 søkte om igangsettelse av reguleringsplanprosess. Gjennomføring av reguleringsplanprosess for dette område vil hjelpe å avklare konfliktforhold og utforme og lokalisere ny bebyggelse på den beste måte. Innspill til prosess for rullering av kommuneplanens arealdel om endring av arealformålet av mindre område på eiendommen 67/4 kunne ikke påvirke

Videre sier kommunen at: "Arealbruk innenfor vedtatt planområdeavgrensning, byggegrenser og andre detaljer vil bli bestemt under detaljreguleringsprosess. Alle vil ha mulighet å uttale sin mening og påvirke planforslag under offentlig ettersyn." Til dette vil vi igjen påpeke, at uansett hvordan utbygger tenker å bygge på det område vi har foreslått tilbakeført til LNF, vil dette få negative konsekvenser for oss, og vi vil ufrivillig bli en del av et boligfelt, å vi mener fremdeles at det i Averøy kommune, der det er så mye areal og så mange ledige boligtomter må være unødvendig å ødelegge for eksisterende eiendommer.		behandling av søknaden om oppstart av detaljreguleringsplanprosess. Detaljer i arealbruk skal fastsettes gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Forslag til arealbruk i det aktuelle område skal behandles som innspill til prosess for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for boligfelt. Arealbruk i høringsutgave av kommuneplanens arealdel for dette område videreføres uten endring.
Inge Kjell Ladegård (14.11.2016): I kommuneplanens arealdel 2016 — 2028 er deler av område innenfor GID 52/70 endret til LNFR-område med hensynsone kulturlandskap. Øst for dette området er det i vedtatt reguleringsplan for «Lavhaugen Nord» regulert område til boligbebyggelse. Tiltakshaver har tidligere under arealplanprosessen henvendt seg til kommunen og foreslått område vest for det regulerte boligområdet avsatt til boligformål, jfr. brev dat. 21.08.2014. I forslaget til arealplan er dette innspillet ikke medtatt, tvert imot foreslås området avsatt med hensynsone kulturlandskap. I området Bremsnes og i umiddelbar nærhet til kommunens senter for helse- og omsorgstjenester er det knapt med arealer til boligformål. Tiltakshaver mener derfor at det er viktig å sikre og avsette mer areal til boligtomter like vest for det regulerte området. Dette området er godt egnet til formålet, og hører naturlig sammen med det mindre ubebygde boligarealet i nordlige del av Lauvhagen Nord. Området er også godt tilrettelagt med kommunal infrastruktur som veg, vann og kloakkanlegg, og det er regulert avkjørsel direkte fra fylkesvegen mot nord. Bruk av disse områdene til boligformål vil være en riktig og effektiv arealbruk i forhold til det etablerte kommunale tjenestetilbudet og infrastrukturen. Tilpasninger og avklaringer i forhold til registrerte og evt. nye automatisk fredede kulturminner og trase for «Stikk ut veien» vil måtte skje gjennom utarbeidelsen av detaljreguleringsplan. Grunneier anmoder derfor om at område vist i gult og benevnt som «utvidelse boligområde» i kartet nedenfor avsettes til boligformål i kommuneplanens arealdel. Grunneier går imot at dette arealet		Det foreslåtte område er en del av et verdifult kulturlandskap. Det vil være uheldig å utvide boligfelt mot Bremsneshatten. Dette område har også høy verdi som turområde. Det er flere registrerte automatisk freda kulturminner i dette område. Potensialet til nye funn er ganske høy. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR. Det vises i tillegg en hensynsone «Bevaring av kulturmiljø».

avsettes for «båndlegging etter Kulturminneloven». Ved detaljregulering av boligområde B 10 i reguleringsplanen bør en også se nærmere på omregulering av deler av områdene SP 1, SP2 og FI i reguleringsplanen for «Lauvhaugen Nord», disse områder ligger på GID 52-70 og 52-10 sine eiendommer. Tilrettelegging av tomter for eksempelvis omsorgs- og eldreboliger innenfor deler av disse områdene bør være attraktivt og interessant.



Ragnhild Rokset m.fl. (14.11.2016):

Vi forventer fortsatt å få beholde det omsøkte området nede ved sjøen (brygga, eignerhuset, murplattung v/ brygga) til TURISME/NÆRING. Og i tillegg få utvidet til boligformål. Dette må sees i sammenheng med vår prosjektplan for området der vi ønsker å bygge opp et senter som tar vare på natur- og sjøkultur som er på øya. Og dessuten skape en møteplass, et sted for aktiviteter og opplevelser for lokalbefolkningen og turister.

Deres begrunnelser for avslag var bl.a. kommende konflikt med industri i nærområdet, deriblant en forespeilet utvidelse av industri. Det er for vår del ikke aktuelt å selge mer av eiendommens strandlinje. Ev. utvidelse må skje i motsatt retning av vår eiendom. Det finnes heller ikke støy-problematikk. Som svar på vår søknad om bolig, ble det argumentert om at det ikke skal være boligområde så nært sjøen. Vi gjør oppmerksom på at boliger (leiligheter) er bygd inne på industriområdet til Halibut, kveiteoppdrettet, dette ligger også nært sjøen.

- Merknaden tas ikke til følge.

Administrativ arbeidsgruppe vurderer at etablering av kultursenter/møtelokale, turistvirksomhet eller bolig vil være uheldig i dette område.

Det er potensiale for konflikt mellom bolig og industri eller ved sammenblanding av bolig og naust. Konflikt pga. støy kan oppstå ved endring av aktivitet i de industrielle områdene. Det bør ikke tillates gjennom kommuneplanen å etablere ny støyfølsom bebyggelse i dette område.

