

# Gamlemshaugen 87

GAMLEM

notar



Prisantydning Kr 2 400 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 103/189 kvm Megler Lennart Økland Tetlie Tlf 913 75 491

NOTAR.NO



notar



# Gamlemshaugen 87

Enebolig med uthus, snekkerverksted, dobbel garasje og naust

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Gamlemshaugen 87<br>6280 SØVIK |
| Prisantydning   | Kr 2 400 000,-                 |
| Omkostninger    | Kr 61 090,-                    |
| Totalpris       | Kr 2 461 090,-                 |
| BRA-i/BRA Total | 103/189 m <sup>2</sup>         |
| Eierform        | Eiet                           |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig         |
| Byggeår         | 2004                           |
| Soverom         | 3                              |
| Etasje          | 2                              |

Gamlemshaugen 87 ligger landlig og fint til. Her har man fri utsikt mot sjøen, samt gode solforhold. Tomten er på nesten 9.5 mål. Det følger også med et eldre naust som ligger i gangavstand fra eiendommen. Det er fint tillaget tomt rundt boligen. God plass til parkering både på tomten og i dobbel garasje. Ellers på eiendommen står det et uthus og et snekkerverksted. Boligen ble oppført i 2004 og har et areal på 103 kvm som er fordelt over to etasjer. Hovedetasjen består av entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Underetasjen består av vaskerom, toalettrom, soverom, snekkerbod og 2 boder. Ypperlig eiendom for deg som ønsker å bo med få naboer rundt deg, men samtidig ikke for langt unna arbeid, skole eller dagligvarebutikk.

Kontakt megler for påmelding til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Lennart Økland Tetlie

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
913 75 491 / lennart@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 35  |
| Nøkkelinformasjon | 36  |
| Plantegning       | 53  |
| Vedlegg           | 56  |
| Budgivning        | 153 |

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





Veldig landlig og fint beliggende enebolig



Tomten er på 9 466.6 kvm













Det foreligger avtale om bruksrett på naust og rett til å gå ned til naustet



Naustet ligger veldig fint til!





Eiendommen har fint opparbeidet hage rundt boligen



På eiendommen står det en enebolig, uthus, snekkerverksted og garasje





Uthus/snekkerverksted oppført i ca 2011



Uthus/snekkerverkstedet har innlagt strøm og lys





Relativt flat hage som passer fint til trampoline eller ballspill



Uthus som passer godt til lagring av hageredskap og lignende





Skjernet hage



Fint opparbeidet uteområde





Dør inn til underetasjen



Mot sør er det en terrasse





Her får man veldig gode solforhold



Og ikke minst en veldig flott utsikt mot sjøen





Fasade



Fasade





Gruset innkjørsel



Dobbel garasje





Overbygd inngangsparti



Velkommen inn!





Entré og gang



Spisestue





Samle venner og familie til hyggelige måltid



Nyt utsikten mens du venter på maten





Fantastisk utsikt



Det er plass til både spisebord og sofagruppe på stuen





Stuen får inn godt med naturlig lys utenfra



Fra stue mot kjøkken













Kjøkken



Kjøkken





Kjøkken



Bruk gjerne virtuell visning for å gjøre deg bedre kjent med boligen













Soverom nr 1 i hovedetasje



Soverom nr 2 i hovedetasje





Bad



Dusjkabinett





Det er dør ut mot hage i underetasje



Soverom i underetasjen





Snekkerbod av god størrelse



Snekkerbod





Bod



Vaskerom





Bod



Det er toalett i begge etasjene



Gamlemshaugen 87 er klar for nye eiere, husk å avklar finansiering før visning





En god mulighet for deg som ønsker å bo landlig til, men likevel ikke for langt unna skole og dagligvarebutikk



Kontakt megler for påmelding til visning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse med eneboliger på Gamlemshaugen - mellom Søvik og Brattvåg som er kommunesenter i Haram Kommune. Avstander er 2-3 km til Søvik som nærmeste tettsted med butikker, barneskole etc. Barnehage og grendahus på Gamlem. Ungdomsskole og videregående skoler i Brattvåg. Mange industriarbeidsplasser i nærområdet. Eiendommen har unik beliggenhet ved sjøen og fri utsikt mot vest. Gode solforhold.

## ADKOMST

Kjør fra Søvik i retning mot Hildre/Brattvåg. Ikke så lenge etter 60-sonen, men før broen mot Nordøyene, så er det en avkjørsel inn til venstre på en grusvei. Sving inn der og ta første avkjørsel til venstre igjen. Du ser så eiendommen på nedsiden av veien.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.





# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Gamlemshaugen 87, 6280 SØVIK

### OPPDRAKSNUMMER

2-0200/25

### SELGER

Karin Nygård

### MATRIKKE

Gårdsnummer 477, bruksnummer 9,  
i Haram kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

### STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et estimert strømforbruk på 595 kWh i august 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 9.467 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er lett skrånende mot vest og med adkomst fra nord. Det er gruset areal i adkomst foran bolig og garasjen. Mellom garasje og bolig er det oppsatt levegg med portal. Det er lagt singelmasser inntil grunnmur. Det er støpt flislagt trapp til hovedetasjen fra øst med overbygget inngangsparti. Støpt nedsenket platt foran kjellerdør. Oppført garasje i tomtegrense mot sørøst. Snekkerverksted/snekkerbod, uthus og drivhus på eiendommen. Drivhus har skader. Det er utgang fra underetasje fra vest. Treplattung på vestsiden med rekkverk rundt ved siden av ytterdør vest. Del av eiendommen nærmest veien er pent opparbeidet hage med diverse beplantning - frukttrær, bærbusker, prydbusker, blomsterbed, rotvekster mm. Gjerde rundt opparbeidet hageareal. Stor del av eiendommen på sjøsiden av uthuset er areal kan ikke bebygges i forhold til høyspentledning og at det er LNF-område med restriksjoner jfr. kommuneplankart.

Selger har fremlagt en kopi av erklæring om eierskap til et naust på gnr 477, bnr 3 i Haram kommune. Erklæringen er signert av eier av gnr 477, bnr 3. I følge erklæringen bekrefter undertegnede at naustet som står på den sørlige teigen til gnr 477, bnr 3, tilhører den til enhver tid eier av gnr 477, bnr 9 ("Gjerdet"). Naustet er markert med oransje firkant på vedlagte kartskisse. Eier av naustet har også rett til gangadkomst til naustet over gnr 477, bnr 3 på eksisterende sti. I følge erklæringen kan den ikke tinglyses. Som følge av dette så er den originale erklæringen å anse som et verdipapir, og det er en forutsetning for handelen at selger overleverer dette originaldokumentet til kjøper ved overtagelsen.



Kopi av erklæringen med tilhørende kartskisse følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **SOLFORHOLD**

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 13.08.2025, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

### **BYGGEÅR**

2004

### **BYGGEMÅTE**

Enebolig med en kjeller og hovedetasje med forholdsvis liten grunnflate som framstår original fra byggeår 2004. Det som er spesielt er at den er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig isolert med liggende kledning fra byggeåret.

Dagens eier arvet eiendommen for noen år siden og har brukt boligen som fritidsbolig og har av den grunn begrenset kunnskap om boligen/eiendommen.

### **UTVENDIG**

Taktekking er pappshingel fra byggeår som er besiktiget fra taket. Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken. Metallbeslag vinduer/dører. Bygget er oppført i en tømmerkonstruksjon som er utvendig isolert med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre med langsgående bærende bjelker med taktro – skjult takkonstruksjon på del av boligen. Vinduer med malte trekarmer er sidehengslede med 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser. Ytterdør er malt tredør med glassfelt. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Treterrasse på bakkenivå på sørvestsiden med malt tredekke. Trekkverk mot sør og levegg mot nord. Støpt flislagt trapp til hovednngang med rekkverk ene siden.

### **TOMTEFORHOLD**

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er svak helning fra vei til boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004 og er koblet til septiktank.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er koblet til privat vassverk.

Septiktanken er sannsynlig av glassfiber. Septiktank er fra byggeår 2004.

### **SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG**

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

#### **TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Utvendig - Kjellerdør

Vurdering av avvik: Dører har råteskader. Synlige skader på dør - utetthet dør.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

#### **TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig - Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig - Taktekking over inngangsparti

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



#### Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Museband synlig ene siden.

#### Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig - Utvendige trapper

Det er avvik: Bom i flere fliser.

#### Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Felter på mur både på vest og nordsiden avskallet maling/puss.

#### Tomteforhold - Septiktank

Det er avvik: Det er ikke kjent med avvik og heller ikke kjent med pålegg. I forhold til ny forurensningslov fra 2022 så vil det sannsynlig komme krav om dokumentasjon på avløpssituasjon.

#### TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

#### GARASJE

Byggeår 2005. Forenklet beskrivelse garasje: Støpte fundamenter og støpt plate på grunn. Yttervegger er bindingsverk uisolert med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjon er takstoler med sutakplater og metallplater takteking. To malte leddporter med portåpner. Dør på siden og to vinduer. Innlagt lys og strøm. Tilbygget vedbod/redskapsbod i bakkant med tresperre og metallplater takteking. Yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Stedbygget dør mot vest og øst.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

#### SNEKKERVERKSTED/BOD

Byggeår 2011. Forenklet beskrivelse av snekkerverksted som har samme byggemetode som garasjen: Støpt såle/ringmur og støpt plate på grunn. Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Takstoler med sutakplater og metallplater takteking. Malt dør og tre vinduer med isolerglass. Innlagt strøm og lys.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

#### UTHUS

Byggeår ukjent (utifra tilgjengelige kommunale flyfoto så er den oppført en eller annen gang mellom 2012 og 2006). Forenklet beskrivelse av uthus som har samme byggemetode som garasjen: Støpt såle/ringmur og støpt plate på grunn. Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Takstoler med sutakplater og metallplater takteking. Malt dør og to vinduer med isolerglass. Ikke innlagt permanent strøm

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.



## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 26.08.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2021.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 4 + Antall måneder 8.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei.

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.

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Kjellerdør er fuktskadet (trolig grunnet manglende snøfjerning) og må byttes. Takstmann har i november 2018 påpekt fukt i kjellergulv og sokkel grunnmur.

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

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

Beskrivelse: Vedovn i stue ble demontert etter innkjøp av varmepumpe. Ingen kjente problemer med vedfyring i perioden med vedovn i stue.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Takstmann har i november 2018 påpekt sprekker i grunnmur.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

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, tømrerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Romfordeling fraviker de opprinnelige godkjente bygningstegningene, men dette er oppdatert hos Haram kommune i 2025.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Innvendig trapp fra hovedetasje til kjeller. Toalettrom i kjeller. Godkjent soverom i kjeller.

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Takstrapport ble utarbeidet i november 2018 i forbindelse med arveoppgjør.

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)? Ja. Beskrivelse: Erklæring om eierskap til naust på gnr 477 bnr 3 i Haram kommune. Tilhørende naust ligger på en teig tilhørende en annen eiendom. Eierforhold og gangadkomst er avklart via skriftlig privat avtale, som ikke er tinglyst.

Tilleggs kommentar: Eiendommen er brukt som fritidsbolig i 2025. Frem til 1. januar 2025 har eiendommen vært disponert og brukt som helårsbolig via boret. Som selger har jeg derfor begrenset kjennskap til eiendommen til tross for flere års eierskap.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (vedtaksdato 18.06.2020) er avsatt til:

- Båndlegging etter lov om naturvern (9427.18 kvm)
- Hensyn landbruk (7521.26 kvm)
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (3042.2 kvm)
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende (9466.61 kvm)

Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et uregulert område. Det er derfor kun ovennevnte kommunedelplan som er gjeldende for eiendommen.

### BEBYGGELSESPLAN

I følge Haram kommune så omfattes ikke eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

### REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 22.08.2025.

### PLANFORSLAG

I følge Haram kommune så eksisterer det planforslag som berører eiendommen per 22.08.2025.

### KOMMENTAR

Ovennevnte er opplysninger fra Haram kommune opplyst i meglerpakke per 22.08.2025. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.



## DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 22.08.2025 så er det registrert treff på følgende temadata:

Temadata – Befolkningsstatistikk

- 1 - 6 innbyggere (<100 per km<sup>2</sup>) (4149.93 kvm)

Temadata – Geologi – Radon

- Radon aktsomhet – Moderat til lav (9466.61 kvm)

Temadata – Geologi – Løsmasser

- Løsmasser – Tykk morene (4205.68 kvm)
- Løsmasser – Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke (5260.93 kvm)

Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

- Dyrkbar jord (2711.11 kvm)
- Dyrkbar jord – Endret etter 2008 (0.11 kvm)
- Dyrkbar jord – Ikke endret (2711 kvm)

Temadata – Landbruk – ar5

- Bebyggd (1240.58 kvm)
- Samferdsel (7.91 kvm)
- Fulldyrka jord (5656.05 kvm)
- Innmarksbeite (2562.08 kvm)

Temadata – Natur – Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap

- Naturvernområder – Artsfredning (9427.25 kvm)

Temadata – Natur – Vassdrag

- Vassdragsområde (9466.61 kvm)

Temadata – natur – Natyrtyper

- Kystlandskap (9466.61 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (9466.61 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn (9466.61 kvm)

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

## VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt utdrag av DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdels "Førsesegner og retningslinjer" og "Planomtale" samt komplett DOK-analyserapport kan fås ved henvendelse meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

## OPPVARMING

- Varmepumpe luft til luft i stue.
- Gulvvarme på bad.

Det er en elementpipe i boligen, men det er ikke installert ildsted. Husk at eier er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen (jf. lokal forskrift om gebyr for feiing og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging § 6 første ledd).

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.

## TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber fra Telenor. NextGentel kan også levere via samme fiberlinje.

## PARKERINGSFORHOLD

Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen. For øvrig gode parkeringsmuligheter i adkomst foran bolig og garasje.

## VEI/VANN/KLOAKK

### VEI

Eiendommen er tilknyttet privat vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. I følge selger så er det ikke inngått noen brøyteavtale.

### VANN

Eiendommen er tilknyttet privat vassverk (Gamlemshaug Vassverk) via private stikk- og fellesledninger. Det er 9 husstander tilknyttet vannverket. Vannverket er ikke registrert hos Mattilsynet. Kjøper/ny eier av salgsobjektet blir andelseier i vannverket, med påfølgende rettigheter og plikter.

I henhold til drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018. Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Drikkevannsforskriften krever at vannverkseiere tar rutinemessige vannprøver av både råvann og ferdig drikkevann for å dokumentere at vannet er trygt. Hvor ofte det tas prøver, og hvilke analyser som gjøres, avhenger av vannverkets størrelse (mengde produsert vann per døgn). Alle vannverkseiere må utarbeide en prøvetakingsplan, og analyseresultatene skal rapporteres til Mattilsynet. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge.

### AVLØP

Eiendommen har avløp via septiktank. Slamtømming annet hvert år er inkludert i kommunale avgifter.

## VEDLIKEHOLD

Det gjøres oppmerksom på at private tanker, anlegg, ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger/fellesanlegg og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et område med spredt eneboligbebyggelse.

## BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

## SKOLEKRETS

Skolekrets 30 - Søvik/Gamlem m.m

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Gamlemshaugen" som ligger ca 2 minutts gange/0.2 km fra eiendommen. Her passerer linjene 231 og 232.

## ADGANG TIL UTELEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige.



Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

#### **ENEBOLIG**

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Søknad om tillatelse til tiltak datert 31.03.2004.
- Vedtak om godkjenning av bygging av bolighus datert 29.06.2004 inkl. igangsettingstillatelse.
- Byggemeldte tegninger inkl. bruksendring kjeller.
- Ferdigattest nybygg bolighus datert 20.11.2009.

Det er registrert avvik mellom godkjente og byggemeldte tegninger og faktisk situasjon. Kommentar:

- Vinduer i kjelleretasje på boligens kortender har endret plassering i forhold til fasadetegninger. Endret plassering mot øst fremkommer imidlertid på plantegning knyttet til bruksendring av kjeller.
- Trapp til kjeller viser ikke på tegning av første etasje, men viser på plantegning knyttet til bruksendring av kjeller. Det foreligger godkjent bruksendring iht. mottatt plantegning fra kommunen med takhøyde 2,05 m.
- Tegning viser ikke utbygg/overbygget inngangsparti med støpt trapp på utsiden.
- Tegning viser ikke terrasseplattning med rekkverk/levegg.
- Tegning viser ikke levegg med portal oppført mellom enebolig og garasje.

I følge en e-post til meglerforetaket fra Haram kommune datert 05.09.2025 så opplyser kommunen at dersom leveggen mellom enebolig og garasje er inntil 1,8 m høy, så er den ikke søknadspliktig. Kommunen opplyser videre at de ikke anser utbygg/overbygget inngangsparti/endret trapp som søknadspliktig. Når det gjelder oppført en terrasse med rekkverk og levegg i fronten av boligen så opplyser kommunen at dersom leveggen er høyere enn 1,8 meter og gjerde høyere enn 1,0 meter så er tiltaket søknadspliktig.

#### **GARASJE**

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Byggemeldt tegning godkjent på vilkår datert 29.03.2005.
- Svar på ferdigmelding garasje datert 14.01.2010.

Det er registrert avvik mellom godkjente og byggemeldte tegninger og faktisk situasjon. Kommentar:

- Det er inntegnet 2 vinduer, men her er det istedenfor 1 vindu og 1 dør. Tilbygd vedbod med utvendig døradkomst i bakkant av garasjen viser ikke på tegning.

Når det gjelder tilbygd vedbod i bakkant av garasjen så opplyser Haram kommune følgende i en e-post til meglerforetaket datert 05.09.2025; Dersom vedboden er større enn 15 kvm er dette et søknadspliktig tiltak. I følge takstmann er boden 8 kvm.

#### **SNEKKERVERKSTED/BOD (GODKJENT SOM UTHUS)**

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Vedtak knyttet til meldingssak vedrørende uthus datert 11.06.2010.
- Byggemeldte skisser/situasjonskart knyttet til uthus
- Svar på ferdigmelding på uthus datert 28.09.2011.

Det er registrert avvik mellom godkjente og byggemeldte tegninger og faktisk situasjon. Kommentar:

- Plassering/antall vinduer avviker mellom tegning og faktisk situasjon.

#### **UTHUS**

Det foreligger ikke tegninger. I følge en e-post til meglerforetaket fra Haram kommune datert 05.09.2025 så opplyser kommunen at uthuset har en avstand til nabogrense målt i kart på over 1 meter og at det derfor ikke er søknadspliktig.

## DRIVHUS

Det foreligger ikke tegninger. I følge en e-post til meglerforetaket fra Haram kommune datert 05.09.2025 så opplyser kommunen at denne typen drivhus ikke er søknadspliktig.

## TIL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Først i 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

Vil du sette opp en levegg minimum 1,0 m fra nabogrensen, trenger du ikke søke hvis den

- er inntil 10,0 meter lang
- ikke på noe sted er over 1,8 meter målt fra terrenget

Vil du sette opp leveggen nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen, slipper du å søke hvis vegg

- er inntil 5,0 meter lang
- ikke på noe sted er over 1,8 meter målt fra terrenget

Leveggen kan være frittstående eller forbundet med en bygning. Du kan for eksempel sette opp en levegg mot hver nabogrense, men skal du sette opp flere levegger i kombinasjon, må du søke om tillatelse. Du må også søke hvis det finnes begrensninger i kommunale planer som kommuneplan eller reguleringsplan.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.