Vi ser ingen kommende konflikt med industri utenom den som er skapt og formidlet til oss av observatører på "utsiden". Tvert imot, vi ser store muligheter med våre planer der vi setter fokus på det historiske perspektiv, og at vårt prosjekt kommer til å berike næringsvirksomheten i området. Vårt prosjekt er i tråd med samfunnsdelen av Kommuneplanen på følgende punkter: 1) "Å skape gode møteplasser, muligheter for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse er en av de viktigste oppgavene samfunnet har (God oppvekst, 2.3.2.). Vi kan tilby opplegg for skoleelever i samarbeide med den enkelte skole. 2)"Det sosiale og kulturelle tilbudet til beboere i omsorgsboliger og sykehjem skal styrkes (Aktiv omsorg, 2.3.4.)- Vi kan være mobile og bringe kulturelle aktiviteter til der de eldre bor, og de som er friske nok, kan få muligheten til å komme til senteret. (PS: Vi er også i tråd med ny habilitering/rehabiliteringsplan fra 2017) 3) "Kultur og kulturtilbud er viktig for innbyggernes trivsel og bolyst" "Engasjere befolkningen, spesielt ungdom og innflyttere i omdømmebygging og utvikling av møtesteder og kulturtilbud." (Kultur og identitet, 3.5.). 4) "Hovedmålet i kommuneplanen er fortsatt vekst i folketallet" 5) Følgende av de 6 satsningsområdene ligger innenfor vårt foretak: - Næringsutvikling -Kultur og identitet -Folkehelse Vi vil også understreke at det ønskes å etablere en kvinne-arbeidsplass, også med tanke på utvidelse til flere arbeidsplasser etter hvert. Vårt siste punkt i vår merknad tar utgangspunkt i dokumentet "Jordbruk -PLUSS". Det kom i 2005 og var utarbeidet av Miljødepartementet og Landbruk- og matdepartementet. Fokus er at myndighetene må være åpne for kreative ideer og virksomhet ute på bygdene for å hindre fraflytting. "Gode, nyskapende tanker og ideer må gis reelle muligheter til utvikling. ønsket om å gjøre noe nytt eller annerledes medfører ofte behov for bygninger eller anlegg". Med dette håper vi at det gis mulighet for å utarbeide og starte prosjektet. Og at det er forståelse for at vi får brukt våre historiske bygg, og at vi blir gitt muligheten til å bygge nytt, inkludert en bo-enhet.	Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNF og Naust. 
Inger Helene Aasen (09.11.2016): Turområdet Stavneset brukes i dag av beboere i nærmiljøet, innbyggere fra hele Averøy og omliggende kommuner daglig. Barn, voksne, eldre, funksjonshemmede, institusjoner, skoleklasser og tur-grupper, er brukere av dette tilbudet. I 2010 skrev 750 seg inn i tur-boka, pr 07.11.har snart 16 000 skrevet navnet i Stavneset boka i 2016.	I kommuneplanens arealdel 2008-2018 er område ved Stavneset fyr avsatt for LNF arealformål. Dette arealformålet kombinerer landbruks-, friluftsmål og bevaring av natur. Ved rullering av kommuneplanens arealdel ble det først avsatt et større område for «friområde» hvor det kan tillates ulike tilretteleggingstiltak. Seinere ble det vurdert at

Dette viser at området har stor betydning for Averøy som kommune og for brukere av stedet. Område er rikt på kulturminner med over 20 registrerte lokaliteter. Kystlyngheiene, som det er mye av i område, vil få større betydning som verneområde. Her finner en også bergpartier som viser sprekkdannelser fra istiden. Stavneset var med i Verdiskapnings-programmet Bud-Kristiansund. Farstasanden og turstiene på Bud er gode eksempel på hvilke ringvirkninger godt tilrettelagt turtilbud har for trivsel og folkehelse. Det er lagt flere turveier til Stavneset. I bruken ligger det en forutsetning at området der stiene ligger blir bevart som frilufts-område/LNF i arbeidet med ny arealplan. Turstiene er tilrettelagt, merket og i daglig bruk. Venneforeningen har lagt ned 7 år med frivillig arbeid for å tilrettelegge området i et unikt kystlandskap som må bli vernet også for framtiden. Turområde ligger i det mest tettbygde delen av Averøy med Kristiansund som nabo og naboen kommer ofte til Stavneset. I merknadene til reguleringsplan Tøfta, påpekte mange viktigheten av å bevare område som turområde. På årsmøte til Stavneset venner i 2016, fremla ordfører et kartutsnitt der hele berg-ryggen der fyret står, var lagt ut til friområde, dette utkastet var en del av arealplana til 1.gangs høring. Ber om at dette blir tatt inn. Ber om at område ved Omnan som på arealplana er merket FI-1 reguleres til friområde. Forslaget vil ta vare på en kyststripe med mange gode fiskeplasser og korallrev. Kulturområde med gammel bosetting, landskapsvern og turområde som brukes blir lagt merke til. Et positivt fyrtårn langt utover kommunens grenser, Averøy må bevare.	avgrensning av friområde skal reduseres. Utstrekning av arealformål «friområde» ved Stavneset ble redusert etter første gangs offentlig ettersyn. Utstrekning av område FI-1 ble utvidet nordover.  Det ble nylig igangsatt en detaljreguleringsplanprosess for landbasert fiskeoppdrettsanlegg i dette område. Stavneset fyr er inkludert i planområde. Arealbruk i dette område vil bli fastsatt på et mer detaljert nivå gjennom denne prosessen.
Averøy pensjonistforening (01.11.2016): Averøy Pensjonistforening behandlet på sitt styremøte 20. oktober kommune-planens arealdel som vi har fått oversendt fra kommunen. Saken ble diskutert, og styret fattet følgende vedtak: Så langt vi kan se er det ikke avsatt areal til eldreboliger i Bruhagen sentrum. Averøy Pensjonistforening anbefaler derfor at det blir avsatt areal til eldreboliger sentrumsnært i Bruhagen.	Arealbruk i sentrum av Bruhagen er fastsatt på detaljreguleringsplan. Det finnes flere områder som kan benyttes for etablering av omsorgsboliger i Bruhagen.
Pål Kleven (09.11.2016): I kommuneplanens arealdel 2016 - 2028 er både det gjeldende område avsatt til boligformål foreslått erstattet med LNFR-område, samt at det foreslåtte utvidede området til boligformål ikke er medtatt.	- Økonomisk situasjon til enkelte grunneiere skal ikke vurderes som argumentasjon for endring av arealformål i kommuneplanens arealdel.