## RADONMÅLING

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

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

## INNHold

### FØSTE ETASJE

Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

### KJELLER

Trapperom, vaskerom, soverom, toalettrom, snekkerbod og 2 boder.

### LOVLIGHET

Det er registrert avvik mellom godkjente og byggemeldte tegninger og faktisk situasjon. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

### AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

## STANDARD

Boligen framstår original fra byggeår bygget i hyttestil.

### INNVENDIG

I hovedetasje er det flislagt gulv på bad ellers lakkerte tregulv. Vegger er liggende tømmer. Tak har skråhimling med trepanel og synlige bærende trebjelker.

I underetasje er det malte betonggulv i vaskerom og snekkerbod, ellers gulvbelegg. Det er utforede vegger mot mur med trepanel – unntatt i bod, vaskerom, wc og deler av trapperom som har malt pusset mur.

Det er trebjelkelag i etasjeskillere.

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

Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen. Det er ikke installert ildsted.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår er enkel liten innredning i del av stue. Innredningen har furu lakkerte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### VÅTROM

Bad i første etasje med fliser på gulv med kantflis og det er tømmervegger. Gulvvarme. Badet er utstyrt med wc, dusjkabinett og baderomsinnredning.

Vaskerom med malt betonggulv og malte murvegger. Utstyrt med stål skyllekar og 120 l varmtvannstank. Luftevindu.

### SPELALROM

Toalettrom i underetasje med gulvbelegg. Rommet er utstyrt med wc og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er kobberør. Stoppekran i vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i overkarm vinduer i tillegg til lufting via åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksvifte.
- Det er installert varmepumpe luft til luft i stue.
- Varmtvannstank ca 120 l i boligen fra byggeår
- El.anlegg fra byggeår med automatsikringer er åpen installasjon fra byggeår.
- Brannslukningsapparat – det legges til grunn at brannslukningsapparat er under 10 år og at eier anskaffer nytt om det er over 10 år.
- Røykvarslere i himling i begge etasjer.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

#### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling  
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med tømmer. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav og at denne boligen er registrert som enebolig. Ikke så uvanlig løsning på fritidsboliger.

#### Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Plastrist på sluk ikke fjernet - usikkert tettesjikt.

#### Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Innvendig - Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

##### Innvendig - Rom Under Terreng

Det er avvik: Fukt/saltutslag i nedkant mur fra kjellerdør mot trapp.

##### Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Noe bratt trapp med litt høyere opptrinn enn normalt - knapp høyde til tak midten i trapp.

##### Innvendig - Innvendige dør til bod kjeller

Det er avvik: Isoporisolasjon er brannfarlig og ikke lovlig isolasjon i trekonstruksjoner.

##### Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

##### Tekniske installasjoner - Varmesentral

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

##### Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

##### Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

El-anlegg fra 2004 og ingen dokumentasjon. Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget (kostnadsestimatet i den vedlagte tilstandsrapporten gjelder kun kontroll og ikke utbedringer som eventuelt kommer som et resultat av kontrollen).

##### Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er avvik: Det er tydelig saget for stort hull i benkeplate til oppvaskkum - spor etter sag viser i benkeplate.



## TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom – 1. Etasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga  
tilliggende konstruksjoner – tømmervegger rundt badet.

### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i  
salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan  
ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i  
tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.  
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å  
danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader  
og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en  
anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.  
Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring  
av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.  
Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

### HVITEVARER

Komfyr på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer  
medfølger ikke.

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

### INNBO OG LØSØRE

Møbler og øvrige gjenstander medfølger i utgangspunktet  
ikke, men kan kjøpes/overtas etter nærmere avtale med  
selger.

### TIL INFORMASJON

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 tilbehørslisten som  
fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av  
Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og  
Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er  
gjeldende fra 1. januar 2020.

### AREALER

BRA – i: 103 m<sup>2</sup>

BRA – e: 86 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 189 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Trapperom, vaskerom, soverom, toalettrom,  
snekkerbod og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

16 m<sup>2</sup> Treterrasse.

## **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m<sup>2</sup> Garasje.

## **SNEKKERVERKSTED/BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Bod.

## **UTHUS**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Bod.

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

LOVLIGHET ENEBOLIG

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

Kommentar:

Følgende avvik i 1 etasje:

- Tegning viser ikke utbygg/overbygget inngangsparti med støpt trapp på utsiden.
- Trapp til kjeller viser ikke på tegning 1 etg., men viser på plantegning kjeller.

Det er godkjent bruksendring iht. mottatt plantegning fra kommunen med takhøyde 2,05 m.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Vinduer er sidehengslede og har ikke godkjent størrelse/lysåpning som rømningsvindu.

Soverom i kjelleretasjen er lite vindu høyt oppe på vegger og har ikke godkjent størrelse som rømningsvindu – for liten dagslysflate.

LOVLIGHET GARASJE

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tilbygget vedbod i bakkant med utvendig døradkomst viser ikke på tegning. Dør også ut fra garasjen.

LOVLIGHET SNEKKERVERKSTED/BOD

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

LOVLIGHET UTHUS

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 400 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 2 400 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 8 936,- pr år 2025

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, renovasjon 140 liter samt slamtømming annet hvert år.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.



## VANNAVGIKT

Årlig kr 50,-

Vannavgift år: 2025

## INFO VANNAVGIKT

Ny eier/kjøper blir andelseier i Gamlemshaug vassverk, med påfølgende rettigheter og plikter.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 464 969,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 859 876,- 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

2 400 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

60 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
61 090 Omkostninger totalt

76 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 461 090 Totalpris. inkl. omkostninger

2 476 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 479 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og 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:

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1935/900448-1/58 21.01.1935 UTSKIFTING

1938/908594-1/58 09.08.1938 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1961/105085-1/58 08.12.1961 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighetshaver: Vestre Haram Vasslag AL

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Erklæring datert 01.12.1961/tinglyst 08.12.1961:

Undertegnede eiere av denne eiendommen med flere i Borgund herred ga med denne erklæringen

Gamlem Vassverk A/L (nå Vestre Haram Vasslag SA) stedsevarende rett til å nytte ut sine vassdragsrettigheter i Gamlemselva for drift og bygging av vannverk. Overdragelsen skjedde vederlagsfritt, men bruksretten ble ansett etter beste skjønn til kr 200,-, for samtlige eiendommer. Grunneierne avstår fra enhver utnyttelse eller anvendelse av sin eiendomsrett som vanskeliggjør eller hindrer vannverkets normale drift. Hvis vannverket skulle bli nedlagt eller dets utnyttelse av Gamlemselva opphører, faller rettigheten tilbake til grunneierne uten vederlag, og vannverket plikter da på forlangende uten utgift for grunneierne å fjerne eventuelle på sine vann/elveområde anbrakte innretninger.

#### GRUNNDATA

1911/800060-1/58 07.08.1911 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1534 GNR: 177 BNR: 6

2020/428400-1/200 01.01.2020

2020/428400-1/200 01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1534 GNR: 177 BNR: 9

2024/209827-1/200 01.01.2024 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 477 BNR: 9

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### GRUNNBOKSDATO

03.09.2025

#### FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

#### POLISENUMMER

0210963

## 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 tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.09.2025

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

### MEGLER

Lennart Økland Tetlie, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: lennart@notar.no

### ANSVARLIG MEGLER

Lennart Økland Tetlie, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: lennart@notar.no

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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](http://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 deknings salg for kjøpers regning.

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

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

#### BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke 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



Gamlemshaugen 87

1 Etg

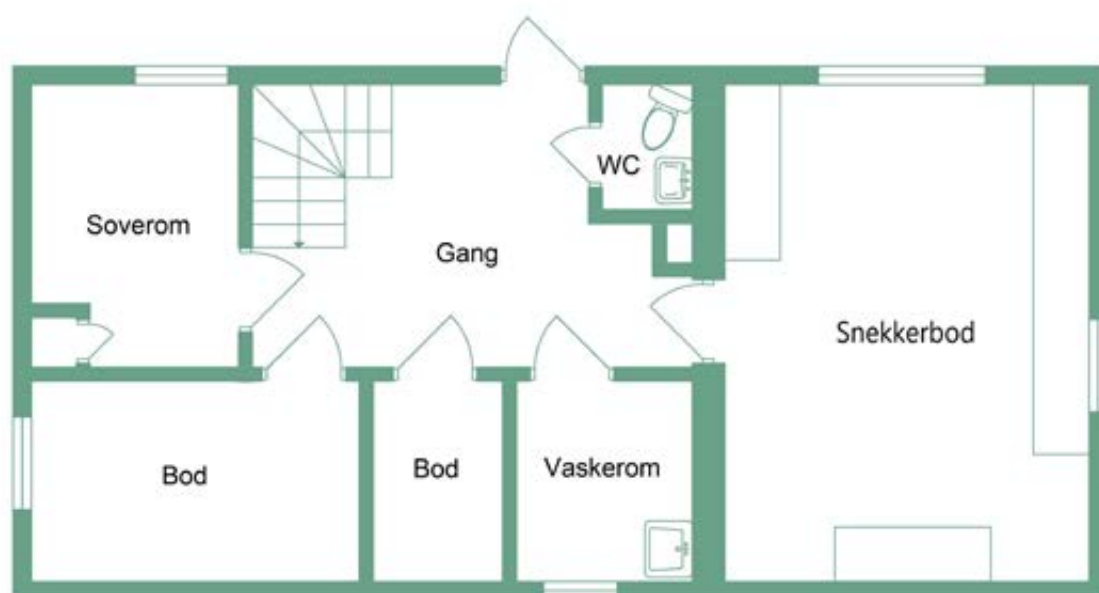
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Gamlemshaugen 87

U Etg

notar.no @notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning 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 PÅSS

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## GAMLEMSHAUGEN 87

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Vedtak enebolig
- Byggemeldte/godkjente tegninger enebolig
- Byggemeldt/godkjent tegning bruksendring kjeller
- Ferdigattest enebolig
- Byggemeldt tegning garasje
- Svar på ferdigmelding garasje
- Vedtak uthus
- Byggemeldte skisser/situasjonskart uthus
- Svar på ferdigmelding uthus
- Erklæring og kartskisse vedr. naust
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Utdrag av Dok-analyserapport
- Energiattest



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamlemshaugen 87, 6280 SØVIK

 HARAM kommune

 gnr. 477, bnr. 9

**Markedsverdi**

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 14127-1629

Referansenummer: CV1305

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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.

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.05.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

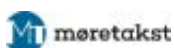
*Steinar Åkre*

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024





# 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, annek, 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 straffansvar.

# 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

En enebolig med en kjeller og hovedetasje med forholdsvis liten grunnflate som framstår original fra byggeår.  
Det som er spesielt er at den er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig isolert med liggende kledning fra byggeåret.

## Enebolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er pappshingel fra byggeår som er besiktiget fra taket.  
Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.  
Metallbeslag vinduer/dører  
Bygget er oppført i en tømmerkonstruksjon som er utvendig isolert med liggende bordkledning  
Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre med langsgående bærende bjelker med taktro - skjult takkonstruksjon på del av boligen  
Vinduer med malte trekarm er sidehengslede med 2 lags isolerglass og utenpåliggende sprosser  
Ytterdør er malt tredør med glassfelt.  
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.  
Treterrasse på bakkenivå på sørvestsiden med malt tredekke.  
Treerekverk mot sør og le-vegg mot nord.  
Støpt flislagt trapp til hovednngang med rekkverk ene siden.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater innvendig i boligen:  
I hovedetasje er det fliser i bad ellers lakkerte tregolv, vegger er liggende tømmer og det er skråhimling med trepanel og synlige bærende trebjelker.  
I underetasje er det malte betonggolv i vaskerom og snekkerbod ellers golvbelegg. Det er utforede vegger mot mur unntatt i bod, vaskerom, wc og trapperom, trepanel  
Det er trebjelkelag i etasjeskillere.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen.  
Ingen ildsted.  
Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur unntatt noen få rom som er malt pusset mur.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på golv med kantflis og det er tømmervegger. Golvvarme. Badet er utstyrt med wc, dusjkabinett og baderomsinnredning.  
Vaskerom med malt betonggolv og malte murvegger. Utstyrt med stål skyllekar og 120 l varmtvannstank. Luftevindu

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår er enkel liten innredning i del av stue med furu lakkerte fronter og laminat benkeplate.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom underetasje med golvbelegg utstyrt med wc og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er kobberør. Stoppekran i vaskerom.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i overkarm vinduer

i tillegg til lufting via åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksvifte  
Det er installert varmepumpe luft til luft i stue.  
Varmtvannstank ca 120 l i boligen fra byggeår  
El.anlegg fra byggeår med automatsikringer er åpen installasjon fra byggeår.  
Brannslukningsapparat - det legges til grunn at brannslukningsapparat er under 10 år og at eier anskaffer nytt om det er over 10 år.  
Røykvarslere i himling i begge etasjer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering fra byggeår  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Det er svak helning fra veg til boligen  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004 og er koblet til septiktank.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er koblet til privat vassverk.  
Septiktanken er sannsynlig av glassfiber. Septiktank er fra byggeår 2004.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 189 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 103 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Følgende avvik i 1 etasje:

\* Tegning viser ikke utbygg/overbygget inngangsparti med støpt trapp på utsiden

\* Trapp til kjeller viser ikke på tegning 1 etg. , men viser på plantegning kjeller

Det er godkjent bruksendring iht. mottatt plantegning fra kommunen med takhøyde 2,05 m.

### Snekkerverksted/Bod

- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

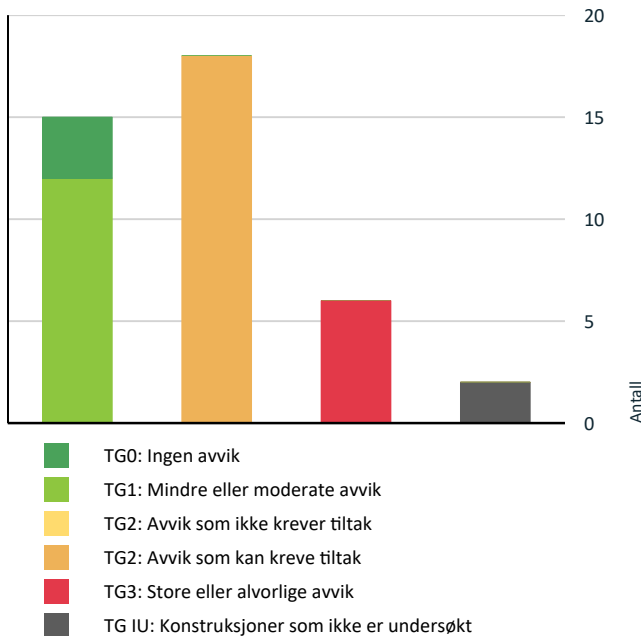
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygget vedbod i bakkant med utvendig døradkomst viser ikke på tegning. Dør også ut fra garasjen



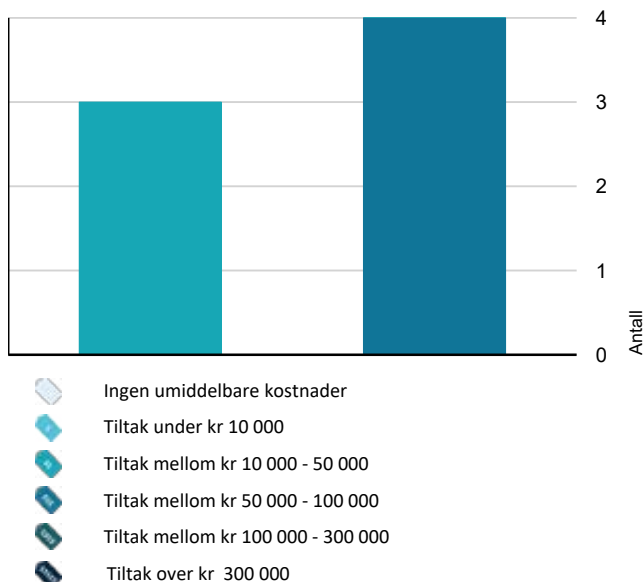
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Boligen, som er fra 2004 framstår original fra byggeår. Dagens eier arvet eiendommen for noen år siden og har brukt boligen som fritidsbolig og har av den grunn begrenset kunnskap om boligen/eiendommen.

Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Det er ikke innhentet opplysninger fra kommunen om eiendommen. Dette skal innhentes alltid når eiendommer skifter eier. Forutsetninger at bygningsmessige utførte tiltak på eiendommen er byggemeldt. Opplysninger om at naust tilhører eiendommen er kommet fram etter befaring og naust er ikke besiktiget.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takteking over inngangsparti [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                               |                             |
|---|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ❗ | Utvendig > Nedløp og beslag                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Veggkonstruksjon                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Vinduer                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Utvendige trapper                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Radon                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Rom Under Terreng                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige trapper                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige dør til bod kjeller                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Varmesentral                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Septiktank                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fjerne mose



Noe mosedannelse tak over inngangsparti

## TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.  
Metallbeslag vinduer/dører

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i en tømmerkonstruksjon som er utvendig isolert med liggende bordkledning

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Museband synlig ene siden.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre med langsgående bærende bjelker med taktro - skjult takkonstruksjon på del av boligen

### Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmen er sidehengslede med 2 lags isolerglass og utenpåliggende sprosner

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er pappshingel fra byggeår som er besiktiget fra taket.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Noe lite antydning mose under takhatt

### TG 2 Taktekking over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

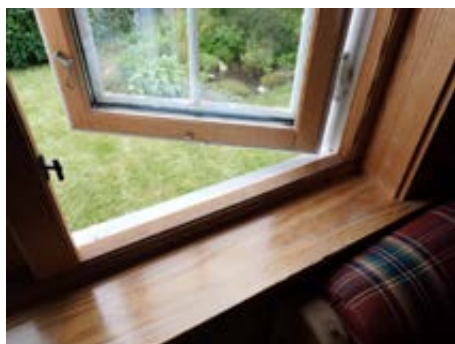
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Malingslitte sprosser



Ikke store nok lysåpning som i forhold til rømning ved brann

## TG 1 Dører

Ytterdør er malt tredør med glassfelt.

## TG 3 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

## Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Synlige skader på dør - utetthet dør.

## Konsekvens/tiltak

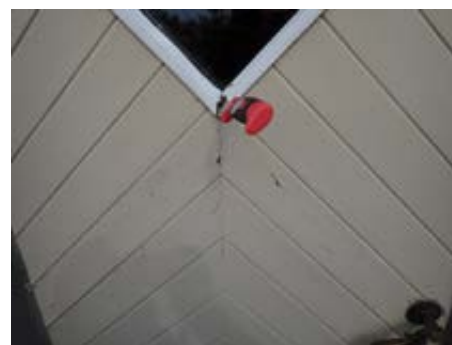
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Skifte kjellerdør

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i dør - synlig daglys i nerkant - dvs utetthet



Råteskade

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på bakkenivå på sørvestsiden med malt tredekke.  
Trerekkverk mot sør og le-vegg mot nord.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverkstolpe



# Tilstandsrapport



Stedvise råteskader i tredekke.

## TG 2 Utvendige trapper

Støpt flislagt trapp til hovednngang med rekkverk ene siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i flere fliser

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste fliser



Bom i fliser



Bom i fliser

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Det er følgende overflater innvendig i boligen:

I hovedetasje er det fliser i bad ellers lakkerte tregolv, vegger er liggende tømmer og det er skråhimling med trepanel og synlige bærende trebjelker.

I underetasje er det malte betonggolv i vaskerom og snekkerbod ellers golvbelegg. Det er utforede vegger mot mur unntatt i bod, vaskerom, wc og trapperom, trepanel

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag i etasjeskillere.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stue og 5 mm i soverom sørøst i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i bod sørøst og 8 mm i snekkerbod i underetg over en lengde på ca 2 m.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen.  
Ingen ildsted.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur unntatt noen få rom som er malt pusset mur. Det er foretatt hulltaking i utforingsvegg mot mur i bod nordvest og målt 15,6 % som er tørr verdi.

Grunnmur under terreng vil være utsatt for fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra bakken, og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt/saltutslag i nerkant mur fra kjellerdør mot trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt. oppgradere fuktsikring utvendig hvor der er fuktproblemer - mulig del av fukt kommer fra utetthet rundt dør fra nedsenket støpt plate på utsiden av kjellerdør.

# Tilstandsrapport



Fukt /avskallet maling ved golv malt murvegg i trapperom



Målt 15,6 % i bunnsvill utforingsvegg mot mur



Viser tørt i vegg

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med åpne stusstrinn og liggende rekkverk indre vange med håndløper i ytre vange. Trappa er noe bratt.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Noe bratt trapp med litt høyere opptrinn enn normalt - knapp høyde til tak midten i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Gjelder åpning mellom trappetrinn.



Forholdsvis bratt trapp med noe høyere opptrinn enn vanlig.



For stor åpning mellom opptrinn

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører

## TG 2 Innvendige dør til bod kjeller

Innvendig pålimt isopor på dør til bod - rommet opprinnelig bygget som et provisorisk kjølerom - kjøleromaggregat frakoblet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isoporisolasjon er brannfarlig og ikke lovlig isolasjon i trekonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne isopor



# Tilstandsrapport



Isopor pålimt dør til bod

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1 etasje med fliser på golv med kantflis og det er tømmervegger. Golvvarme. Badet er utstyrt med wc, dusjkabinett og baderomsinnredning.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med tømmer. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.

TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav og at denne boligen er registrert som enebolig. Ikke så uvanlig løsning på fritidsboliger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt golv med kantflis og varmekabler.

Det er kontrollmålt et lite motfall på badegolvet fra ca 2 m fra dør mot dør. Høydeforskjell mellom ok flis ved dør og ok slukrist er ca 10 mm. Det er ikke fagmessig utførelse rundt sluk. Plastrist på sluk ikke fjernet og det er ikke fagmessig utførelse overgang til sluk. Forhøyet dørterskel med ca 16 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Plastrist på sluk ikke fjernet - usikkert tettesjikt

##### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Etablere slukrist - normal løsning over sluk i flislagte bad. Bør vurdere oppgradering av membransjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil og åpningsvindu.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner - tømmervegger rundt badet.

### KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Vaskerom med malt betonggolv og malte murvegger. Utstyrt med stål skyllekar og 120 l varmtvannstank. Luftevindu  
Rommet er ikke bygget som våtrom jfr dagens krav til tette våtrom. Det er flatt golv og ingen synlig tettemembran utover malt betongplate - ikke fuktsikker overgang mot trevegg. Det er ingen informasjon om hvem som har utført arbeidene - sannsynlig utført av eier som byde huset.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

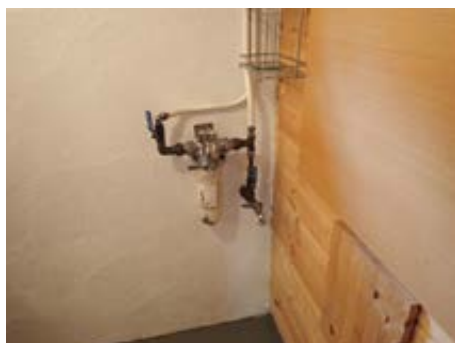
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I kostnadsestimatet kr 50.000 - 100.000 er det tatt med nytt våtromsbelegg med oppbrett og sveist i hjørner/klemte i sluk samt overflatebehandling med fuktsikker overflate i våtsoner vegger. En totalrenovering av vaskerommet vil ha en kostnad over kr.100.000. Bør etablere mekanisk avtrekk/avtrekksvifte.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Malt betonggolv og malt pusset mur yttervegg og delevegg mot snekkerbod



Rør til utekrane



Plastsluk

## KJELLER > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er målt til 14 % som er tørt. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot våtsoner. våtsone grenser mot murvegg. Dette er et område uten fuktbelastning, men hulltaking foretatt pga instruks/krav i forskrift om hulltaking i bad.

Hulltaking bør gjøres i vegg fra naborom mot dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre steder å ta hull. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



Målt 14 % i bunnsvill treverk i vegg mot vaskerom

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår er enkel liten innredning i del av stue med furu lakkerte fronter og laminat benkeplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tydelig saget for stort hull i benkeplate til oppvaskkum - spor etter sag viser i benkeplate

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Evt. skifte benkeplate. Fukt på benken vil føre til fuktskader. Kan evt. legge en fuge i sagspor.



Sagspor i benkeplate

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom underetasje med golvbelegg utstyrt med wc og servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er kobberør. Stoppekran i vaskerom.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i overkarm vinduer i tillegg til lufting via åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksvifte

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca 120 l i boligen fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

El.anlegg fra byggeår med automatsikringer er åpen installasjon fra byggeår.

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.  
**2004**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
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 El.anlegg fra 2004 og ingen dokumentasjon**

## Generell kommentar

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget (kostnadsestimatet gjelder kun kontroll og ikke utbedringer som eventuelt kommer som et resultat av kontrollen).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat - det legges stiel grunn at brannslukningsapparat er under 10 år og at eier anskaffer nytt om det er over 10 år. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

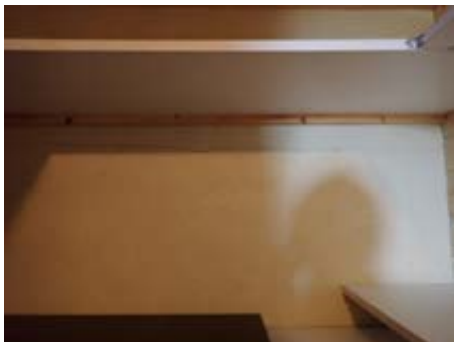
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Felter på mur både på vest og nordsiden avskallet maling/puss

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



Det er ikke kjent med avvik og heller ikke kjent med pålegg. I forhold til ny forurensningslov fra 2022 så vil det sannsynlig komme krav om dokumentasjon på avløpssituasjon.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Evt. utbedringer om kommunen krever det.



## TG 0 Terrengforhold

Det er svak helning fra veg til boligen

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004 og er koblet til septiktank med overløp til spredegrøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er koblet til privat vassverk.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra byggeår 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Bygninger på eiendommen

## Snekkerverksted/Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2011

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Forenklet beskrivelse av snekkerverksted som har samme byggemetode som garasjen:

Støpt såle/ringmur og støpt plate på grunn.

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Takstoler med sutakplater og metallplater takteking.

Malt dør og tre vinduer med isolerglass.

Innlagt strøm og lys

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Drivhus



### Anvendelse

Drivhus

### Byggeår

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

## Uthus



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Forenklet beskrivelse av uthus som har samme byggemetode som garasjen:

Støpt såle/ringmur og støpt plate på grunn.

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Takstoler med sutakplater og metallplater takteking.

Malt dør og to vinduer med isolerglass. Ikke innlagt permanent strøm

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2005

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på samme årstall på stemplede tegninger

### Beskrivelse

Forenklet beskrivelse garasje:

Støpte fundamenter og støpt plate på grunn.

Yttervegger er bindingsverk uisolert med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er takstoler med sutakplater og metallplater takteking

To malte leddporter med portåpner.

Dør på siden og to vinduer

Innlagt lys og strøm.

Tilbygget vedbod/redskapsbod i bakkant med tresperre og metallplater takteking. Yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Stedbygget dør mot vest og øst.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygget vedbod

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m<sup>2</sup>/103 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Trapperom, Vaskerom, Toalettrom, 3 Bod

*Andre bygg:* Snekkerverksted/Bod, Drivhus, Uthus, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 86 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 4 150 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**2 400 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 400 000**

### Markedsvurdering

Verditakst av boligeiendom med nyere bolig på to boligplan på Gamlemshaugen mellom Søvika og Brattvåg i Haram Kommune.

Eiendommen har fri beliggenhet med fri utsikt til sjø. Stor tomt - opparbeidet hage på del nærmest vegen. Stor del av tomten mot sjøen er ikke opparbeidet og LNF-område med restriksjoner. Kan ikke bebygges/opparbeides iht. gjeldende regulering pga nevnte restriksjoner - se kommuneplankart.

Boligen er bygget i tømmer med hyttestil og i ettertid utvendig etterisolert og lagt på bordkledning.

Dobbel garasje, snekkerverksted og utebod samt et drivhus på eiendommen.

Naust - se erklæring eierskap - hører til eiendommen.

Boligen framstår original fra byggeår bygget i hyttestil.

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

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Hildrestrandvegen 696 ,6272 HILDRE<br>120 m² 1998 3 sov | 21-05-2025 | 3 190 000 | 3 300 000 |           | 3 300 000 | 27 500  |
| 2 Gamlemshaugen 81 ,6280 SØVIK<br>102 m² 1899 4 sov       | 20-01-2020 | 2 150 000 | 1 975 000 |           | 1 975 000 | 19 363  |
| 3 Søvikneset 90 ,6280 SØVIK<br>157 m² 1967 4 sov          | 08-10-2024 | 2 900 000 | 2 800 000 |           | 2 800 000 | 17 073  |
| 4 Plassen 22 ,6280 SØVIK<br>160 m² 1975 3 sov             | 21-02-2025 | 2 800 000 | 2 500 000 |           | 2 500 000 | 15 337  |
| 5 Hagane 72 ,6280 SØVIK<br>170 m² 1975 3 sov              | 25-03-2025 | 2 750 000 | 2 500 000 |           | 2 500 000 | 14 706  |
| 6 Hagane 99 ,6280 SØVIK<br>216 m² 1954 5 sov              | 28-04-2021 | 2 290 000 | 2 150 000 |           | 2 150 000 | 9 954   |
| 7 Gamlemshaugen 15 ,6280 SØVIK<br>110 m² 1850 4 sov       | 27-09-2017 | 900 000   | 960 000   |           | 960 000   | 8 727   |
| 8 Hildrestrandvegen 842 ,6272 HILDRE<br>234 m² 1963 6 sov | 13-02-2020 | 1 990 000 | 1 800 000 |           | 1 800 000 | 7 692   |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 3 200 000        |
| Diverse                                                                                                   | Kr.        |                  |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 700 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |

### Snekkerverksted/Bod

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 310 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Snekkerverksted/Bod</b>                                                            | <b>Kr.</b> | <b>270 000</b> |

### Drivhus

|                                                                                                           |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        |               |
| Diverse                                                                                                   | Kr.        | 50 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Drivhus</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 170 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                          | <b>Kr.</b> | <b>170 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 500 000        |
| Diverse tilbyggd bod                                                                                      | Kr.        | 70 000         |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 120 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>450 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 430 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 700 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>700 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

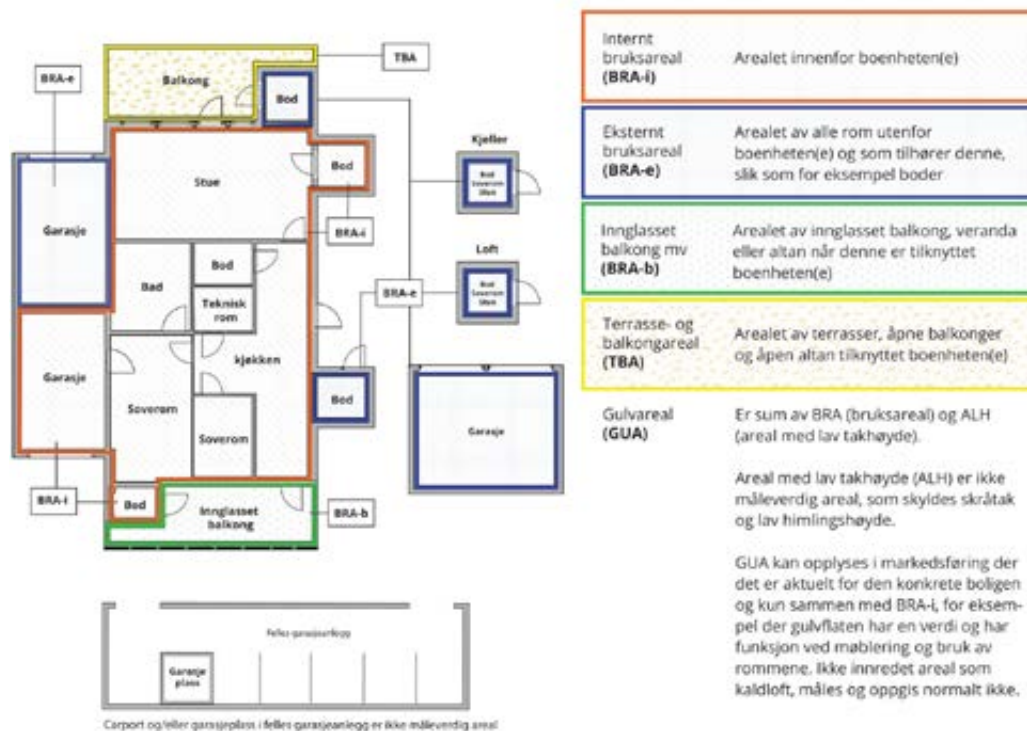
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |
| Kjeller        | 49                            |                             |                            | 49  | 16                              |
| <b>SUM</b>     | <b>103</b>                    |                             |                            |     | <b>16</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>103</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2                       |                             |                            |
| Kjeller   | Trapperom, Vaskerom, Soverom, Toalettrom, Snekkerbod, Bod 2, Bod 3 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende avvik i 1 etasje:

- \* Tegning viser ikke utbygg/overbygget inngangsparti med støpt trapp på utsiden
- \* Trapp til kjeller viser ikke på tegning 1 etg. , men viser på plantegning kjeller

Det er godkjent bruksendring iht. mottatt plantegning fra kommunen med takhøyde 2,05 m.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer er sidehengslede og har ikke godkjent størrelse/lysåpning som rømningsvindu.

Soverom i kjelleretasjen er lite vindu høyt oppe på vegger og har ikke godkjent størrelse som rømningsvindu - for liten dagslysflate.

## Snekkerverksted/Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 26                          |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>26</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>26</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

## Drivhus

### Romfordeling

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

### Kommentar

Ikke målbart BRA-areal.

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 43                          |                            | 43  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>43</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>43</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget vedbod i bakkant med utvendig dørskomst viser ikke på tegning. Dør også ut fra garasjen



Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| Enebolig            | 75         | 28         |
| Snekkerverksted/Bod | 0          | 26         |
| Drivhus             | 0          | 0          |
| Uthus               | 0          | 17         |
| Garasje             | 0          | 43         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 13.8.2025 | Steinar Åkre | Takstingeniør |
|           | Karin Nygård | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1580 HARAM | 477  | 9    |      | 0    | 9466.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Gamlemshaugen 87

#### Hjemmelshaver

Nygård Karin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse med eneboliger på Gamlemshaugen mellom Søvika og Brattvåg som er kommunesenter i Haram Kommune.

Avstander er 2 - 3 km til Søvika som nærmeste tettsted med butikker, barneskole etc. Barnehage og grendahus på Gamlem. Ungdomsskole og videregående skoler i Brattvåg.

Mange industriarbeidsplasser i nærområdet.

Eiendommen har unik beliggenhet ved sjøen og fri utsikt mot vest. Gode solforhold.

### Adkomstvei

Privat felles vegadkomst fra offentlig adkomstveg.

### Tilknytning vann

Vanntilknytning fra privat vassverk via privat stikkledning

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er lett skrånende mot vest med adkomst fra nord. Det er gruset areal i adkomst foran bolig og garasjen. Oppsatt le-vegg mellom garasje og bolig med portal. Det er lagt singelmasser inntil grunnmur.

Det er støpt flislagt trapp til hovedetasjen fra øst med overbygget inngangsparti. Støpt nedsenket platt foran kjellerdør.

Oppført garasje i tomtegrense mot sørøst.

Snekkerverksted/snekkerbod, uthus og drivhus på eiendommen. Drivhus har skader/manglende plater - må repareres.

Det er utgang fra underetasje fra vest. Treplating på vestsiden med rekkverk rundt ved siden av ytterdør vest.

Del av eiendommen nærmest vegen er pent opparbeidet hage med diverse beplantning - frukttrær, bærbusker, prydbusker, blomsterbed, rotvekster mm. Gjerde rundt opparbeidet hageareal.

Stor del av eiendommen på sjøsiden av uthuset er areal kan ikke bebygges i forhold til høyspentledning og at det er LNF-område med restriksjoner jfr. kommuneplankart.

### Tinglyste/andre forhold

Det er mottatt epost fra eier 11.09.2025 med info fra eier om eierskap til naust - se under. Avtales er ikke signert pr dato, men er opplyst vil foreligge før eiendommen selges:

#### ERKLÆRING OM EIERSKAP TIL NAUST PÅ GNR. 477 BNR. 3 I HARAM KOMMUNE

Som eier av gnr. 477 bnr. 3, bekrefter undertegnede at naustet som står på den sørlige teigen til gnr. 477 bnr. 3, tilhører den til enhver tid eier av gnr. 477 bnr. 9 («Gjerdet»).

Naustet er markert med oransje firkant på vedlagte kartskisse.

Eier av naustet har også rett til gangadkomst til naustet over gnr. 477 bnr. 3 på eksisterende sti.

Denne erklæring kan ikke tinglyses.

Denne informasjonen er kommet fram etter takstbefaring og naustet er ikke besiktiget og derfor ingen detaljinfo om naustet annet at det er et gammelt naust.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2021 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | 0210963  |      |                |              |
| Kommentar          |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                | Dato       | Kommentar                          | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------|------------|------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                              | 26.08.2025 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer                          | 13.08.2025 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringskart                            | 13.08.2025 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                             | 13.08.2025 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplankart                            | 13.08.2025 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plan og fasadetegninger                    | 29.06.2004 | Godkjent dato                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Meglerpakke fra Haram Kommune              | 22.08.2025 | Registrert ferdigattest 07.12.2009 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegning godkjent bruksendring underetg | 10.05.2004 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest bolig                         | 20.11.2009 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigmelding garasje                      | 14.01.2010 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigmelding uthus                        | 28.09.2011 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Garasjetegning                             | 29.03.2005 |                                    | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                      |
|---------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 02.09.2025 |                                                                                |
| 2       | 02.09.2025 | Diverse korrektur                                                              |
| 3       | 09.09.2025 | Diverse korrigeringer                                                          |
| 4       | 11.09.2025 | Korrigering etter mottatt epost 11.09.2025 med erklæring om eierskap til naust |

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. Strakstiltak 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 Reportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 slitasjegrاد:** 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-norsktakst/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/CV1305>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0200/25   |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Karin Nygård  |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Gamlemshaugen 87 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| SØVIK    | 6280   |

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/avtalenr.