Med grunnlag i den gjeldende arealplan har tiltakshaver allerede lagt ned en del tid og økonomiske ressurser i forberedende arbeider for reguleringsplan for området. Det er spesielt gjort vurderinger og befaringer/prosjekteringer i forbindelse med trase for ny adkomstveg til de eksisterende bolighus og nye boligtomter. Avkjørsel og adkomstveg til dagens bebyggelse er svært bratt og til tider vanskelig og farefull på vinters tid. Etablering og salg av noen nye tomter vil gi økonomisk grunnlag for omlegging av adkomstvegen og fjerning av den trafikkfarlige avkjørselen. Flere har meldt sin interesse for kjøp av boligtomt, og har ventet på avklaringer av reguleringsplan. Tiltakshaver anmoder derfor om at det området som er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende plan beholdes, slik at reguleringsprosess for forbedret avkjørsel og adkomstveg og nye boligtomter innenfor gjeldende boligformålsområde kan gjennomføres som forutsatt. Godkjent reguleringsplan vil medføre en relativ rask oppstart av infrastrukturarbeider. 	Utbygging av området krever etablering av ny adkomstvei (< 200 m). Økt trafikk vil medføre behov for utbedring av fv. 257, bruene og kommunal vei på Ekkilsøy, samt bygging av gang- og sykkelvei. Etablering av adkomstvei til det aktuelle område vil medføre omdisponering av dyrka jord. Flere automatisk fredete kulturminner er registrert i området. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR. 
Per Oddvar Fagereng (14.11.2016): Registrerer at eiendommen 103/11 har fått pålagt hensynssone 510 på deler av eiendommen i forslaget til endring av arealplanen. Har dessverre ikke vært klar over rulleringen som pågår, og har	- Ved rullering av kommuneplanens arealdel arealformål av det aktuelle område ble ikke endret.

derfor ikke kunnet reagere før nå. Det er tidligere vært planlagt bolig på deler av dette området. Det er kommet til hensynssone 510 på arealet på ca. 2,7 daa som avmerket i illustrasjonen, mens arealet på ca. 1 daa er uberørt. Arealene er dårlig arrondert, og ikke rasjonelle for moderne landbruksdrift. I teksten til arealplanen, er det sagt at områder for boligbebyggelse generelt er redusert, ut ifra vurdering av tomtereserver og forventet befolkningsvekst. Videre at strategien er å tillate fortetting i etablerte spredt bebygde områder og konsentrere ny boligbebyggelse i regulerte felt.

Det er ønskelig at hensynssonen for landbruk fjernes fra arealet på 2,7 daa. Videre er det naturlig at det sammenhengende arealet langs veien, inklusive eiendommen 103/53 avsettes til boligformål. Det er offentlig vann og avløp i overkommelig avstand. Det vil være en fornuftig utvikling med etablering av boliger langs denne parsellen, i tråd med strategi om fortetting i etablerte spredt bebygde områder. Videre er det er kort avstand til kollektivtransport og handel/servicefunksjoner. Det er ikke registrert særskilte arter eller kulturminner på området. Det er oversiktlig trafikkbilde. Eiendommen vil være gunstig med tanke på bygging av for eksempel seniorboliger.



Dette område videreføres som LNFR område i neste periode. Det vurderes at det er uønsket med bygging av nye boliger i dette område i neste planperiode. Det vurderes at behovet for boligtomter i Kårvåg - område vil bli dekt etter avslutning av pågående reguleringsprosess for Kårvåg boligfelt.

Det er avsatt et stort område for arealformål «privat og offentlig tjenesteyting» ST-2 i nærheten der det blant annet kan etableres omsorgsboliger.

Kommunen ser ingen fordeler ved å åpne for boligbygging på eiendommen 103/11. Det er registrert dyrka jord på denne eiendommen.

Hensynssone H510 Landbruk visualiserer at det er dyrkajord. Dette skal tjene som påminnelse til byggesaksbehandlere at tiltak i disse områder skal vurderes mot jordloven og at det skal legges mer vekt på landbruksinteresser enn på friluft- og naturformål som også inngår i kombinert arealformål LNF.

Merknaden tas ikke til følge.

Alfhild J. Kjønnøy m.fl. (01.10.2016):

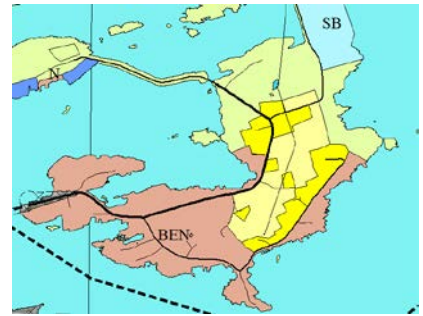
Plandokumentets begrunnelse for endringen er så langt vi forstår større tilgang på grøntområder og friluftsareal. Tjønnoya er et område med tradisjonell kystkultur og friluftsliv er i stor grad knyttet til havet. Dersom man ser øya i helhet er det en rekke grøntområder og disse må vurderes samlet. Eiendom tilhørende våre familier nordøst på Tjønnoya er tidligere båndlagt som LNF-områder. Området på eiendom 81/5 som nå er foreslått omdefinert fra BEN til LNF, er heretter kalt arealet (se vedlegg 1). Utover den delen av arealet som er i bruk (se nedenfor), består det i stor grad av bergknatter med tistler, rognetrær, eier og lyng. Det har aldri vært benyttet til friluftsmål og er heller ikke egnet til dette — både adkomst og utforming gjør det lite egnet til friluftsliv.

Begrunnelse for at angitte areal fortsatt må defineres som BEN-område:

1. Arealet er en naturlig del av tradisjonell kystbebyggelse og planlagt tomteareal (se vedlegg 2) inngår i en boligrekke med 4 boliger sør for arealet og en bolig nord for arealet. Vår eiendom 81/5 er godt egnet for to boligtomter som kan føye seg fint inn i dagens husrekke. En slik utbygging vil både være i tråd med kommunens målsetting om fortetting av spredt bebygde områder og bevaring av kystbebyggelsen i området. Arealet ligger langs kommunal vei med direkte tilgang til vann og strøm.
2. Tjønnoya har få boligtomter tilgjengelig og i våre familier er det flere med sterk stedstilknytning som ønsker å etablere seg her. Vi opplever også et uttalt ønske fra de som allerede bor på Tjønnoya at flere bosetter seg fast.
3. Det er tradisjonell naustbebyggelse langs sjøen i hele området som i dag defineres som BEN 7. Det har tidligere vært båtslipp ved sjøen i arealet som foreslås omdefinert og her er det tidligere godkjent bygging av naust (saksnr 0076/05). Det er mulig å videreføre vei fra etablert naustrekke nord for arealet for tilgang til notbåtnaust og nye naust (se vedlegg 2).
4. Arealet er ikke uberørt, men i bruk ved at deler av arealet inneholder plenområde, bærbusker og rabarbrahage. Sti fra dagens bolighus til notbåtnaustet krysser arealet.
5. Arealet var del av eiendommens innmark. Gammelt fjøs og uthus har inntil nylig stått på arealet. Dette er revet med tanke på tilrettelegging for boligtomter.