Document reference: 2-0200/25

## 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



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

Svar

Nei

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerdør er fuktskadet (trolig grunnet manglende snøfjerning) og må byttes. Takstmann har i november 2018 påpekt fukt i kjellergulv og sokkel grunnmur.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Vedovn i stue ble demontert etter innkjøp av varmepumpe. Ingen kjente problemer med vedfyring i perioden med vedovn i stue.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann har i november 2018 påpekt sprekker i grunnmur.

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Romfordeling fraviker de opprinnelige godkjente bygningstegningene, men dette er oppdatert hos Haram kommune i 2025.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innvendig trapp fra hovedetasje til kjeller. Toalettrom i kjeller. Godkjent soverom i kjeller.

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

Beskrivelse

Takstrappreport ble utarbeidet i november 2018 i forbindelse med arveoppgjør.

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

Beskrivelse

Erklæring om eierskap til naust på gnr 477 bnr 3 i Haram kommune. Tilhørende naust ligger på en teig tilhørende en annen eiendom. Eierforhold og gangadkomst er avklart via skriftlig privat avtale, som ikke er tinglyst.

## Tilleggskommentar

Eiendommen er brukt som fritidsbolig i 2025. Frem til 1. januar 2025 har eiendommen vært disponert og brukt som helårsbolig via borett. Som selger har jeg derfor begrenset kjennskap til eiendommen til tross for flere års eierskap.

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 nedstigenede 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                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karin Nygård   | def051db25573a04cb3e0<br>7e4c929bcd4e8b6e8c7 | 26.08.2025<br>13:13:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- 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>

# Nabolagsprofil

Gamlemshaugen 87 - Nabolaget Søvik/Gamlem - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| 🚊 Gamlemshaugen<br>Linje 231, 232 | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra         | 53 min 🚗          |

## Skoler

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Søvik barneskule (1-7 kl.)<br>102 elever, 7 klasser                | 5 min 🚶<br>4.5 km   |
| Hildre Montessoriskule (1-10 kl.)<br>64 elever, 6 klasser          | 8 min 🚶<br>6.1 km   |
| Haramsøy barne- og ungdomsskule (1-10...<br>121 elever, 11 klasser | 9 min 🚶<br>9.5 km   |
| Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)<br>154 elever, 11 klasser         | 13 min 🚶<br>12.5 km |
| Haram vidaregåande skule<br>261 elever, 14 klasser                 | 13 min 🚶<br>12.9 km |
| Spjelkavik vidaregåande skole<br>492 elever                        | 37 min 🚶<br>44.4 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

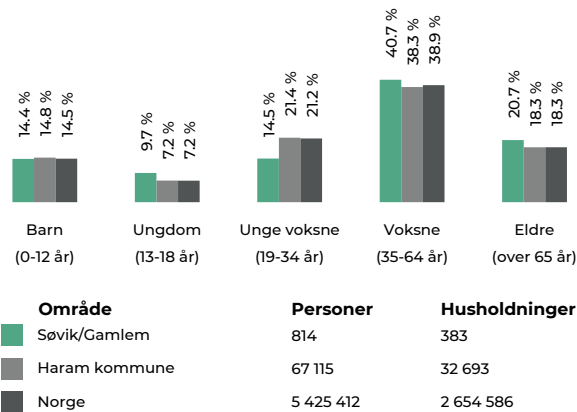
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Søvik barnehage (1-5 år)<br>47 barn    | 5 min 🚶<br>4.3 km |
| Lepsøy barnehage (0-5 år)<br>12 barn   | 6 min 🚶<br>5.8 km |
| Haramsøy barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 8 min 🚶<br>8.5 km |

## Dagligvare

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Spar Søvik                                 | 3 min 🚶           |
| Coop Prix Søvik<br>Post i butikk, PostNord | 4 min 🚶<br>3.9 km |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Gående

2. Egen bil

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Trafikk

Lite trafikk 84/100

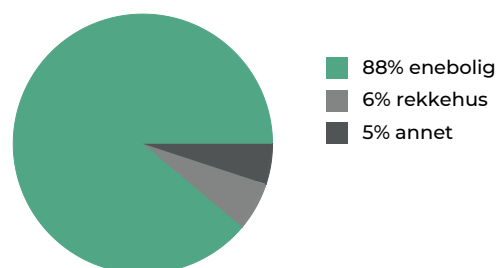
## Gateparkering

Lett 79/100

## Sport

|                     |          |
|---------------------|----------|
| ⚽ Juvika skøytebane | 10 min 🚶 |
| Isbane              | 0.9 km   |
| ⚽ Terøy Ballbinge   | 4 min 🚶  |
| Ballspill           | 4.1 km   |
| 🚴 MOVA Brattvåg     | 13 min 🚶 |
| 🚴 Tren Vatne        | 22 min 🚶 |

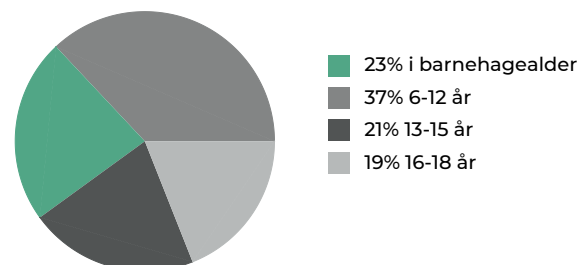
## Boligmasse



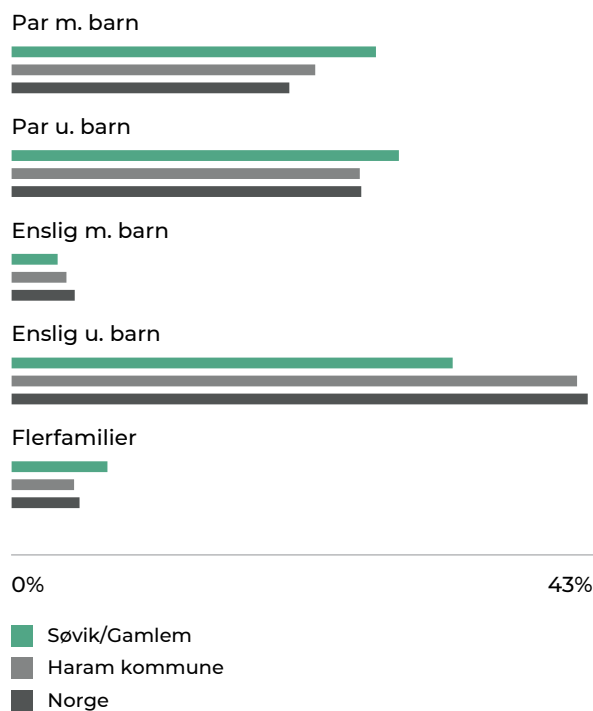
## Varer/Tjenester

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 🚆 Brattvåg Senteret  | 13 min 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Haram | 13 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



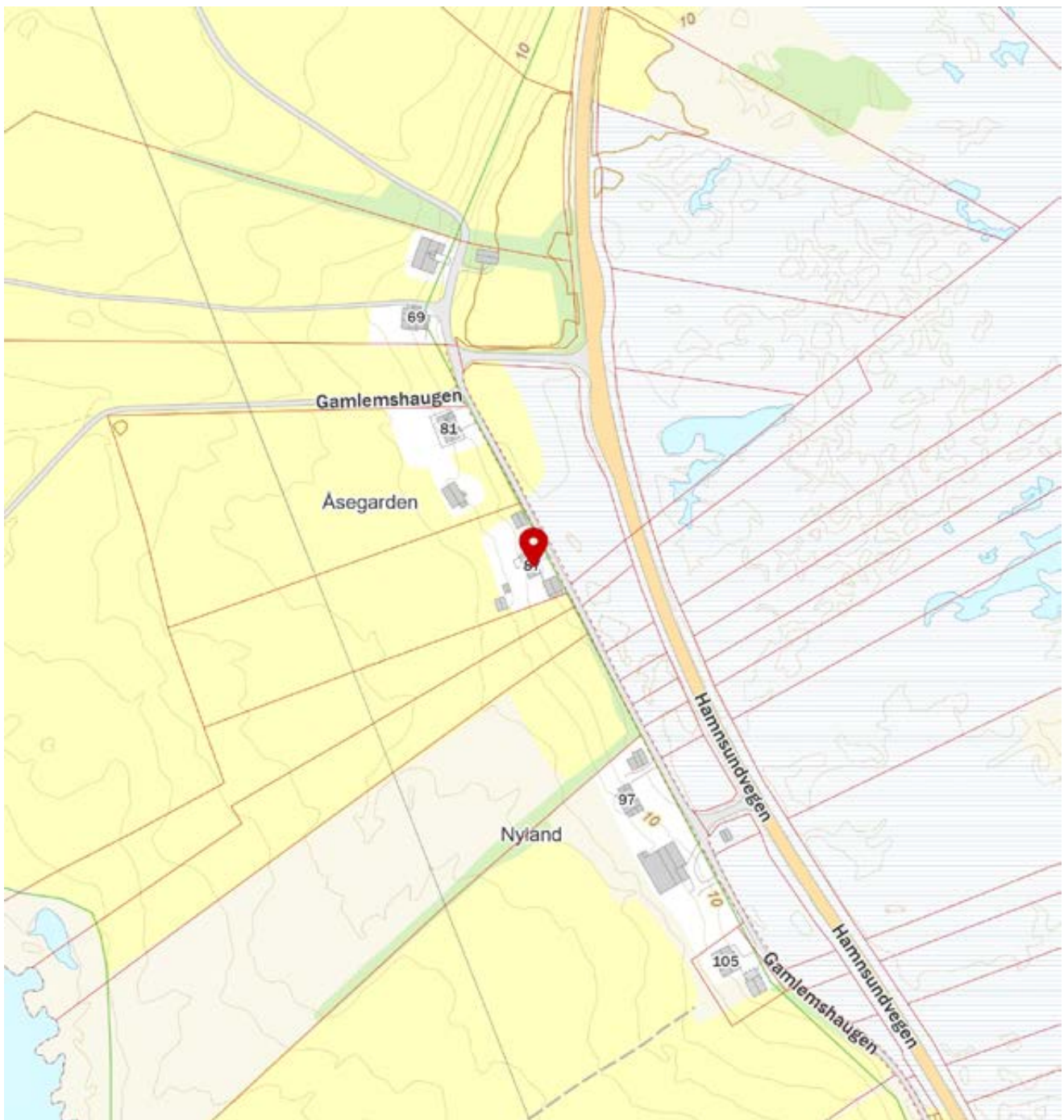
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







Honndalshytta AS  
Postboks 1

Gradering: A

6763 HORNINDAL

Vår ref.  
005408/04/AOP

Dykkar ref

Saksnr.  
04/00359

Arkivkode  
GBR 177/9

Dato  
29.06.2004

**De vert med dette gjort merksam på at det er gjort følgjande vedtak i medhald av delegert mynde.**

| DSNR.:  | FAGUTVAL           | VEDTAKSDATO | SAKSBEH.:    |
|---------|--------------------|-------------|--------------|
| 0119/04 | Byggsak og geodata | 29.06.2004  | Agnar Opstad |

**DELEGERT VEDTAK - GBR. 177/9 - OLE NYGÅRD - BYGGING AV BUSTADHUS.**

**Vedtak:** Haram kommune gjev løyve til oppføring av eit bustadhus på inntil 110 m2 BRA på Gbnr 177/9 på Gamlem i Haram.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår.

- at avtale om tilkomst vert ordna.
- at avløpsanlegget vert ordna etter forskriftene.
- at vatnet kjem frå godkjent vassverk.

Honndalshytta AS får lokal godkjenning og ansvarsrett for: PRO, KPR, UTF, KUT tømrerarbeid og grunnmur i TTK 1

Ole Nygård får lokal godkjenning og ansvarsrett for UTF, grunnmur i TTK 1.

Terje Hurlen får lokal godkjenning og ansvarsrett for: PRO, KPR sanitæranlegg i TTK 1, og UTF, KUT sanitæranlegg i TTK 2.

Kontrollplan/kontrollerklæring må sendast inn før byggestart.

Perry Hurlen Transport får lokal godkjenning og ansvarsrett for PRO, KPR terrengarbeid og utv. leidningsnett i TTK 1, og ansvarsrett for UTF, KUT terrengarbeider og utve. leidningsnett.

Før bygget kan takast i bruk må det innleverast signerte kontrollplaner for KUT eller kontrollerklæringar frå alle fagområder, slik at attest kan skrivast ut.



Vedtaket er gjort med heimel i: PBL § 93.

**Vedlegg:** Søknad om tiltak m/vedlegg.

**Saksutgreling:** Saka gjeld oppføring av bustadhus på Gbnr 177/9 på Gamlem. Bygget er på 56 m2 BRA, utført i lafta tømmer med utv.kledning, og i 2 etasje.

Veg er planlagt frå den gamle bygdevegen, vatn frå privat vassverk (Vestre Haram?), og avløp til privat anlegg.

Det er ikkje oppgjeve kva for privat anlegg for vatn som skal brukast, men til bustadhus skal det vere godkjent vassforsyning.

Når det gjeld veg, må adkomst til bygget sikrast gjennom tinglyst avtale.

Avløpsanlegget er planlagt med slamavskiljar på min 4 m3, og "spredegrøft". Vi går ut frå at det her er tenkt på sandfiltergrøft.

Dette kan akseptierast under forutsetning av at sandfiltergrøfta vert dimensjonert og opparbeidd etter forskrifta.

Honndalshytta AS søker om lokal godkjenning og ansvarsrett for: PRO, KPR, UTF, KUT trekonstruksjon og grunnmur.

Kontrollerklæring ligg ved.

Ole Nygård søker om lokal godkjenning og ansvarsrett for UTF murer og pipe.

Ole Nygård er sjølvbygger.

Terje Hurlen søker om lokal godkjenning og ansvarsrett for: PRO, KPR, prosjektering og kontroll av denne for sanitæranlegg i TTK 1.

UTF, KUT, utføring og kontroll av utføringa av sanitæranlegg i TTK 2.

Kontrollplan eller kontrollerklæring ligg ikkje ved.

Perry Hurlen Transport søker om ansvarsrett for PRO, KPR, UTF, KUT terrengarbeid og utv. Avløpsanlegg i TTK 1.

Kontrollfråsegn ligg ved.

Det er ikkje innkomne merknader frå dei varsla naboane.



**Klagerett :**

Vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslova. Den som har fått avslag på søknad, har klagerett etter §§ 28 og 29 i denne lova. Klagefristen er 3 veker. Klageinstans er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuell klage vert å sende til **Haram kommune** som kan ta klaga til følgje, eller halde fast på avslaget og sende saka til klageinstans for endeleg avgjerd.

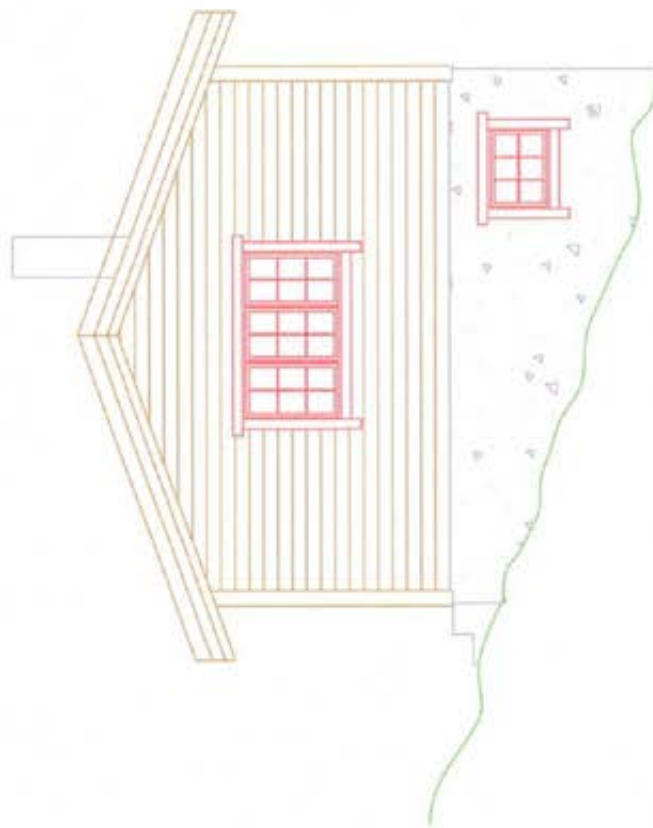
Med helsing



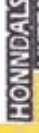
Agnar Opstad  
avdelingsingeniør

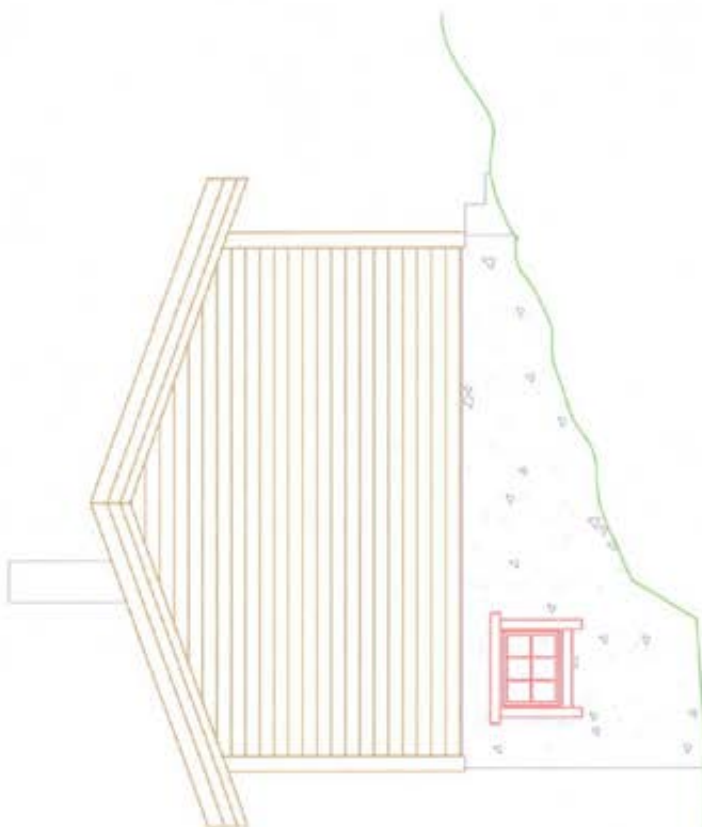
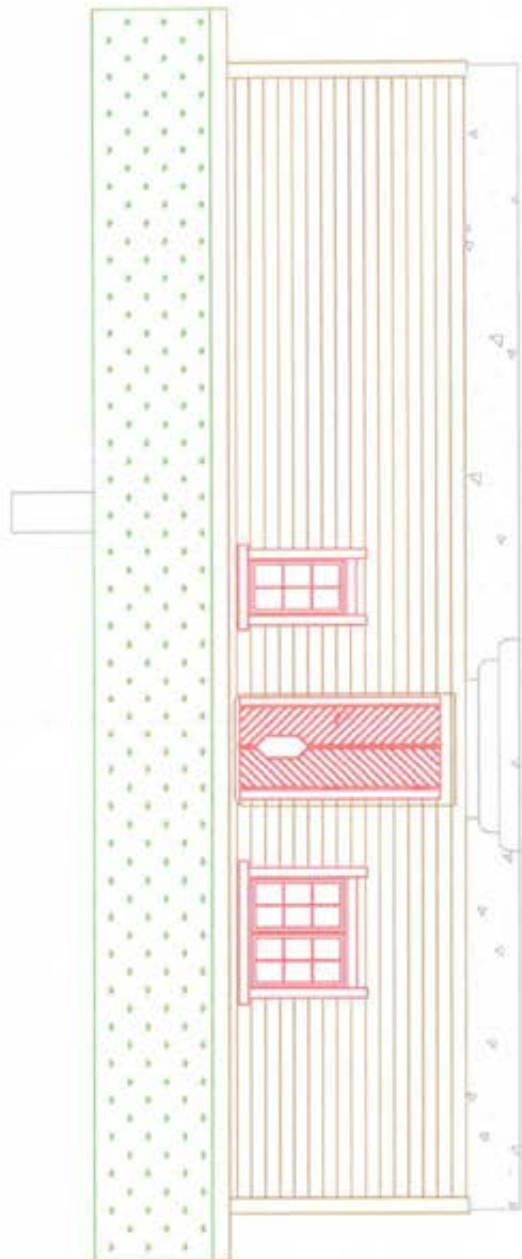
Vedlegg:

1. Igangsettingsløyve.



RECEIVED  
 JAN 19 11 07 AM '04  
 BOB W. WALKER AT MEMPHIS  
 SOUTHERN BELL  
 TEL: 901-525-1111  
 B. Walker

|                                            |                     |          |           |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Billetter                                  | Konstn./<br>Tegnere | Gudkjønt | Målestokk |                                        |
|                                            | 30.3.04             | H. Bæ    | 1:50      |                                                                                                                           |
| Fasadetegninger hus<br>Ole Nygård<br>Savik |                     |          |           | Revisjonar:<br>10.5.04: Flytta<br>baderomsvindu<br>15.6.04: endra<br>glassetting<br>15.6.04: Løpt på et<br>anfar på hegda |
| Hensligning                                | Beregning           |          |           | 24.6.04: Nøye huset er<br>forlenget<br>24.6.04: Større dører<br>og større sonnerom                                        |



| Data                                       |  | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | <div> <div>HONNDALS</div> <div>HYTTA</div> </div>                                                                                              |
|--------------------------------------------|--|----------------|----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30.3.04                                    |  | H. Bæ          |          | 1:50      |                                                                                                                                                |
| Fasadetegninger hus<br>Ole Nygård<br>Sævik |  |                |          |           | Revisjonar:<br>10.5.04: Flytta<br>badersonvindu<br>og større soverom<br>15.6.04: endra<br>glassetting<br>15.6.04: Løst på et<br>onlar på hegda |
| Hensikst                                   |  | Beregning      |          |           |                                                                                                                                                |



1127,6

394,8

320

352,8

194,8

532,6

287,8

79x189

79x189

79x189

79x189

10

79x189

79x189

79x189

79x58

166,2x58

79x189

79x58

79x58

HONNIDALS  
HYTTA

Dato: 10.3.04  
Konstr./  
Tegnet: H. Bør  
Målestokk: 1:50

Revisjonar:  
Gjeldende huset er  
færdig

Planlegging i felles  
Dr. Hyggend  
Serv.

Rev. 1/04

Planlegging

Rev. 1/04





Vassbyg 01







Hondalshytta AS

## FERDIGATTEST

(etter plan- og bygningslova § 99)

6763 HORNINDAL

| Vår ref.               | Dykkar ref. | ArkivsakID | Dato       |
|------------------------|-------------|------------|------------|
| 09/7183/177/9, L42/BSO |             | 08/1298    | 20.11.2009 |

### GBN 177/9 - Bustad - Ole Nygård - Ferdigattest

Igangsettingsløyve er gjeve 29.06.2004.

**Tiltak:** Nybygg bustadhus  
**Gnr/bnr:** 177/9  
**Byggestad:** Gamlemshaug  
**Tiltakshavar:** Ole Ingolf Nygård  
**Delegert sak:** BYG 0119/04

Den kontrollansvarlege for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Dokumentasjonen er mottatt: 07.07.2008. Gjennom dette har den kontrollansvarlege bekrefta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gjeve i - eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet gjev, jf. pbl. § 93.

Med helsing

Bente Solbjørg  
Avdelingsingeniør

Kopi til:

1. Ole Ingolf Nygård, 2660 Dombås

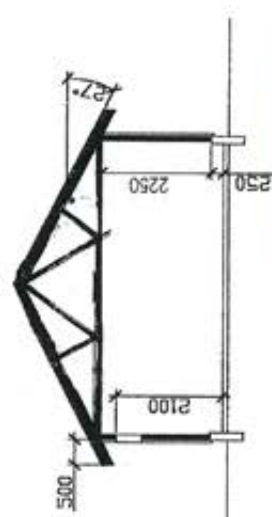
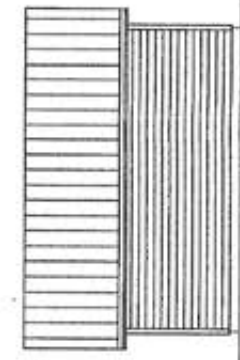
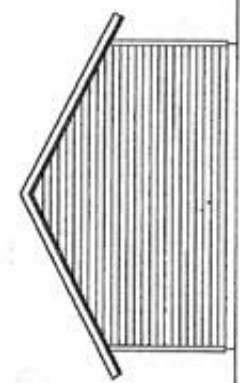
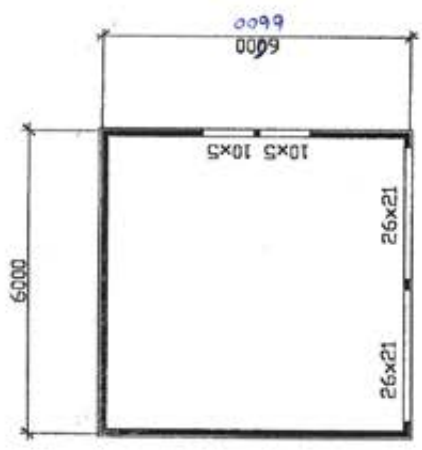
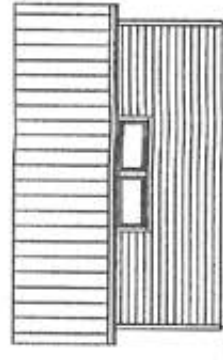
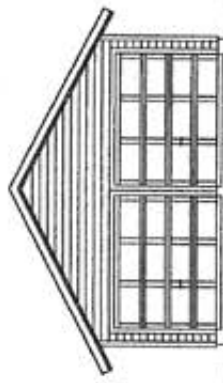
Postadr.:  
6270 Brattvåg

Telefon:  
70 20 75 00

Telefaks:  
70 20 75 01  
Internett: [www.haram.kommune.no](http://www.haram.kommune.no)

Bankgiro:  
4005.09.20242

E post:  
[postmottak@haram.kommune.no](mailto:postmottak@haram.kommune.no)



INLEGGESJONSSAK  
SÅK NR. 50/05 DATO 29/3-05  
BOKJENT PÅ VEKSTPÅT INNEKJØRER  
SKJER PÅFØR VERE RETTA  
TEGNINGS SÆTTHET  
B.T. Klokke

|                        |             |          |
|------------------------|-------------|----------|
| INNHOLD                | TEGNING     | MÅL      |
| FASADER, PLAN OG SNITT |             | 1:100    |
| PROSJEKT/BYGGEPASS     |             |          |
| PROSJEKT/BYGGEPASS     |             |          |
| KOMMUNE                | TILTAKSHVER |          |
| UTARBEIDET AV          | DATA        | PROSJEKT |
| VERA L. OPSAHL         | 27.01.02    | 31       |





Ole Ingolf Nygård

2660 DOMBÅS

**Vår ref.**  
10/256/177/9, L42/BSO

**Dykkar ref.**

**Dato:**  
14.01.2010

## **Gnr 177/9 - Garasje - Nygård - Svar på ferdigmelding**

Viser til dykkar munnlege ferdigmelding til vår saksbehandler Opstad 13.01.2010.

Det skal ikkje skrivast ferdigattest for ei meldingssak, men i svarbrevet frå kommunen datert 29.03.2005, vart det opplyst at du måtte sende varsel når arbeidet starta og når det var ferdig.

Vi har motteke ferdigmeldinga, og lagt tiltaket, garasjen, i registra som ferdig.

Med helsing

Bente Solbjørg  
Avdelingsingeniør

Interntlf. 70207625



Ole Nygård

6280 SØVIK

**Vår ref.**  
10/4014/177/9, L42/CWN

**Dykkar ref.**

**ArkivsakID**  
10/572

**Dato**  
11.06.2010

**Avgjerd av:** Byggesak og geodata  
**Delegert saknr.:** 167/10

## Gnr 177/9 - Uthus - Nygård - Svar på melding

### Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 86a har Haram kommune ingen merknader til oppføring av uthus på gnr. 177 bnr. 9.

Følgjande må etterkomast:

- Er ikkje arbeidet sett i gang innan tre år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lenger tid enn to år, jf plan- og bygningslova § 96.
- Tiltakshavar skal varsle kommunen skriftleg når arbeidet vert sett i gang og når det er ferdig. Vedlagte skjema kan nyttast.

### Meldinga:

Meldinga gjeld oppføring av uthus på gnr. 177, bnr. 9. Meldinga er datert 07.06.10 og motteke 10.06.10. Tiltakshavar er Ole Nygård.

### Dokument i meldinga:

|                        | <b>Datert:</b> | <b>Motteke:</b> |
|------------------------|----------------|-----------------|
| Melding om tiltak      | 07.06.10       | 10.06.10        |
| Situasjonsplan         | 31.05.10       | 10.06.10        |
| Teikningar             | -              | 10.06.10        |
| Gjenpart av nabovarsel | 07.06.10       | 10.06.10        |

### Opplysningar i saka:

|               |                    |                  |
|---------------|--------------------|------------------|
| <u>Areal:</u> | Utbygd areal (BYA) | Bruksareal(BRA)  |
| Oppgitt:      | 30m <sup>2</sup>   | 27m <sup>2</sup> |

### Arealdisponering:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Gjeldande plan: | Kommuneplan Haram  |
| Formål:         | LNF-område         |
| Tomteareal:     | 9466m <sup>2</sup> |

Tilknytning til veg og leidningsnett:

Tilkomst: Privat veg  
Vassforsyning: Ikkje innlagt vatn  
Avløp: -

Andre opplysningar:

|                     |               |                            |     |
|---------------------|---------------|----------------------------|-----|
| Takform:            | Saltak        | <u>Minste avstand til:</u> |     |
| Takvinkel:          | 25°           | -nabogrense:               | 10m |
| Kote topp grunnmur: | Ikkje oppgitt | -vegmidte:                 | 6m  |
|                     |               | -anna bygning:             | 12m |

**Vurdering av innsendt dokumentasjon:**

Dokumenta fyller krava som stilles i SAK § 19.

**Nabovarsel:**

Naboar og gjenbuarar har blitt varsla og dei har ingen merknader til tiltaket.

**Byggesaksgebyr:**

Basisgebyr: 12c. Mindre byggearbeid Kr. 1119,-

SUM: Kr. 1119,-

**Klagerett:**

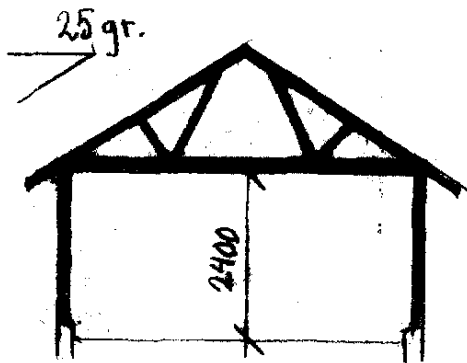
Vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslova, og den som er part, eller har rettslig klageinteresse i saka, har klagerett etter §§ 28 og 29 i same lov. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtaket er komme til vedkommande part. Klageinstansen er **Fylkesmannen i Møre og Romsdal**.

Ei eventuell klage skal være skriftleg, og sendast til **Haram kommune**, som kan ta klaga til følge, som gjev ny klagefrist for alle parter, eller halde fast vedtaket, og sende saka til fylkesmannen for endelig avgjerd. Ei klage kan føre til at vedtaket vert omgjort. Kommunen er ikkje ansvarleg for tap som tiltakshavar ev. måtte lide ved ei slik omgjerding.

Med helsing

Camilla Waagbø Nilsen  
Ingeniør

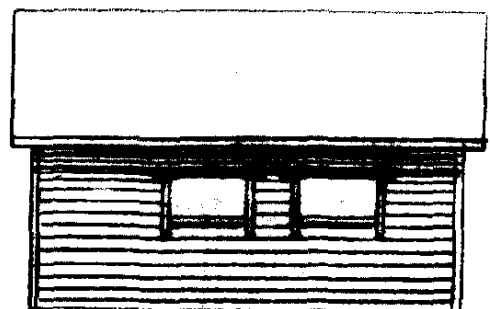
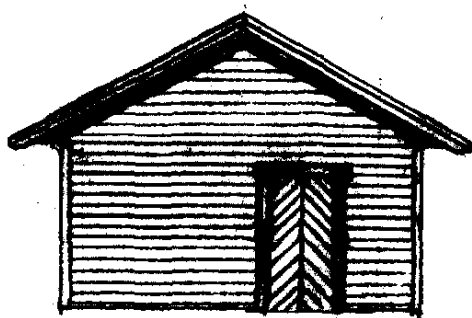
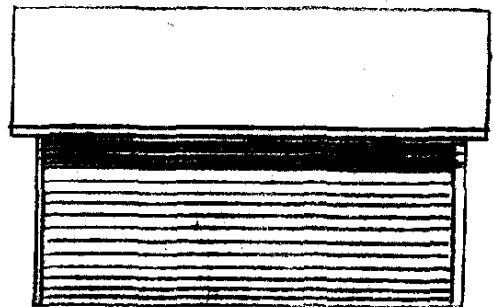




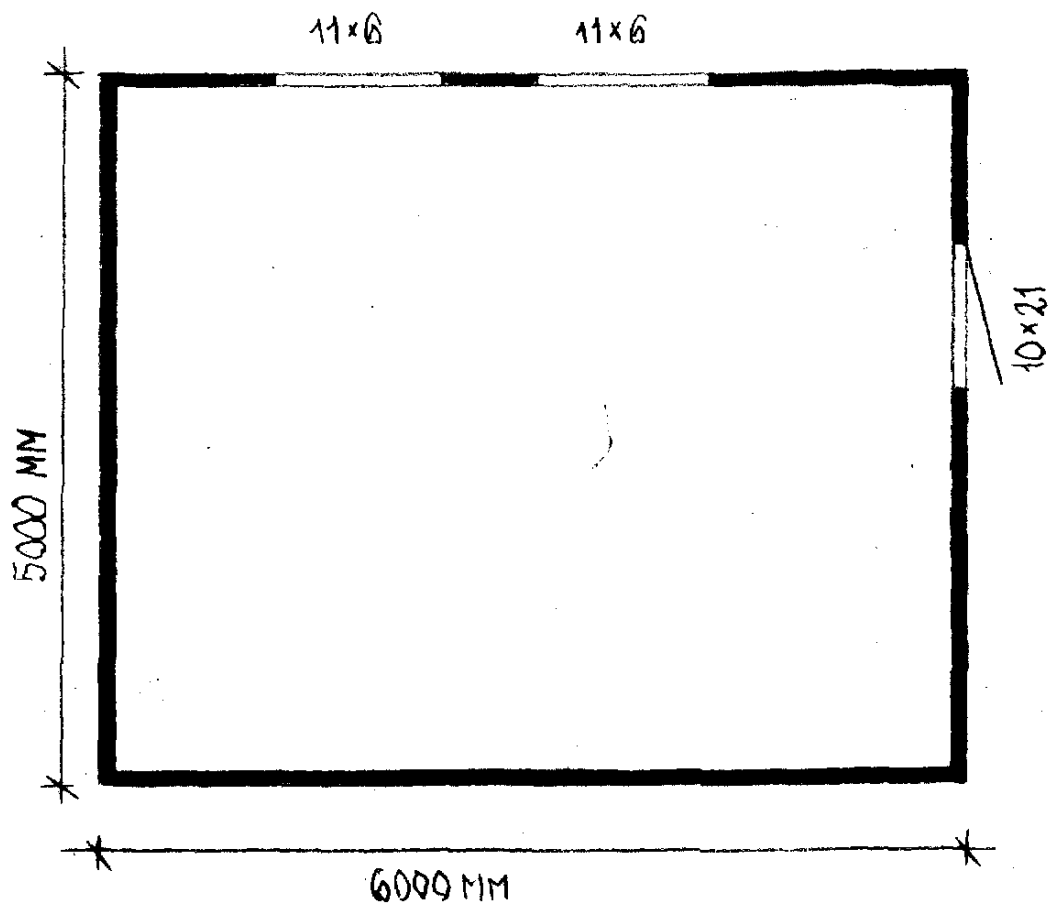
UTHUS OLE NYGÅRD  
6280 SØVIK

FASADE & SNITT 1:100  
PLAN 1:50

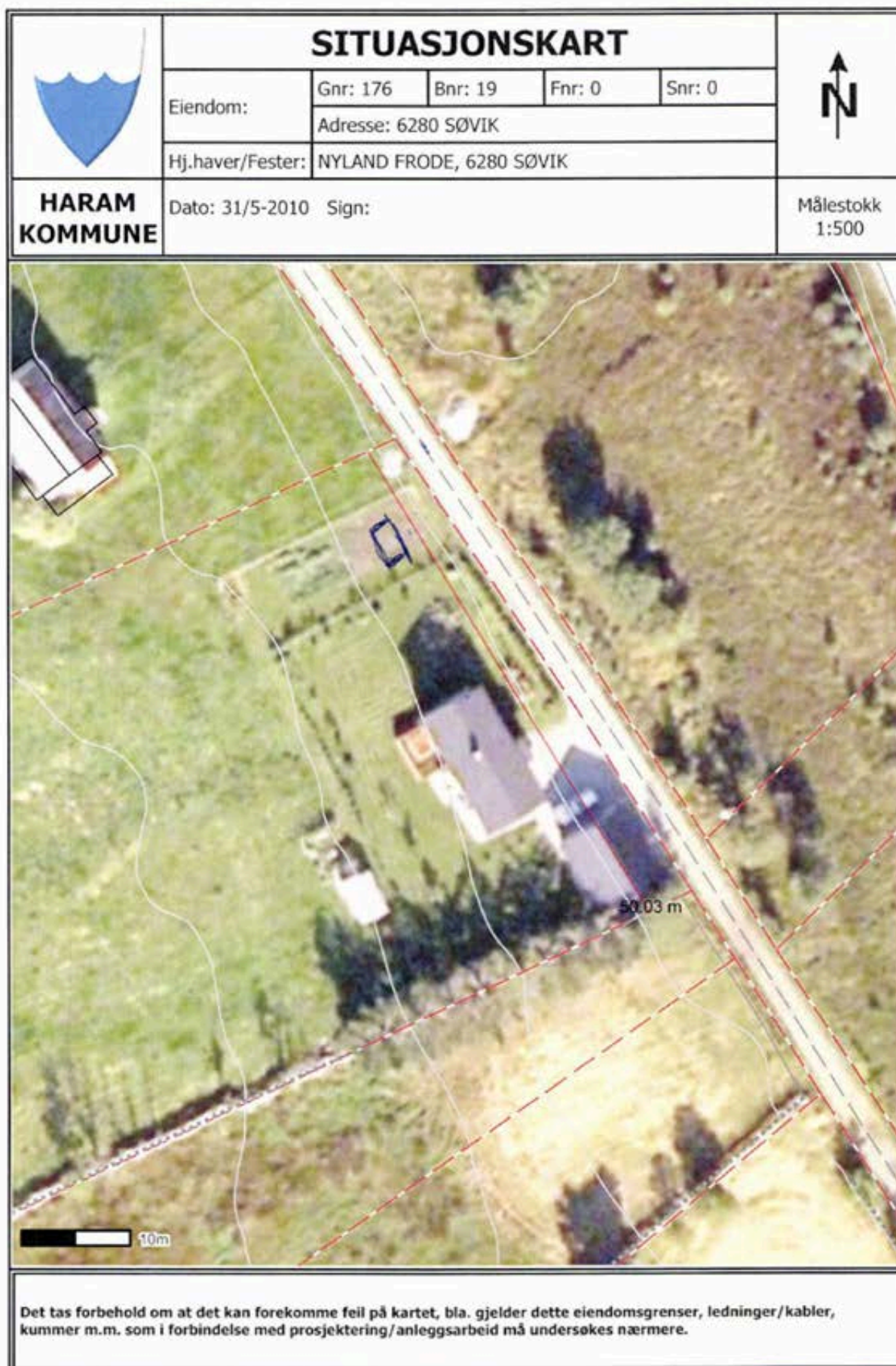
GRUNNFLATE 30 M<sup>2</sup>  
TEGNING: LPV 22.05.10













Ole Nygård

6280 SØVIK

Vår ref.  
11/6553/177/9, L42/CWN

Dykkar ref.