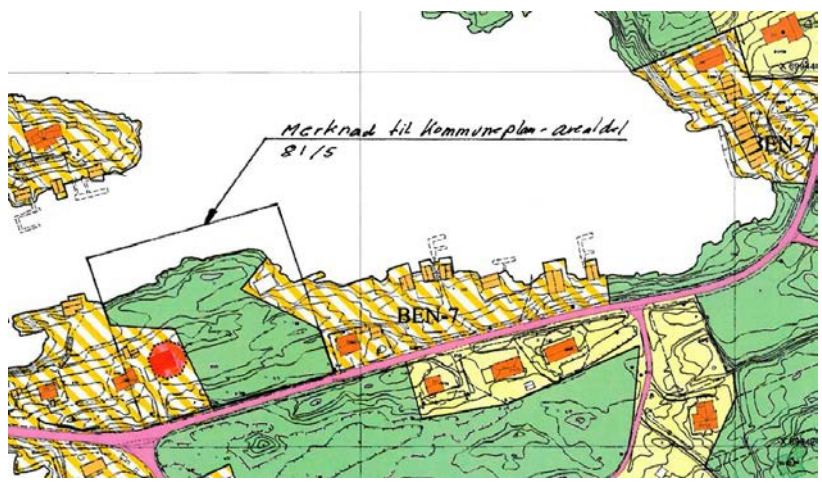
Vi finner det helt urimelig at et område som familiene har brukt i generasjoner, og som vi fremdeles har planer for, på denne måten kan båndlegges som LNF-område. Familiene har etterkommere som ønsker å bosette seg på Tjønnoya dersom det gis muligheter for dette der hvor familien har sine røtter. Den beste måten å ivareta den gamle kystbebyggelsen på er å tilrettelegge for fast bosetting. Ut fra dette mener vi at gjeldende areal må forbli del av BEN 7-område på Tjønnoya.

- Ved utarbeidelse av kommuneplanen i 2008 ble mesteparten av Tjønnoya avsatt for arealformål BEN og bolig. Arealformål BEN er ikke et standard arealformål. Den ble «skapt» av kommunen for områder der det kreves for å bevare eksisterende kystbebyggelse og kulturmiljø.



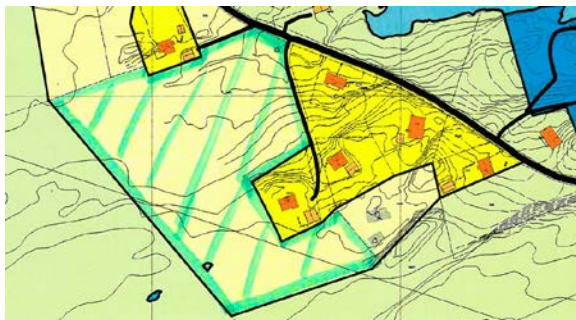
Ved rullering av kommuneplanens arealdel ble arealbruk vurdert på nytt etter rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging. Det ble vurdert at utbyggingsområder på Tjønnoya bør reduseres. Dette gjøres blant annet for å sikre friområde og adkomst til stranden. Arv og familietilknytning tillegges ikke vekt ved fastsetting av arealbruk.

Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.

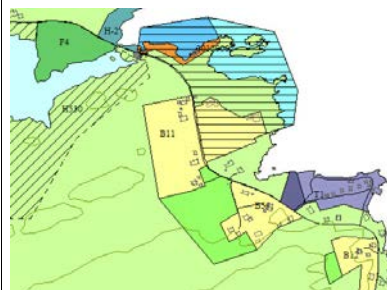


Inger Otterlei (14.11.2016):

Inger Otterlei, eier av eiendommen GID 56/27 i Averøy kommune, ønsker at arealformålet av delen av vår eiendom (avgrensning av ovennevnte område vises på vedlagt kart) beholdes som «boligområde» i kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028.



- Ved utarbeidelse av kommuneplanen i 2008 ble det avsatt flere store områder for boligbygging. I løpet av planperioden ble det regulert flere boligområder. Det ble vurdert at kommunen har god «tomte-reserve» for neste planperiode og områder som ble ikke regulert/ egner seg dårlig til boligbygging skal tas ut fra kommuneplanen. Det aktuelle område er dårlig egnet for boligbygging. Dette er et myrområde med en bekk. En høyspentlinje går gjennom dette område. Merknaden tas ikke til følge. Arealformålet av det aktuelle område beholdes for neste planperiode som LNFR.

**Jeannette Dypbukt (12.11.2016):**

Vi viser til våre to tidligere høringsuttalelser, og fastholder de synspunkter vi der har kommet med. Som følge av kommunens tilbakemelding på vår forrige høringsuttalelse, finner vi det også nødvendig å inngi ytterligere merknader. I vårt forrige høringsutkast påpekte vi at kommunen har en plikt til å vurdere om reguleringsplanen for Pålsvikten boligfelt er i samsvar med gjeldende nasjonale og regionale bestemmelser dersom denne videreføres. Kommunen har derimot lagt til grunn at en slik vurdering bare er "et virkemiddel", og at kommunen "valgte å ikke benytte dette virkemiddelet", jf. side 28 i saksframlegget. Vi mener kommunen ikke har noen mulighet til å "velge bort" en slik vurdering, og vil i den sammenheng vise til ordlyden i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav f: "Det kan fastsettes følgende hensynssoner: [...] f) Sone hvor gjeldende