Dato:  
28.09.2011

### **Gbn 177/9 - Uthus - Ferdigmelding**

Viser til dykkar melding om ferdigstilling av uthus.

Det skal ikkje skrivast ferdigattest for ei meldingssak etter plan- og bygningslova av 1985, men i svarbrevet frå kommunen datert 11.06.2010 vart det opplyst at du måtte sende varsel når arbeidet var ferdig.

Vi har motteke ferdigmeldinga, og lagt den i registra som ferdig.

Med helsing

Camilla Waagbø Nilsen  
Ingeniør

## ERKLÆRING OM EIERSKAP TIL NAUST PÅ GNR. 477 BNR. 3 I HARAM KOMMUNE

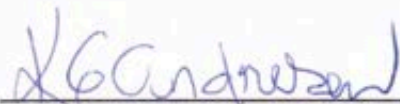
Som eier av gnr. 477 bnr. 3, bekrefter undertegnede at naustet som står på den sørlige teigen til gnr. 477 bnr. 3, tilhører den til enhver tid eier av gnr. 477 bnr. 9 («Gjerdet»).

Naustet er markert med oransje firkant på vedlagte kartskisse.

Eier av naustet har også rett til gangadkomst til naustet over gnr. 477 bnr. 3 på eksisterende sti.

Denne erklæring kan ikke tinglyses.

Oslo, 4.9.25 2025



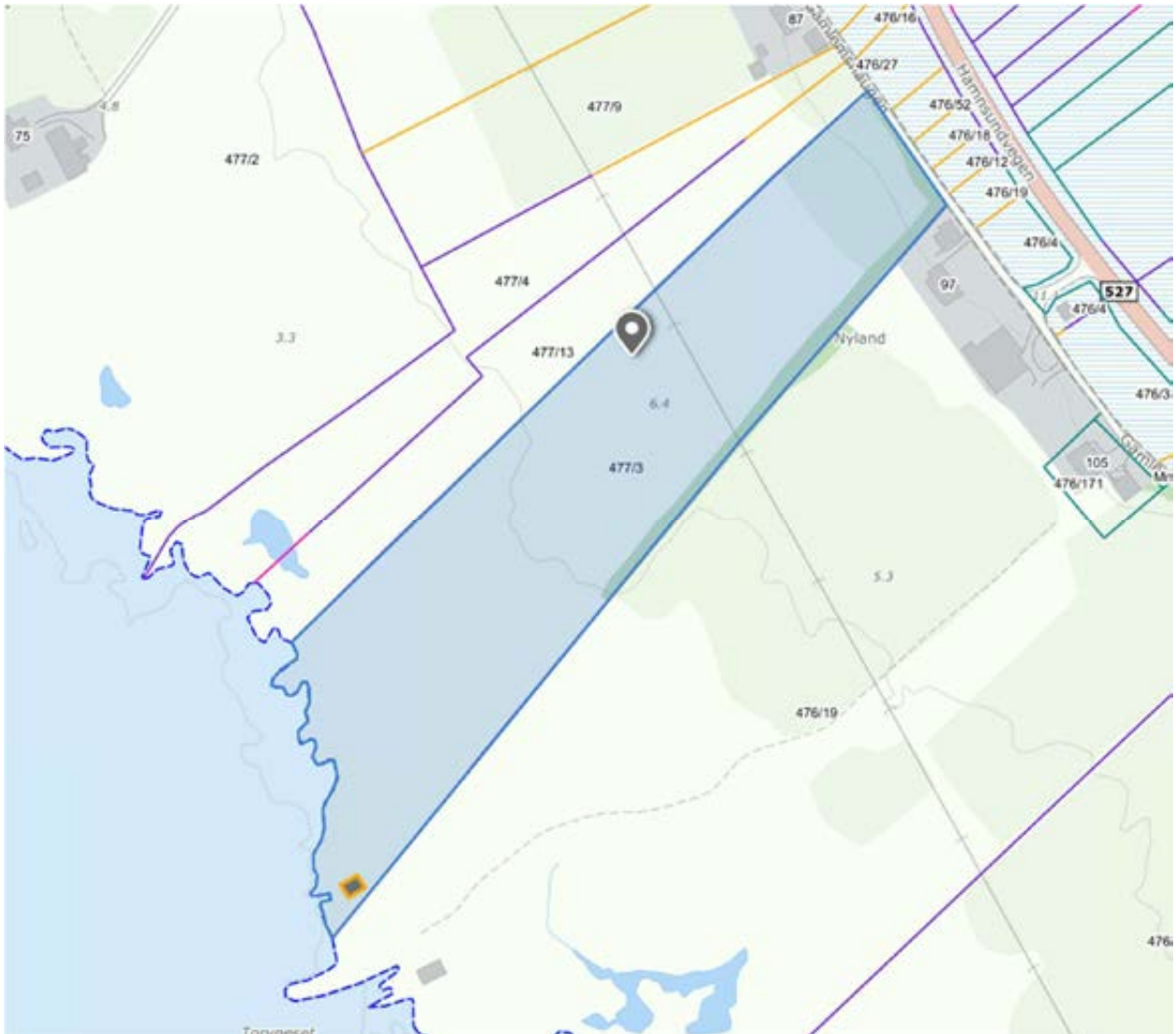
Kristin Gamlemshaug Andresen

f. 15.01.58

Vedlegg: Kartskisse



Vedlegg til erklæring om eierskap til naust



Naust vist med oransje firkant



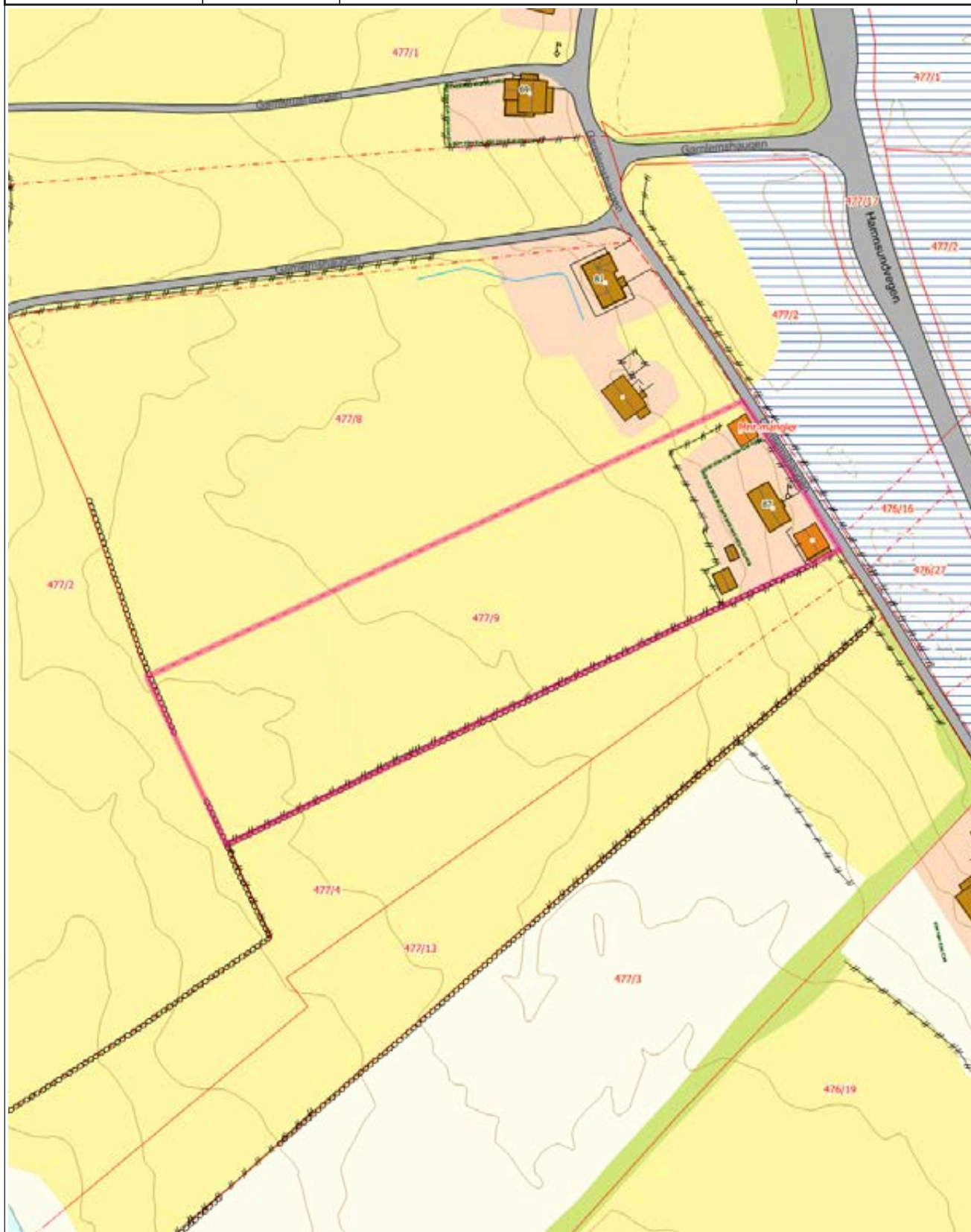
Haram kommune

## KARTUTSNITT

|             |                                |        |        |        |
|-------------|--------------------------------|--------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 477                       | Bnr: 9 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Gamlemshaugen 87<br>6280 SØVIK |        |        |        |
| Annen info: |                                |        |        |        |



Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

| Fylkesvegboks                                                                                               | Fylkesveg gatenavn.                                                                                           | Privatveg gatenavn.                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningspunkt                                                                                               |  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
|  Hjelpelinje veg-/vannkant |  Flaggstang                  |  Hekk                                           |
|  Gjerde                    |  Loddrett mur                |  Steingjerde                                    |
|  Bygningslinje             |  Mønelinje                   |  Takkant                                        |
|  Takoverbyggkant           |  Taksprang                   |  Veranda                                        |
|  Takkant Annen Bygning     |  Annet vegareal avgrensning  |  Vegdekkekant                                   |
|  Takoverbygg               |  Udefinerte bygg             |  Bolig                                          |
|  Fiskeri og landbruk       |  Garasje, carport og uthus   |  Veg                                            |
|  Forsenkningskurve Haram   |  Høydekurve 1m Haram         |  Kanal og grøft                                 |
|  Innsjøkant                |  Innsjø                      |  Eiendomsteig                                   |
|  Bebygd område             |  Myr                         |  Dyrka mark                                     |
|  Skog                      |  Annet                       |                                                                                                                                    |



## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



Haram kommune

## Ledningskart

Eiendom: Gnr: 477 Bnr: 9 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gamlemshaugen 87  
6280 SØVIK

Annen info:



Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

|                             |                                                |                           |
|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| Fylkesvegboks               | Fylkesveg gatenavn.                            | Privatveg gatenavn.       |
| Grenselinje nøyaktig måling | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Hjelpelinje veg-/vannkant |
| Flaggstang                  | Hekk                                           | Gjerde                    |
| Loddrett mur                | Steingjerde                                    | Bygningslinje             |
| Mønelinje                   | Takkant                                        | Takoverbyggkant           |
| Taksprang                   | Veranda                                        | Takkant Annen Bygning     |
| Annet vegareal avgrensning  | Vegdekkekant                                   | Takoverbygg               |
| Udefinerte bygg             | Bolig                                          | Fiskeri og landbruk       |
| Garasje, carport og uthus   | Veg                                            | Forsenkningskurve Haram   |
| Høydekurve 1m Haram         | Kanal og grøft                                 | Innsjøkant                |
| Innsjø                      | Eiendomsteig                                   |                           |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

|                             |                            |                          |            |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------|
| Europa-Riksveg              | Fylkesveg                  | Kommunal veg             | Privat veg |
| Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg |            |
| Traktoveg midtlinje         |                            |                          |            |

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

|                      |               |                  |                   |             |
|----------------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant       | Kum              | Pumpestasjon      | Renseanlegg |
| Sandfangskum         | Slamavskiller | Slamavskiller    | Sluk              | Sluk        |
| AvløpFelles          | Drensledning  | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkør     |
| Vannledning          | Datakabel     | Gassledning      |                   |             |

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |





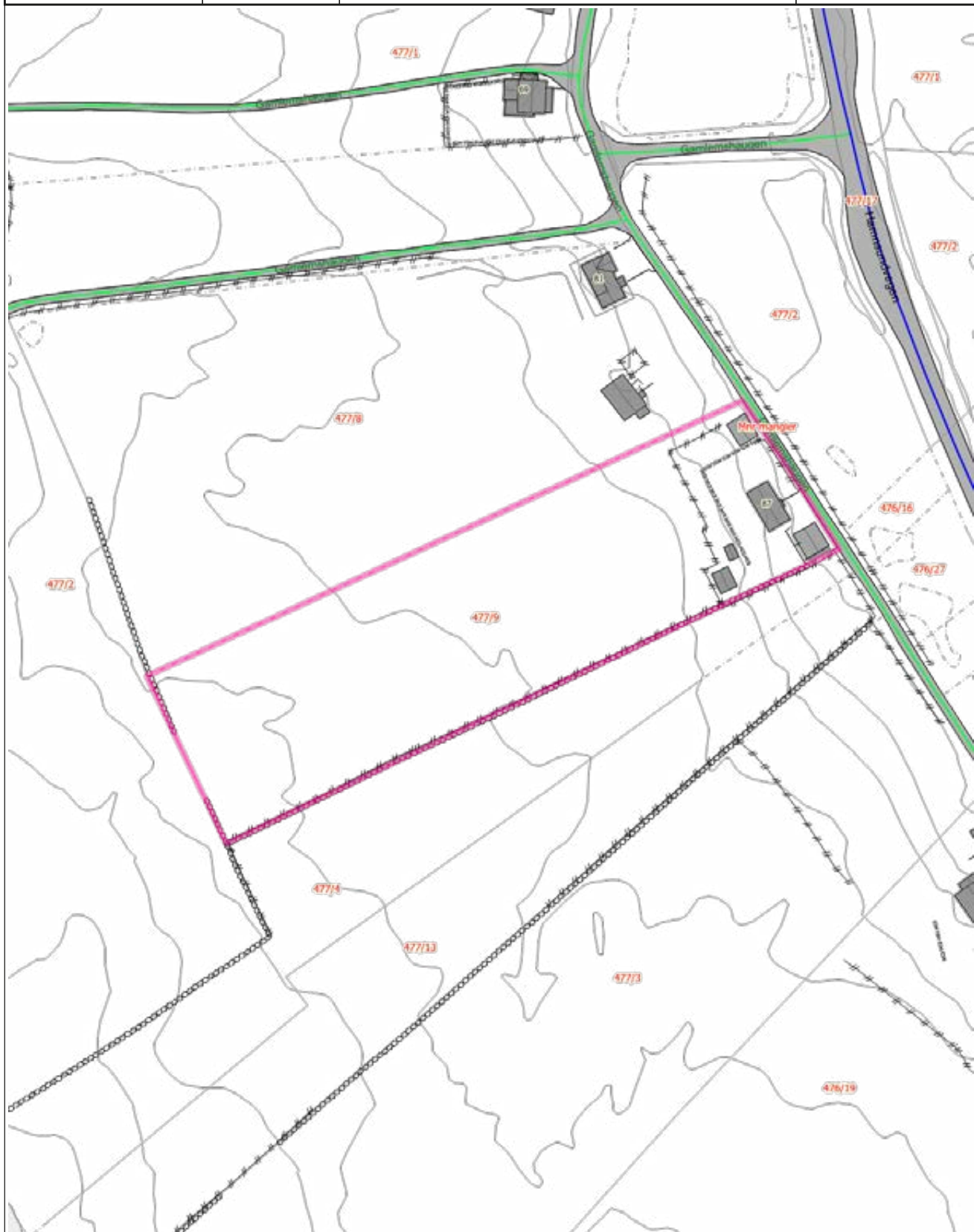
Haram kommune

## VEGADKOMST

|          |                                     |        |        |        |
|----------|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 477                            | Bnr: 9 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Gamlemshaugen 87<br>6280 SØVIK      |        |        |        |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat veg. |        |        |        |