- Detaljreguleringsplaner kan ikke oppheves direkte ved rullering av kommuneplan jf. pbl. Kapittel 11. Kommune kan vurdere om enkelte detaljregulerte områder skal reguleres på nytt. Dersom en reguleringsplan ikke avmerkes på kommuneplankart med hensynssone H910 vil det ikke bety at den blir opphevet. Ved rullering av kommuneplanens arealdel ble alle

reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanen er i samsvar med nasjonale og regionale interesser". Ordlyden "skal" viser etter vårt syn at kommunen har en plikt til å foreta den nevnte vurderingen, og at dette ikke er noe kommunen selv kan vurdere om den vil gjøre. At bestemmelsen er slik å forstå følger også av forarbeidene til bestemmelsen. Den siste setningen i § 11-8 tredje ledd bokstav f ble tatt inn i loven ved en lovendring i 2014, og i den forbindelse ble det uttalt følgende i Prop. 121 L (2013-2014) på side 14-15 (våre uthevinger): "I bokstav f), som brukes for å angi sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, presiseres det at sonen bare kan nyttes der reguleringsplanene skal gjelde uendret. Videre presiseres det at når denne hensynssonen brukes, skal kommunen vurdere om reguleringsplanene som blir videreført er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Endringen i bokstav f) presiserer innholdet i bestemmelsen. Den tilføyde andre setningen synliggjør at kommunen i arbeidet med kommuneplanen skal gå gjennom gjeldende reguleringsplaner. Dette skal kommunen også gjøre slik loven er i dag. Det er en viktig del av arbeidet med ny kommuneplan å vurdere hensynet til nasjonale og regionale interesser. Hensikten med å ta inn en presisering som foreslått her er å sikre at eldre reguleringsplaner blir vurdert i forhold til gjeldende nasjonale og regionale interesser, og at reguleringsplaner som videreføres uendret er i samsvar med slike interesser. Når dette framgår uttrykkelig, vil det bidra til at eldre reguleringsplaner ikke videreføres i strid med rikspolitiske bestemmelser, statlige planbestemmelser eller statlige planretningslinjer som er vedtatt etter forrige kommuneplan." På samme måte som i lovteksten sier også forarbeidene at kommunen "skal" vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med regionale og nasjonale interesser, og videre at hensikten er "å sikre" at en slik vurdering foretas for å unngå å videreføre reguleringsplaner som er i strid med slike interesser. Etter dette må det være klart at kommunen har en plikt til å vurdere om reguleringsplanen for Pålshukten boligfelt er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Dersom kommunen unnlater å foreta en slik vurdering, vil dette etter vårt syn utgjøre en grov feil ved planprosessen. Vi mener som kjent at reguleringsplanen for Pålshukten boligfelt er i strid med nasjonale og regionale interesser (jf. våre to tidligere høringsuttalelser), og at den ikke kan videreføres. Avslutningsvis vil vi kort kommentere kommunens påstand om at "gjeldende reguleringsplaner kan ikke oppheves gjennom rullering av kommuneplanens arealdel". Vi er i utgangspunktet ikke uenig i dette. Imidlertid har kommunen anledning til å overstyre en eldre reguleringsplan ved å sette av området til et annet arealformål i kommuneplanens arealdel. Den nyeste arealplanen vil da gå foran den eldste ved motstrid. Selvsagt vil det være ryddig om kommunen i ettertidd også formelt opphever den eldre reguleringsplanen, men dette vil bare ha betydning dersom den nyeste planen skulle bli opphevet. Rettsvirkningen av den eldre planen vil da gjeninntre dersom denne ikke er opphevet, mens arealet vil være uten reguleringsplan dersom reguleringsplanen er opphevet. På denne bakgrunn bør kommunen etter vår mening sette av det aktuelle området til LNFR i kommuneplanens arealdel, og slik overstyre reguleringsplanen for Pålshukten boligfelt.	gjeldende reguleringsplaner videreført som gjeldende i neste planperiode. Ifølge pbl. 12-14 for oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyre tidligere ved vedtak om salg av eiendommen pålagt å oppdatere reguleringsplan Pålshukten boligfelt for eventuell utbygging kan tillates. Arealbruk i dette område vil bli avklart under detaljreguleringsprosess. Reguleringsplanen Pålshukten boligfelt skal vises på kommuneplankart med hensynssone H910. Merknaden tas ikke til følge.
--	--

Rådmannens innstilling

Averøy kommune egengodkjenner forslag til kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028.

Forslaget består av:

- Kommuneplankart datert 25.11.2016.
- Tematisk kart for støy- og faresoner datert 25.11.2016.
- Kommuneplanbestemmelser datert 25.11.2016.
- Planbeskrivelse med ROS og KU datert 25.11.2016.
- Konsekvensutredning datert 25.11.2016.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 11-15 *Vedtak av kommuneplan.*

Behandling i Averøy formannskap - 06.12.2016

Louis Selnes ba om å få sin habilitet vurdert (har levert innspill til planen) og fratrådte.

Selnes ble enstemmig vurdert som habil og tiltrådte.

Ann-Kristin Sørvik og Louis Selnes fremmet følgende forslag til endring i innstillingen:

Merknader til Alfhild Kjønnøy m.fl. tas til følge.

Jan Steinar Engeli Johansen, Frp, fremmet følgende forslag til endring (tillegg):

Merknader fra Pål Kleven av 09.11.2016 tas til følge, slik at disponeringer jfr gjeldende arealplan gjøres gjeldende.

Avstemming:

Det ble først stemt over rådmannens innstilling, som ble enstemmig vedtatt. Det ble deretter stemt over tilleggsforslagene.

Forslaget fra Selnes og Sørvik fikk 5 stemmer, og ble dermed vedtatt. 2 stemte mot.

Forslaget fra Engeli Johansen fikk 3 stemmer og falt dermed. 4 stemte mot.

Formannskapetets forslag:

Averøy kommune egengodkjenner forslag til kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028 med følgende endring: Merknader til Alfhild Kjønnøy m.fl. tas til følge.

Forslaget består av:

- Kommuneplankart datert 25.11.2016.
- Tematisk kart for støy- og faresoner datert 25.11.2016.
- Kommuneplanbestemmelser datert 25.11.2016.
- Planbeskrivelse med ROS og KU datert 25.11.2016.
- Konsekvensutredning datert 25.11.2016.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 11-15 *Vedtak av kommuneplan.*

Behandling i Averøy kommunestyre - 15.12.2016

Saken utsettes til kommunestyremøte 17. januar 2017

Behandling i Averøy kommunestyre - 17.01.2017

Louis Selnes ba om å få sin habilitet vurdert (har levert innspill til planen) og fratrådte.
Selnes ble enstemmig vurdert som habil og tiltrådte.