Målestokk  
1:1500



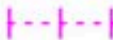
## Tegnforklaring

|                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fylkesveg                   |  Fylkesveg gatenavn.                            |  Privatveg gatenavn. |
|  Kjøreveg                    |  Kjøreveg                                       |  Eiendomsteig        |
|  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |  Bygningslinje       |
|  Mønelinje                   |  Takkant                                        |  Takoverbyggkant     |
|  Taksprang                   |  Veranda                                        |  Hekk                |
|  MurLoddrett                 |  Steingjerde                                    |  Gjerde              |
|  Loddrett mur                |  Annet vegareal avgrensning                     |  Vegdekkekant        |
|  VegAnnenAvgrensning         |  AnnetVegarealAvgrensning                       |  VegAnnenAvgrensning |
|  Forsenkingskurve Haram      |  Høydekurve 1m Haram                            |  Kanal og grøft      |
|  Innsjøkant                  |  Kanal og grøft                                 |  Takoverbygg         |
|  Udefinerte bygg             |  Bolig                                          |  Fiskeri og landbruk |
|  Garasje, carport og uthus   |  Veg                                            |  Innsjø              |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

|                                                                                                                 |                                                                                                                |                                                                                                                |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Euopa-Riksveg               |  Fylkesveg                  |  Kommunal veg               |  Privat veg |
|  Offentlig gang og sykkelveg |  Kommunal gang og sykkelveg |  Privat gang og sykkelveg |                                                                                                  |
|                                                                                                                 |  Traktoveg midtlinje        |                                                                                                                |                                                                                                  |

### Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

|                                                                                                          |                                                                                                   |                                                                                                      |                                                                                                       |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  VAPåskrift (1:1.000) |  Hydrant       |  Kum              |  Pumpestasjon      |  Renseanlegg |
|  Sandfangskum         |  Slamavskiller |  Slamavskiller    |  Sluk              |  Sluk        |
|  AvløpFelles          |  Drensledning  |  Overvannsledning |  Spillvannsledning |  Trekkør     |
|  Vannledning          |  Datakabel     |  Gassledning      |                                                                                                       |                                                                                                   |

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |





Haram kommune

## Kommuneplan

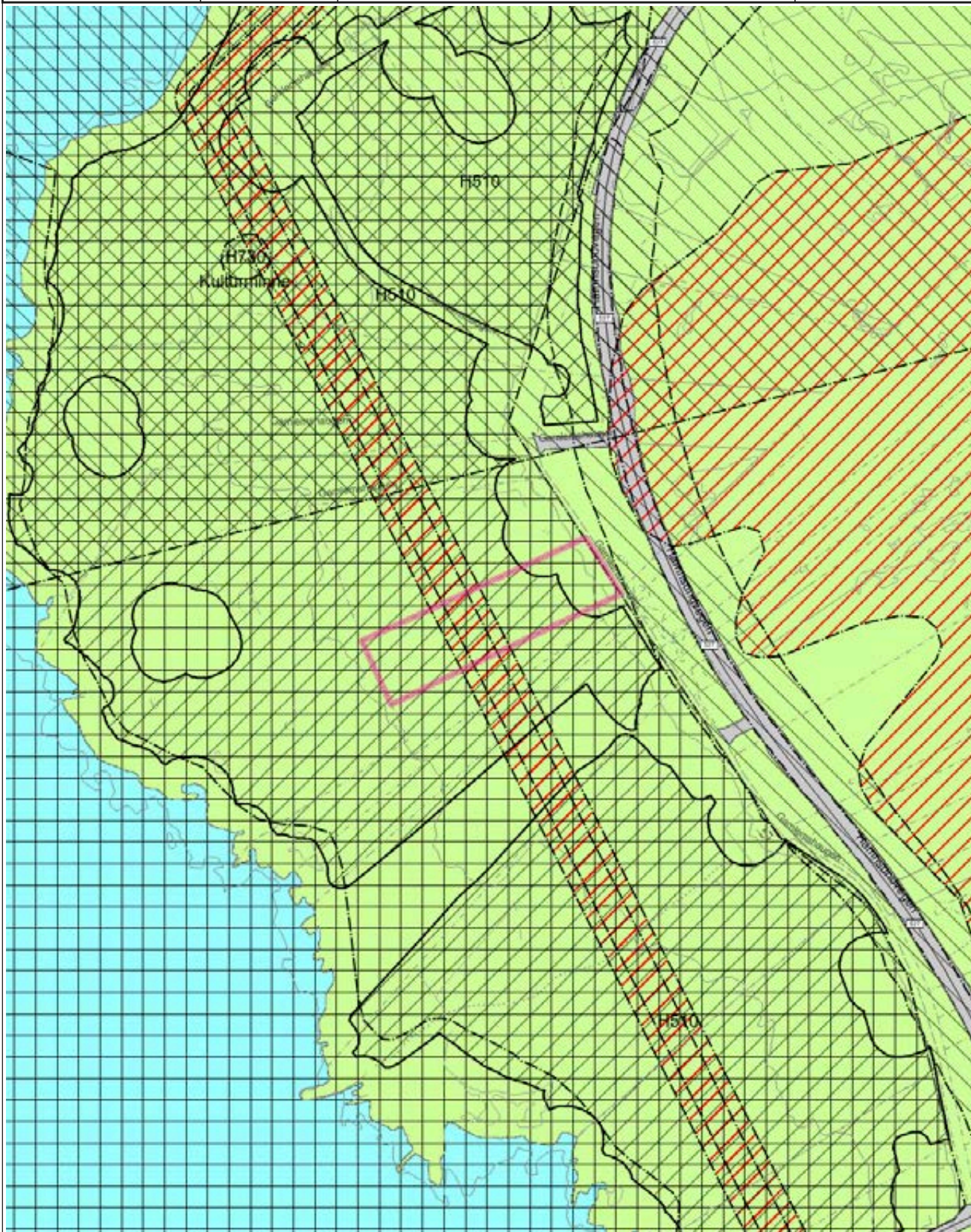
Eiendom: Gnr: 477 Bnr: 9 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gamlemshaugen 87  
6280 SØVIK

Annen info:



Målestokk  
1:4000





## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                   |                                                                                       |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|    | Fylkesvegboks                                                                                                                                                |    | Fylkesveg gatenavn..                              |    | Kommunalveg gatenavn..                               |
|    | Privatveg gatenavn..                                                                                                                                         |    | Sti                                               |    | Traktorveg                                           |
|    | Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5                                                                                                                              |    | Eiendomsgrense generert                           |    | Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5                      |
|    | Frittstående mur                                                                                                                                             |    | Loddrett mur                                      |    | Byggetiltak Ca. angivelse                            |
|    | Forsenkingskurve Haram                                                                                                                                       |    | Høydekurve 5m Haram                               |    | Elvekant                                             |
|    | Elv og bekk                                                                                                                                                  |    | Kanal og grøft                                    |    | Kystkontur tekniske anlegg                           |
|    | Kystkontur                                                                                                                                                   |    | Innsjøkant                                        |    | KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende                    |
|    | KULTURMINNELINJE                                                                                                                                             |    | Hovedveg - På bakken -<br>Nåværende               |    | Samleveg - På bakken -<br>Nåværende                  |
|    | Grense for arealformål                                                                                                                                       |    | Grense for angitt hensynsoner                     |    | Grense for båndleggingssoner                         |
|    | Grense for faresoner                                                                                                                                         |    | Grense for sikringssoner                          |    | Grense for støysoner                                 |
|    | Hensyn landbruk                                                                                                                                              |                                                                                     | Båndlegging etter lov om<br>naturvern - Fremtidig |                                                                                       | Båndlegging etter lov om<br>kulturminner - Fremtidig |
|    | Ras- og skredfare                                                                                                                                            |    | Høyspenningsanlegg (inkl<br>høyspentkabler)       |    | Andre sikringssoner                                  |
|  | Rød sone iht T-1442                                                                                                                                          |  | Gul sone iht T-1442                               |  | Veg - Nåværende                                      |
|  | LNFR-areal for nødvendige<br>tiltak for landbruk og reindrift<br>og gårdstilknyttet<br>næringsvirksomhet basert på<br>gårdens ressursgrunnlag -<br>Nåværende |  | Friluftsområde - Nåværende                        |                                                                                       |                                                      |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



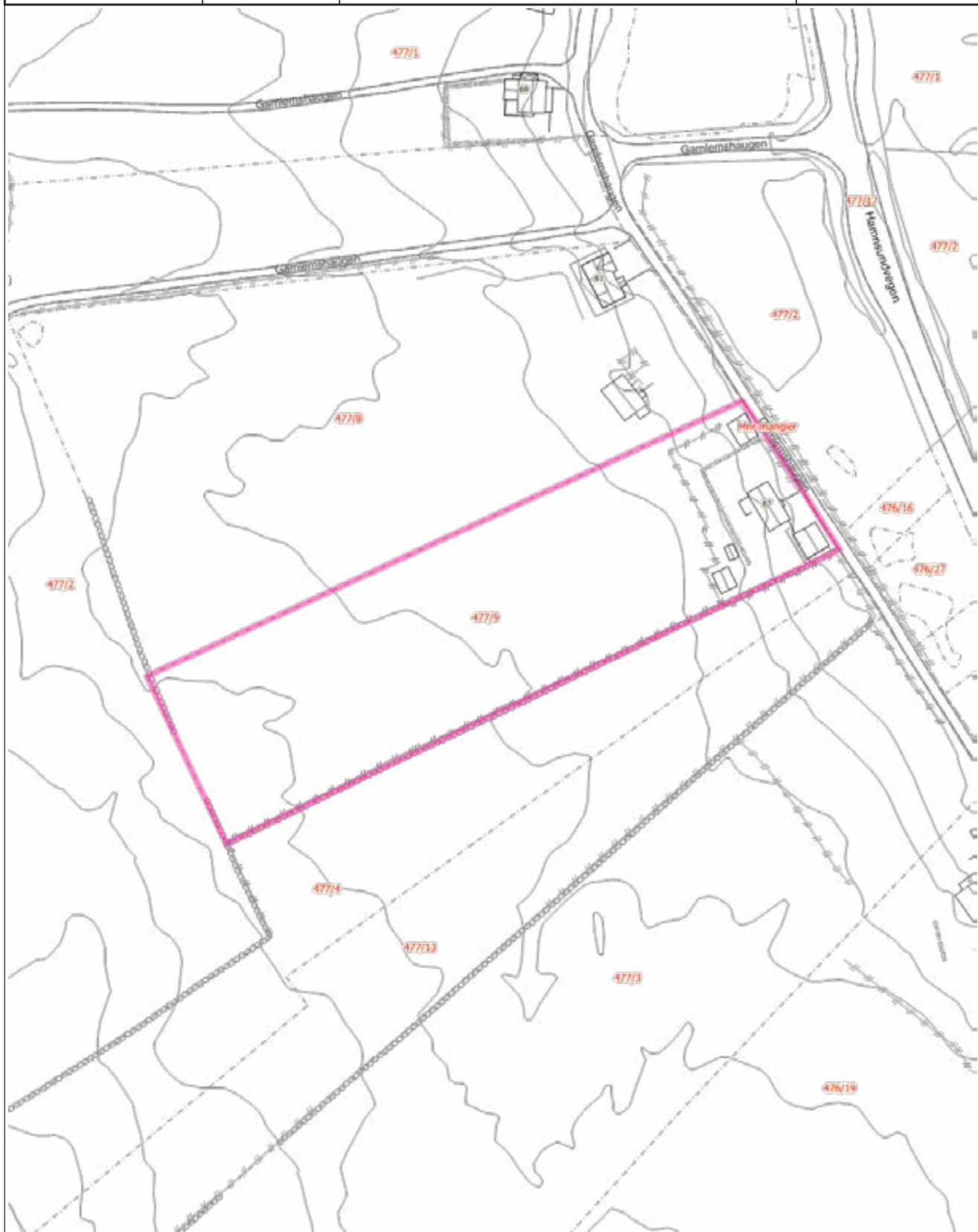
Haram kommune

## Reguleringsplan

|             |                                |        |        |        |
|-------------|--------------------------------|--------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 477                       | Bnr: 9 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Gamlemshaugen 87<br>6280 SØVIK |        |        |        |
| Annen info: |                                |        |        |        |



Målestokk  
1:1500





## Tegnforklaring

| Fylkesvegboks               | Fylkesveg gatenavn.     | Privatveg gatenavn.         |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Bygningslinje               | Mønelinje               | Takkant                     |
| Takoverbyggkant             | Taksprang               | Veranda                     |
| Eiendomsgrense_nøyaktigh<15 | Eiendomsgrense generert | Eiendomsgrense_nøyaktigh>15 |
| VeggFrittstående            | Hekk                    | MurLoddrett                 |
| Steingjerde                 | Gjerde                  | Loddrett mur                |
| Annet vegareal avgrensning  | Vegdekkekant            | VegAnnenAvgrensning         |
| AnnetVegarealAvgrensning    | Vegdekkekant            | VegAnnenAvgrensning         |
| Forsenkingskurve Haram      | Høydekurve 1m Haram     | Kanal og grøft              |
| Innsjøkant                  |                         |                             |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

|                             |                            |                          |            |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------|
| Euopa-Riksveg               | Fylkesveg                  | Kommunal veg             | Privat veg |
| Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg |            |
|                             | Traktoveg midtlinje        |                          |            |

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

|                      |               |                  |                   |             |
|----------------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant       | Kum              | Pumpestasjon      | Renseanlegg |
| Sandfangskum         | Slamavskiller | Slamavskiller    | Sluk              | Sluk        |
| AvløpFelles          | Drensledning  | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekrør     |
| Vannledning          | Datakabel     | Gassledning      |                   |             |

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



Haram kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

**477 9 0 0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

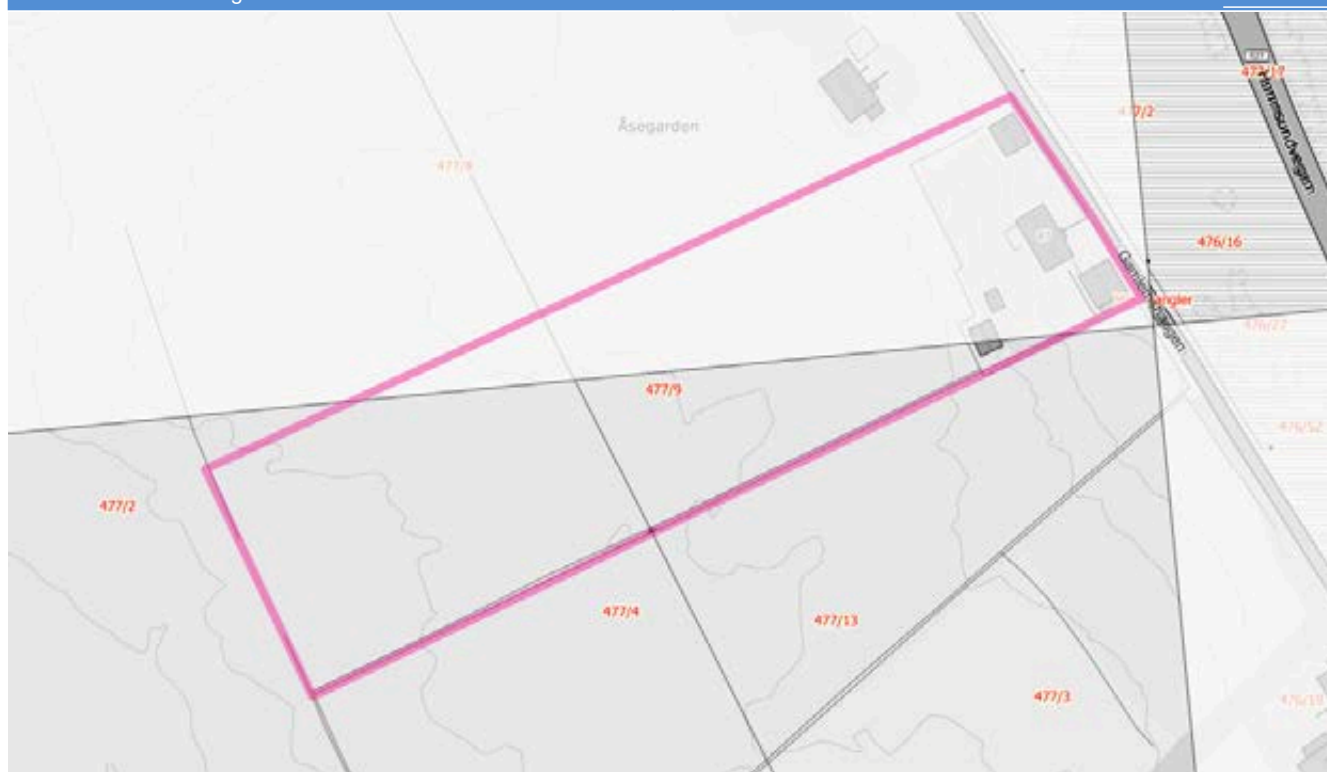
Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)

Ingen treff i temadatabasen.

#### Tema uten treff:

Tettsted



1 - 6 innbyggere (<100 per km<sup>2</sup>)

| Analysetema                                  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> ) | 1      | x          |                 | 4149.93m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

|                                                            |                                                              |                                                             |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )         | 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> )       | 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> )   |
| 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> ) | 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> ) | 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> ) |



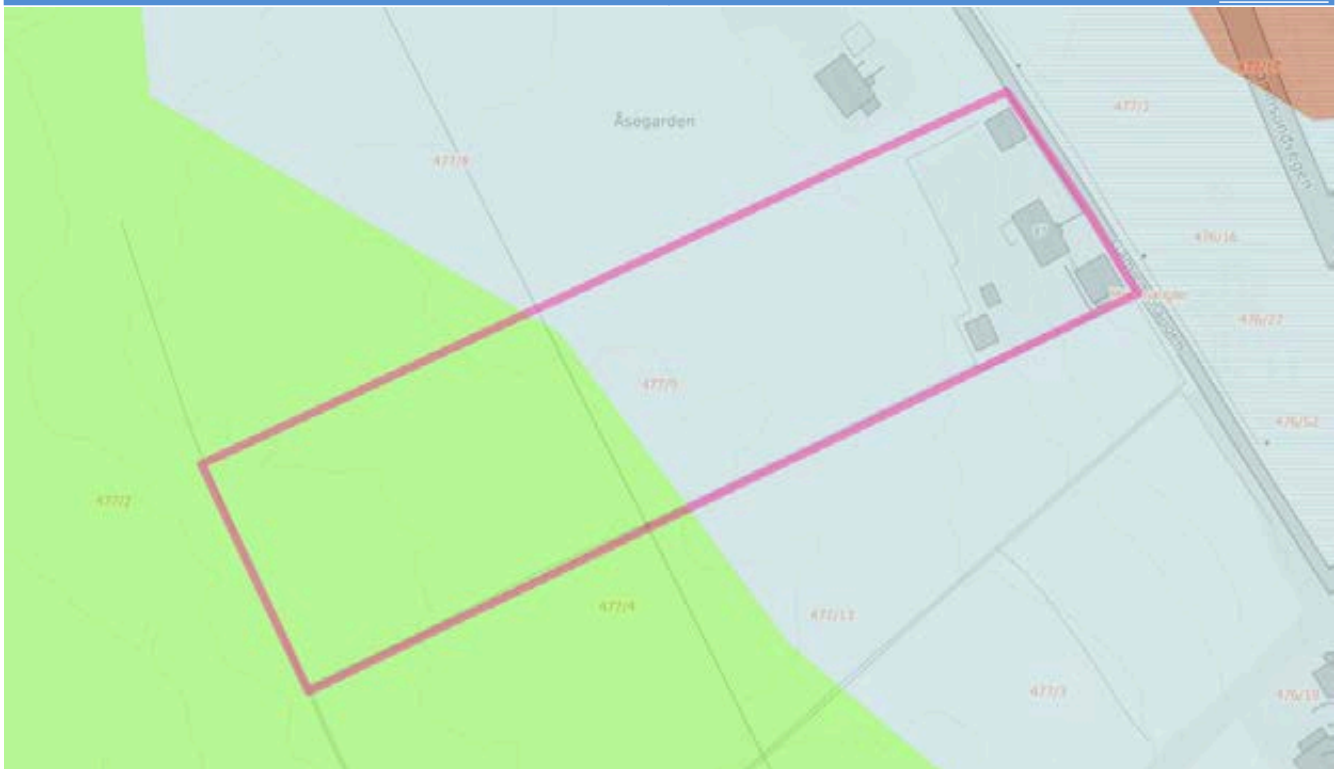


Radon aktsomhet - Moderat til lav

| Analyssetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 9466.61m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy      Radon aktsomhet - Høy      Radon aktsomhet - Usikker



■ Løsmasser - Tykk morene

■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

■ Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

| Analysetema                                                     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Løsmasser - Tykk morene                                         | 1      | x          |                 | 4205.68m <sup>2</sup> |
| Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke | 1      | x          |                 | 5260.93m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

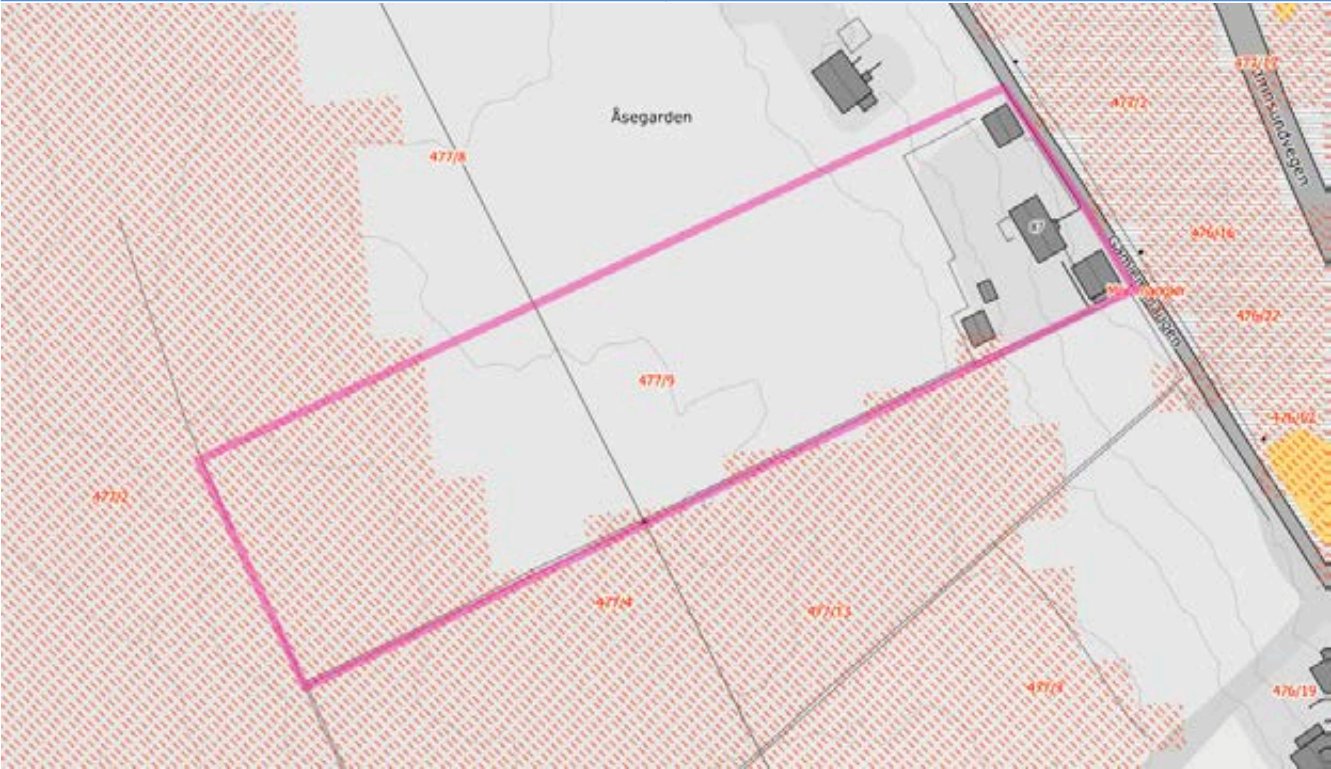
Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)



Dyrkbar jord



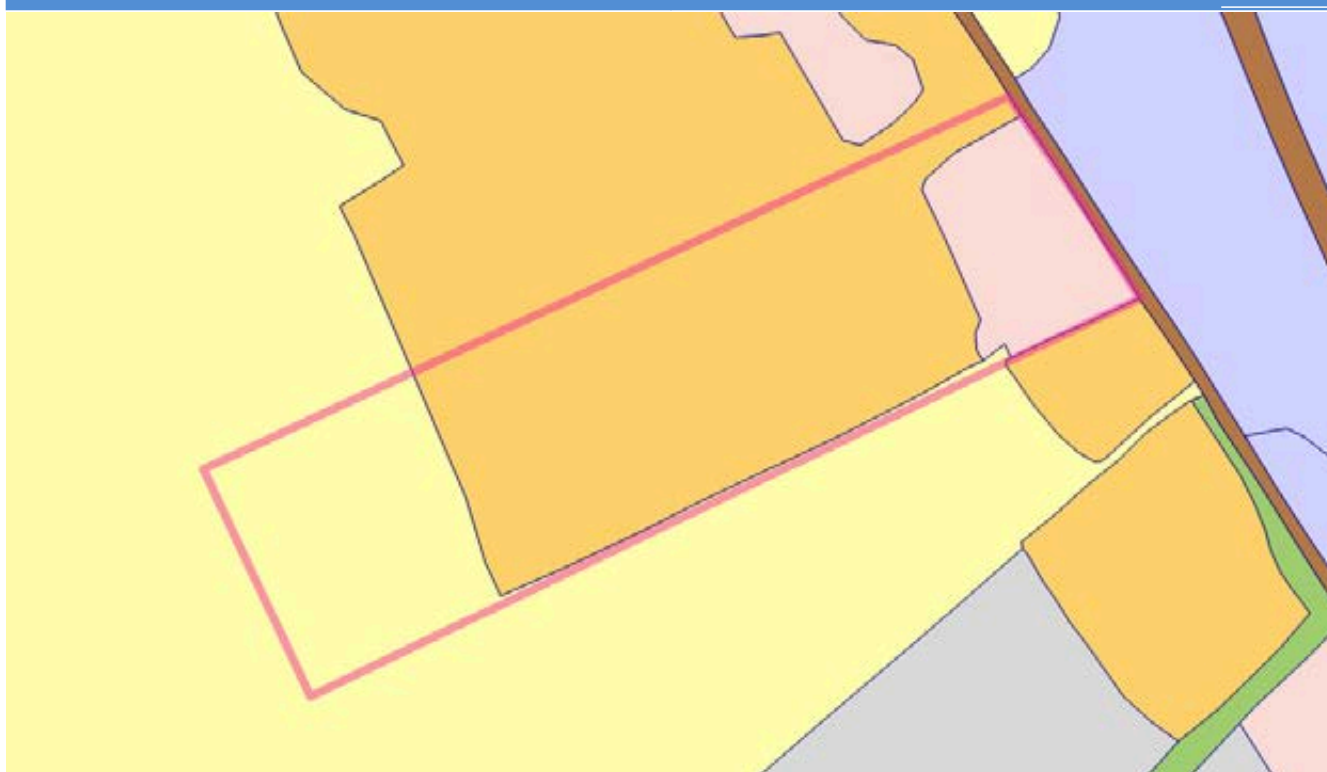
Lauvdominert

| Analysetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Dyrkbar jord                     | 3      | x          |                 | 2711.11m <sup>2</sup> |
| Dyrkbar jord - Endret etter 2008 | 1      | x          |                 | 0.11m <sup>2</sup>    |
| Dyrkbar jord - Ikke endret       | 2      | x          |                 | 2711m <sup>2</sup>    |

Tema uten treff:

|                         |                        |                  |
|-------------------------|------------------------|------------------|
| Vernskog                | Svært god jordkvalitet | God jordkvalitet |
| Mindre god jordkvalitet | Grandominert           | Furudominert     |
| Barblanding             | Blanding               | Lauvdominert     |
| Ikke tresatt            | Ikke beregnet          |                  |





|                                                                                                   |                                                                                               |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bebygd         |  Samferdsel |  Fulldyrka jord |
|  Innmarksbeite |  Skog      |  Åpen fastmark |
|  Myr           |                                                                                               |                                                                                                     |

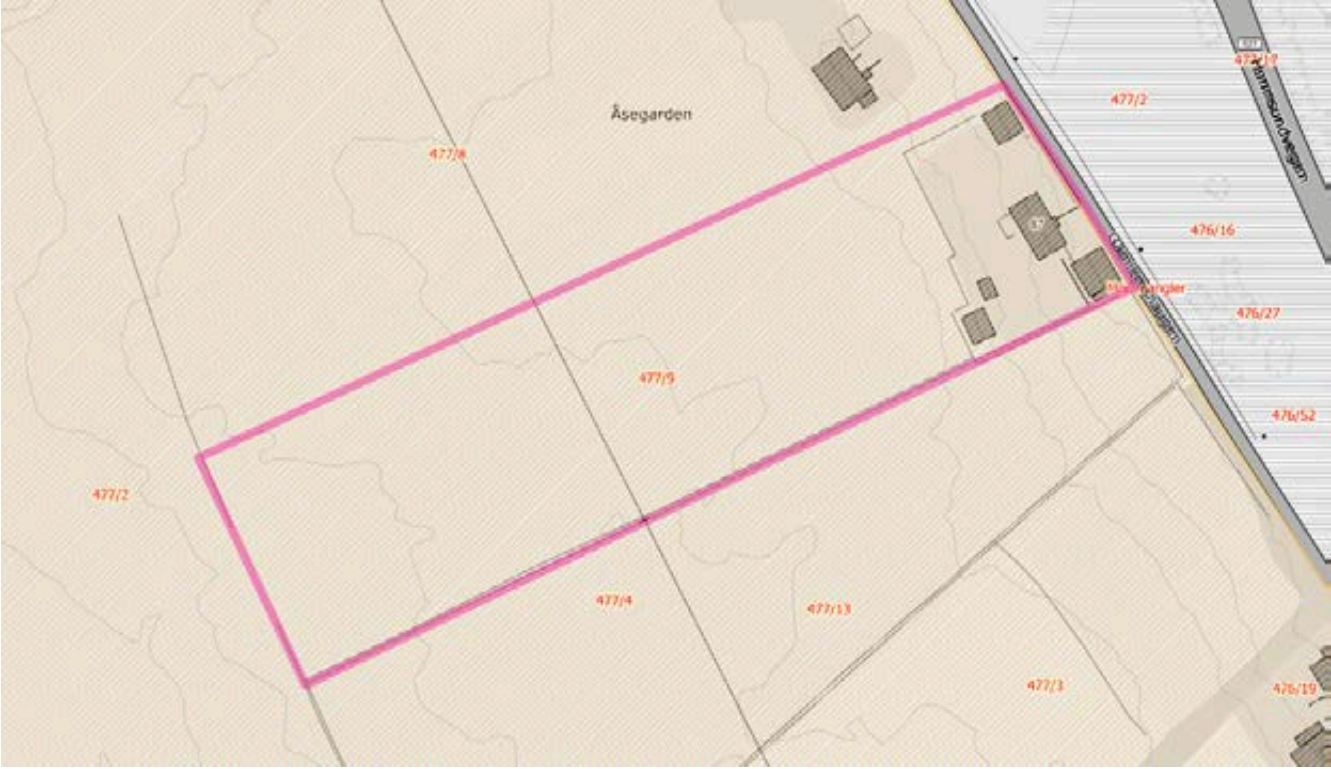
| Analysetema    | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Bebygd         | 1      | x          |                 | 1240.58m <sup>2</sup> |
| Samferdsel     | 1      | x          |                 | 7.91m <sup>2</sup>    |
| Fulldyrka jord | 2      | x          |                 | 5656.05m <sup>2</sup> |
| Innmarksbeite  | 1      | x          |                 | 2562.08m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Overflatedyrka jord  
Myr

Skog  
Snø/isbre

Åpen fastmark  
Vann



 Naturvernområder - Artsfredning

| Analysetema                     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Naturvernområder - Artsfredning | 1      | x          |                 | 9427.25m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                               |                                       |                                   |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap | Naturvernområder - Nasjonalpark       | Naturvernområder - Naturresevat   |
| Naturvernområder - Landskapsvernområde        | Naturvernområder - Marint verneområde | Naturvernområder - Annen fredning |
| Foreslåtte naturvernområder                   | Artsforekomster                       | Villreinområder                   |



 Vassdragsområde

| Analysetema     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vassdragsområde | 1      | x          |                 | 9466.61m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag





 Naturtyper - Svært viktig og viktig       Kystlandskap

| Analysetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Kystlandskap | 1      | x          |                 | 9466.61m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                     |                            |                          |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Naturtyper - Svært viktig og viktig | Naturtyper - Lokalt viktig | Naturtyper - Kystlynghei |
| Naturtyper - Kalklindeskog          | Naturtyper - Kalksjø       | Naturtyper - Hule eiker  |
| Naturtyper - Slåttemyr              | Naturtyper - Slåttemark    | Innenlandslandskap       |
| Marine landskap                     |                            |                          |



Flom aktsomhetsområde



Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 9466.61m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

| Analyssetema              | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn | 1      | x          |                 | 9466.61m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

Ikke relevant

Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Kartlagt uten funn

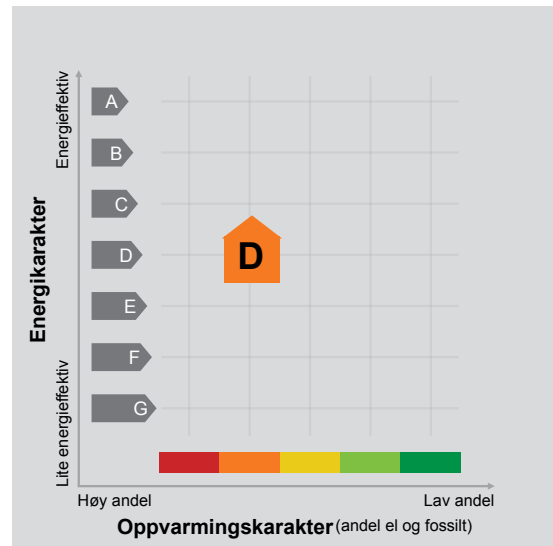
Utenfor jurisdiksjonsområde



| Eiendommer innenfor analyseområdet                                                                                                |             |             |             |                |           |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------|-----------------------|
| Kommune                                                                                                                           | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall    | Areal                 |
| 1580                                                                                                                              | 477         | 9           | 0           | 0              | 1         | 9466.61m <sup>2</sup> |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                                                                 |             |             |             |                |           |                       |
| Byggtype                                                                                                                          |             |             |             |                | Antall    | Areal                 |
| Enebolig                                                                                                                          |             |             |             |                | 1         | 84.07m <sup>2</sup>   |
| Garasje, uthus, anneks til bolig                                                                                                  |             |             |             |                | 1         | 55.71m <sup>2</sup>   |
| Garasje, uthus, anneks til fritidbolig                                                                                            |             |             |             |                | 1         | 42.36m <sup>2</sup>   |
| Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet                                                                      |             |             |             |                |           |                       |
| Fare/sikring/hensyn/båndlegging                                                                                                   |             |             |             |                |           | Areal                 |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)                                                                                          |             |             |             |                |           | 3042.20m <sup>2</sup> |
| Hensyn landbruk                                                                                                                   |             |             |             |                |           | 7521.26m <sup>2</sup> |
| Båndlegging etter lov om naturvern                                                                                                |             |             |             |                |           | 9427.18m <sup>2</sup> |
| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet                                                 |             |             |             |                |           |                       |
| Formål                                                                                                                            |             |             |             |                | Status    | Areal                 |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |             |             |             |                | Nåværende | 9466.61m <sup>2</sup> |

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Gamlemshaugen 87         |
| Postnummer        | 6280                     |
| Sted              | SØVIK                    |
| Kommunenavn       | Haram                    |
| Gårdsnummer       | 477                      |
| Bruksnummer       | 9                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 19192288                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-160299 |
| Dato              | 26.08.2025               |



**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

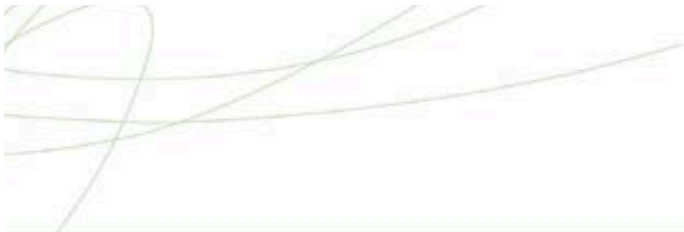
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

**- Montering tetningslister**

**- 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

**- Montere urbryter på motorvarmer**

**- Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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** 2006  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 103  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

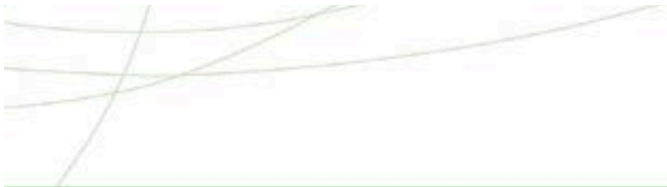
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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](http://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

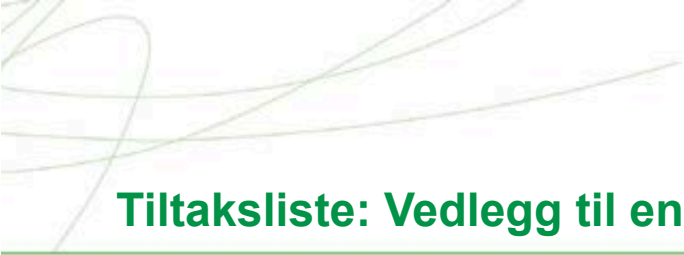
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ ~~Plikt til~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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.

## Brukertiltak

### 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 tilsvarende 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.

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 kjøleskap 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 10: 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 11: 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 utendørs**

##### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

##### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg**

##### **Tiltak 16: 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.

##### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

# 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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: 2-0200/25

Adresse: Gamlemshaugen 87, 6280 SØVIK, gnr. 477, bnr. 9  
i Haram kommune.

Kontaktperson: Lennart Økland Tetlie

Tlf: 91375491

Epost: lennart@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.09.2025

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



# NOTATER

[illegible]

# NOTATER

[illegible]



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)