Per Henden ba om å få sin habilitet vurdert (eierinteresser i områder som er berørt av planen) og fratrådte.
Henden ble enstemmig vurdert inhabil.

Paul Kåre Aandahl ba om å få sin habilitet vurdert (eierinteresser i Nordmøre fiskebåt som har gitt uttalelser i saken) og fratrådte. Aandahl ble enstemmig kjent habil og tiltrådte.

Tommy Vebenstad ba om å få sin habilitet vurdert (eierinteresser i Nordmøre fiskebåt som har gitt uttalelser i saken) og fratrådte. Vebenstad ble enstemmig kjent habil og tiltrådte.

Wenke Greve, Sv, fremmet følgende forslag:

§ 3. 11 Spesielle bestemmelser for potensielle fremtidige næringsområder (pbl § 11 – 9 nr 8)

F-1 «Ormenområdet»

F-1 «Ormenområdet» tas ut av plana og området blir stående som LNFR-formål uten bestemmelser som følge av § 3.11.

Sigmund Røeggen, H, fremmet følgende tilleggsforslag:

I arbeider med Averøy kommune sin arealplan, skal grunneiere varsles så snart endringer som berører deres eiendom blir foreslått tatt inn i arealplanen og/eller det gjøres annen endring av eiendommens status. Slike varslingsrutiner innarbeides i kommunens prosedyrer.

Sigmund Røeggen, H, fremmet følgende forslag til endring:

Merknader fra Trond Estensvoll, datert 27.10.2016 tas til følge angående søknad om å få godkjent hustomt/hyttetomt på gnr 62 bnr 12 med eier Josefa Solheim.

Jan Steinar Engeli Johansen, Frp, fremmet følgende forslag til endring (tillegg):

Merknader fra Pål Kleven av 09.11.2016 tas til følge, slik at disponeringer jfr gjeldende arealplan gjøres gjeldende.

Avstemming:

Forslag fremmet av Engeli Johansen fikk 8 stemmer og falt dermed.

Forslag fremmet av Røeggen vedr. varsling fikk 22 stemmer og ble dermed vedtatt.

Forslag fremmet av Greve fikk 1 stemme og falt dermed.

Forslag fremmet av Røeggen vedr. hustomt J. Solheim fikk 7 stemmer og falt dermed.

Til slutt ble det stemt over planen i sin helhet med de endringer som ble vedtatt på møtet. Enstemmig.

Kommunestyrets vedtak – enstemmig:

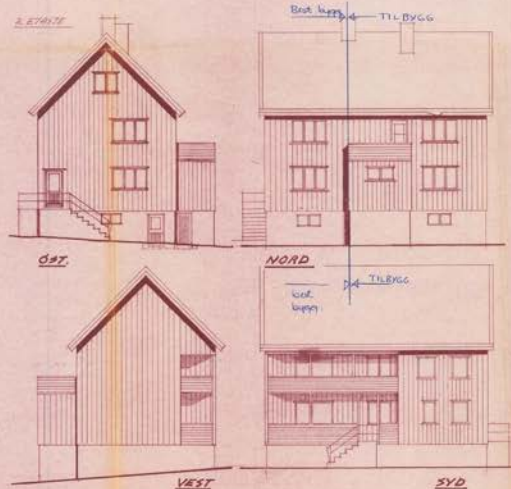
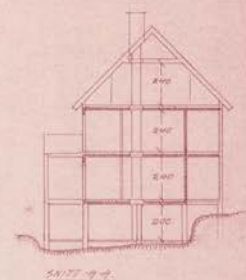
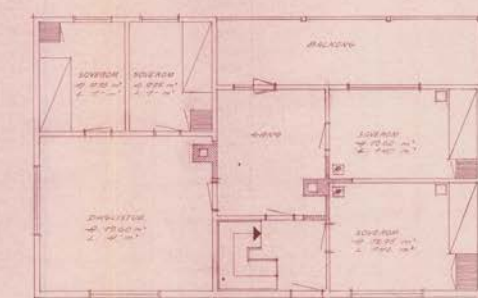
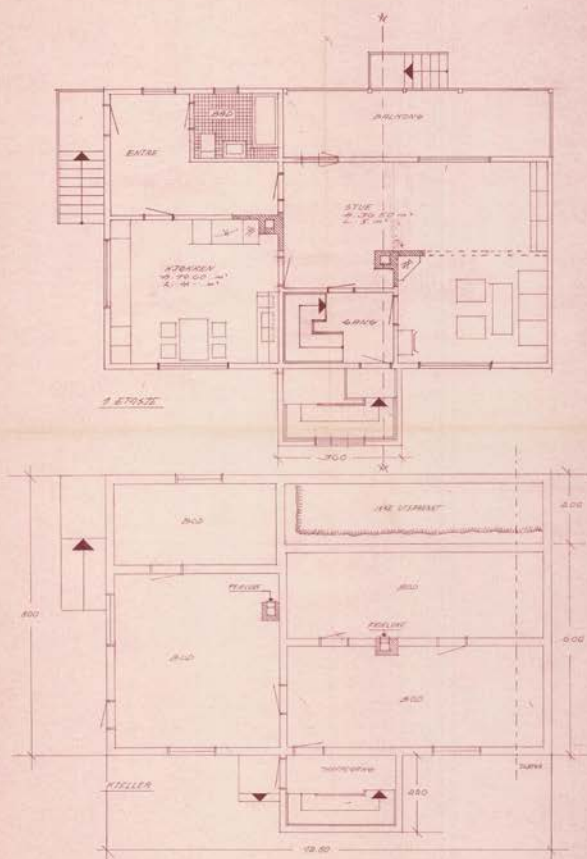
Averøy kommune egengodkjenner forslag til kommuneplanens arealdel for periode 2016-2028 med følgende endring: Merknader til Alfhild Kjønnøy m.fl. tas til følge.

Forslaget består av:

- Kommuneplankart datert 25.11.2016.
- Tematisk kart for støy- og faresoner datert 25.11.2016.
- Kommuneplanbestemmelser datert 25.11.2016.
- Planbeskrivelse med ROS og KU datert 25.11.2016.
- Konsekvensutredning datert 25.11.2016.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 11-15 *Vedtak av kommuneplan.*

I arbeidet med Averøy kommune sin arealplan, skal grunneiere varsles så snart endringer som berører deres eiendom blir foreslått tatt inn i arealplanen og/eller det gjøres annen endring av eiendommens status. Slike varslingsrutiner innarbeides i kommunens prosedyrer.



BOOKENT AV STADENGLÄS
DEN 11/11 1919
P. LUND

BAD. 3. 11.
LUND 1919.
AVST. 1. 1. 1.
TILBYGG. 1. 1. 1.

TILBYGG FOR G.NR 139, A.M. 70
ÅSHEIM
EIER: ARNAN LYNSTRAD
KTO: STENSKAHLA - JOVLADY
M: PLANER - 1:150
FÄRDER/DITT - 1:100

KARTANSKILD - 10-1-81. RAYSTRAND

55/90

DEN 6 / 7 1984

A. Dyrseth

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.

Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.

Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Averøy

DATO: 7.4.81

J. NR. 139/10

AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.

Arbeidssted

Ashaun

Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)

139/10

Byggherre

Ragny Lyngstad

Adresse

Steinsgrunda

Tlf.

Anmelder/ansvarshavende

Adresse

Tlf.

Bygget	Bruttoareal 69.52 m ²	Art ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod	Annet tillegg bilag.
Vedlegg	☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Tegninger av plan, snitt, fasader ☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. m	Til eiend.grense m	Til veg (midte) m ☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	☒ Kommun. veg ☐ Privat veg	Veg skal opparbeides ☐	Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet ☐ Annet
Byggegrunn, drenering	☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire Ant. dim. ☐ Rør ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering		
Bygge- beskrivelse	Fundamentering		
	☒ Frostfri mur	☐ Frostfrie pilarer	☐ Løs på bakken
	☒ Utførelse	☐ Prefabrikkerte seksjoner/elementer	Fabrikk, type
	☒ Plassbygd materiale	Annet	
	☒ Tre	☒ Sement-blokker	☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium
	☒ Fasadebehandling	☐ Stående kledning	☐ Puss ☐ Syntlige fuger ☐ Aluminium
	☐ Liggende kledning	☐ Isolasjon	Annet
	☐ Ingen isolasjon	☒ Mineralull	☐ Blokker
	☐ Innvendig kledning	☒ Spon-/gipsplater	☐ Panel
	☐ Ingen kledning	☒ Takstein	☐ Skifer ☐ Aluminium
☐ Takteking	Evt. henv.		
☐ 2 lag papp	Evt. henv.		
Dokumentasjon	☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag		
Andre opplysninger			
Under-skrifter	Steinsgrunda, den 6.04.81 Ragny Lyngstad Byggherrens underskrift Anmelders/ansvarshavendes underskrift		

Nabolagsprofil

Kornstadveien 204

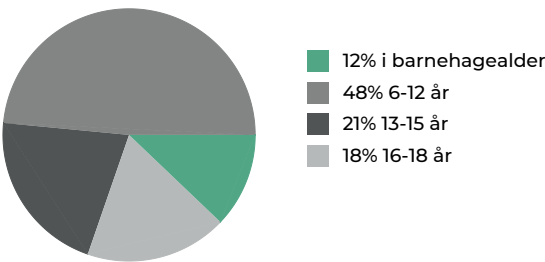
Offentlig transport

🚶 Helsetvatnet	9 min 🚶
Linje 503	0.9 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	43 min 🚶

Skoler

Kårvåg barneskole (1-7 kl.)	12 min 🚶
144 elever, 13 klasser	12.7 km
Bodalen friskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
39 elever, 3 klasser	13.7 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
250 elever, 19 klasser	20.1 km
Atlanten videregående skole	33 min 🚶
500 elever, 18 klasser	34.1 km
Kristiansund videregående skole	36 min 🚶
950 elever	34.8 km

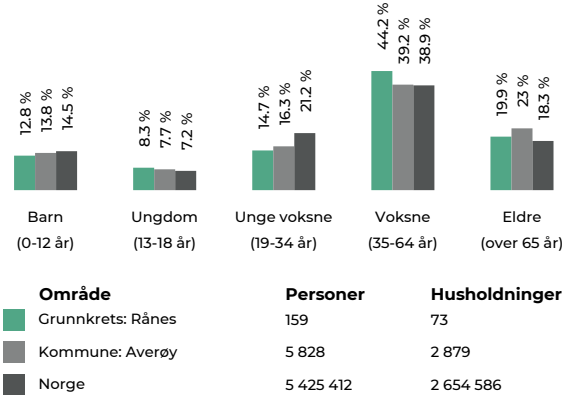
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solsiden barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
16 barn	5.4 km
Båsemor gårdsbarnehage (0-5 år)	11 min 🚶
18 barn	12 km
Kårvåg barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
43 barn	12.5 km

Dagligvare

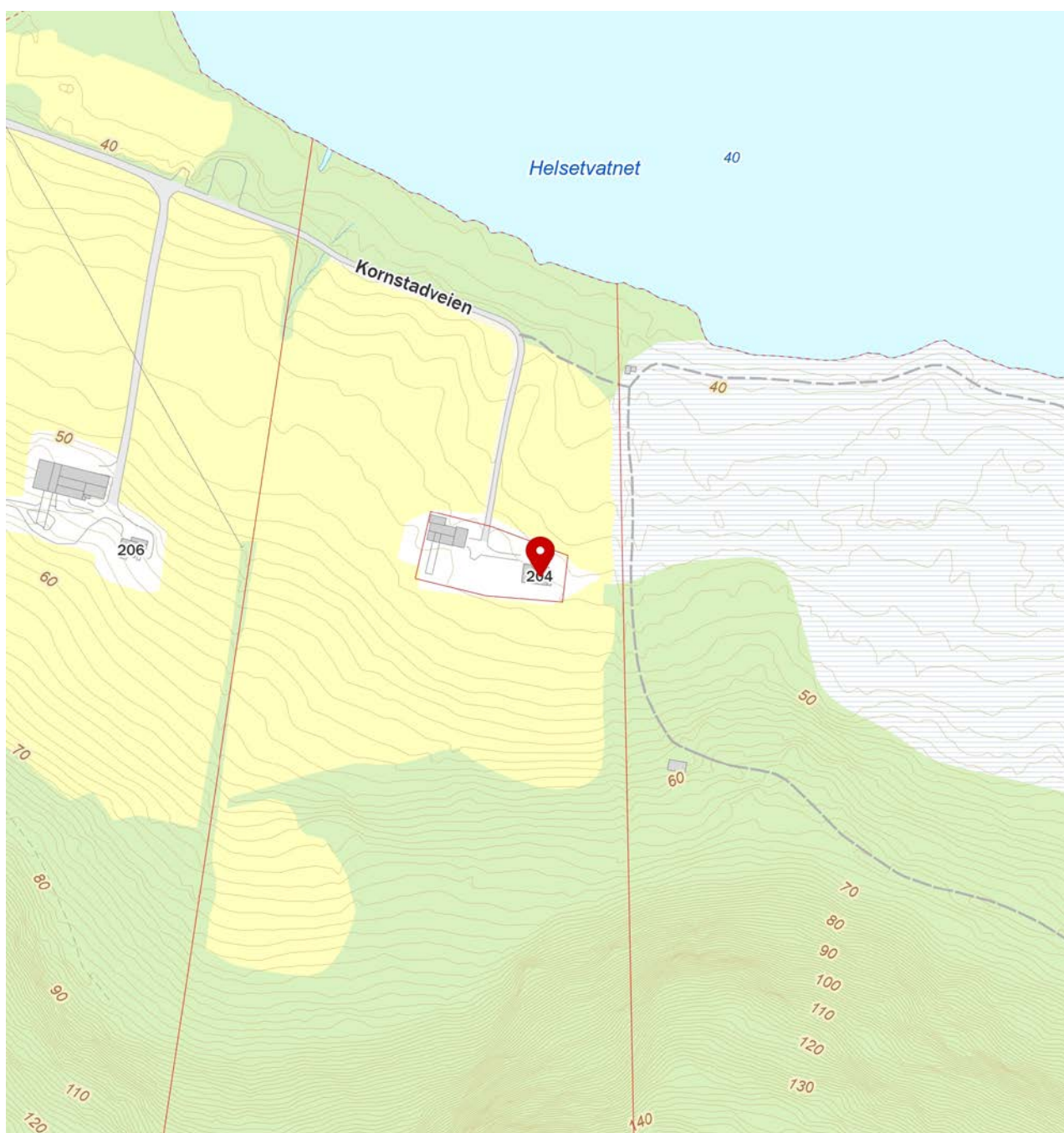
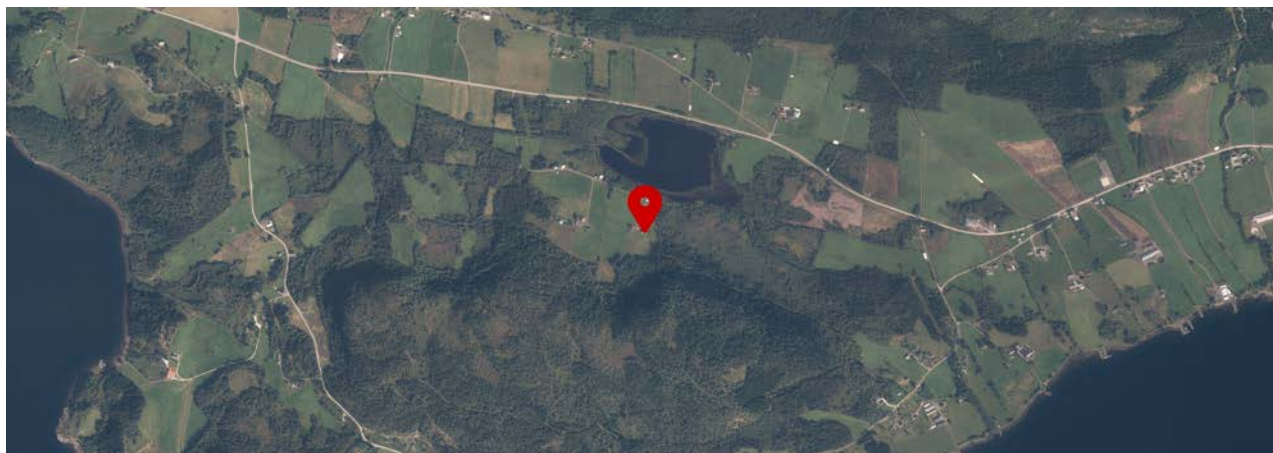
Matkroken Steinsgrenda	2 min 🚶
PostNord	1.7 km
Kiwi Atlanterhavsveien	10 min 🚶
PostNord	11.7 km

Sport

🏠 Mork idrettsplass	1 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1.6 km
🏠 Stene gamle skole	2 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	2 km
🏠 Pro Gym Kårvåg	11 min 🚶
🏠 Family Sports Club Averøy	22 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

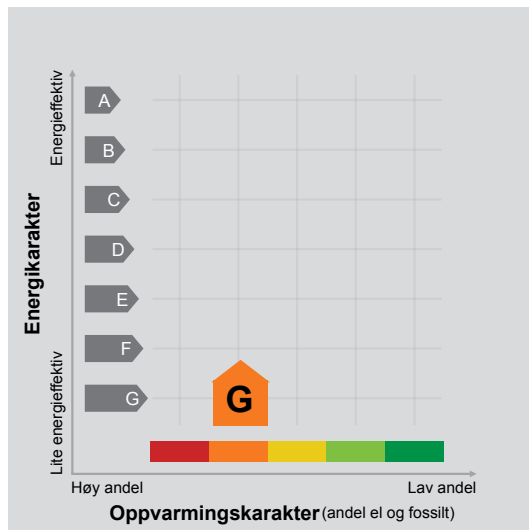


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Kornstadveien 204
Postnummer	6531
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181197293
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172515
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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!





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 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.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0113/25

Adresse: Kornstadveien 204, 6531 AVERØY, gnr. 139, bnr.
60 i Averøy kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

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/