

Tennfjordvegen 57

TENNFIJORD

notar



Prisantydning Kr 3 750 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet
BRA-i/BRA Total 173/236 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Tennfjordvegen 57

Pen og romslig enebolig med vakre uteområder og utleiemulighet | Dobbel carport og garasje | Gode solforhold og flott utsikt

Adresse	Tennfjordvegen 57 6264 TENNFIJORD
Prisantydning	Kr 3 750 000,-
Omkostninger	Kr 94 840,-
Totalpris	Kr 3 844 840,-
BRA-i/BRA Total	173/236 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	1930
Soverom	3
Etasjer	3

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Tennfjordvegen 57.

En romslig og velholdt enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser i vakre Tennfjorden. Boligen går over tre etasjer og tilbyr en praktisk og familievennlig planløsning med blant annet romslig stue, tre soverom og utleiemulighet i underetasjen.

Eiendommen har flotte uteområder med stor terrasse og veranda med gode sol- og utsiktsforhold, samt en innbydende hagestue med innlagt strøm.

Her finner du også svært gode parkeringsmuligheter med stor garasje, dobbel carport og rikelig plass til flere biler på egen tomt.

Dette er en eiendom som kombinerer komfort, funksjonalitet og en vakker beliggenhet.

Velkommen til visning!

Kontakt megler for å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	42
Nøkkelinformasjon	43
Plantegning	62
Vedlegg	66
Budgivning	179

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







Første etasje





















Andre etasje













Underetasje





































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig fra ca 1930 med flere tilbygg fra 1983 og utover samt tilleggsbygg som garasje, carport/boder og hagestue beliggende i Tennfjorden i Haram kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, landbrukseiendommer og næringseiendommer. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk på Eidet.

ADKOMST

Kjør fra Stettevegen og ta av ned Tennfjordvegen. Følg veien i omtrent 550 meter før du svinger til høyre. Fortsett deretter i ca. 200 meter, og boligen vil ligge på din høyre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tennfjordvegen 57, 6264 TENNFJORD

OPPDRAKSNUMMER

2-0177/25

SELGER

Rolf Arne Johansen

Janne Grete Orheim Johansen

MATRIKKE

Gårdsnummer 371, bruksnummer 47,
i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

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 målt strømforbruk på ca. 23 000 kWh pr. år.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.330 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med grusede adkomst/parkeringsareal, forstøtningsmurer, plen, treterrasser, støpte trapper etc. Utenom selve bolighuset er det på tomta er oppført carport/bod-bygg, garasje, hagestue - disse er enkelt beskrevet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.01.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1930

BYGGEMÅTE

Bolighus fra 1930 - som er bygd på flere ganger på alle fire sider. Boligen har hovedetasje + loft + kryploft + underetasje. Jfr Rapportsammendrag.

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ffa 1996. Ene uteboden har plastplater som tak. Renner og nedløp er i metall fra 1996. Det er montert stigetrinn for feier på hovedtaket. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca 1984 og utover, malt i 2025 samt foretatt lokal utbedring. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i fra byggeår, noe fornyet i 1996. Adkomst via trappeluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er 1984 og utover. 2 stk malte overlysvinduer i tre fra 1996, glass er skiftet i ett. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på loft med 2-lags glass fra 1984 og PVC balkongdør fra kjøkken. Enkle malte finerdører til boder.

Utgang fra soverom mot øst til gavlbalkong på cirka 6 m², trerekkverk. Utgang fra kjøkken til veranda på cirka 5 m², trerekkverk, videre tretrapp ned til treterrasse på terreng på ca 50 kvm ved huset. Støpt betongtrapp ved inngangsparti, trerekkverk.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering rundt huset er utbedret i 1983/84. Bygningen har grunnmur i sparresteinmur, noe forsterket i 1983/84.

Forstøtningsmur er av betongstein mot nord. Utvendige avløpsrør er av plast fra tank og til offentlig. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong, ukjent alder.

HAGESTUE

Hagestue er oppført i enkle Trekonstruksjoner. Vegger oppført i bindingsverk konstruksjon som er kledd med liggende bordkledning, ta konstruksjon i tre som er dekket med metallplater. Det er Pvc vindu med to lags glass og det samme er to fløya dør. Innvendig er det terrassebord på gulv og malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GARASJE VEST

Garasje mot vest er oppført i ca 2003, Bygget er oppført i en enkel bindingsverkkonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre, tekket med papp banebelegg. Leddport i metall med portåpner. Det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

CARPORT/BODER ØST

Carport mot øst er oppført i ca 1993 med støpt betongplate noe tre terrasse plater, bygget er oppført en trekonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er en trekonstruksjon som er dekket med metallplater.

Det er i bakkant to boder ene med treterassebord på gulv og malte mur og plater på vegger og malt trebord i innvendig tak. Andre med støpt betonggulv, platekledde vegger. Over carport areal er cirka 48 m². Mens de to bodene i bakkant er på hver cirka 9 m². Det er terrasse mot syd med benker. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget 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 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utebodene som er tilbygd hovedhuset er bygd med enklere konstruksjoner enn hovedhuset, og er ikke nødvendigvis 100% tette i alle overganger.

Utvendig - Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er da lagt til grunn at endringene av takkonstruksjon i forbindelse med tilbyggene har utløst kravene som gjaldt på 1990-tallet, og ikke dagens krav. Det mangler også stigetrinn for feier på tilbyggstaket mot nord, utifra taktekkingsstype kan feier kreve dette.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Beslagløsningen ved verandaen i hovedetasjen har løsnet, noe som fører til at vann renner inn bak beslaget.

Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaksplater mot øst over gavlbalkong mot øst har betydelig med svertesopp og hadde i januar høyt fuktnivå, også påvist et par vepsebol i området.

Dette området ligger utenfor selve huskroppen.

Årsak kan være både lekkasje eller kondensering, men utifra type/form synes kondensering å kunne være en medvirkende årsak, uteenhet for varmepumpe som står på gavlbalkong kan være med på å skape denne kondensen. Etter befaring ble varmepumpe flyttet lengre ned, ved måling i mai var fuktighet tørket ut, men har skader. Dette kan tyde på at varmepumpen var årsaken, men bør undersøkes jevnlig gjennom årstidene.

Utvendig – Vinduer

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

Utvendig – Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis noe skjevheter i konstruksjonene.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis endel malings-/pussavskalling på mur. Eier har etter befaring malt opp igjen muren.

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold – Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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 EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 29.07.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 1983 og har eid boligen i 42 år og 0 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rørarbeid, varmekabler, montering av div innredning.

Arbeid utført av: Johansen Rør, Vatne Elservice og Slyngstad Elektro.

Spm. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved oppussing av bad.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Haram kommune.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeve gulv pga det er et hus fra 1930.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vepsebol på mørkeloft og mus tidligere.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Legge varmekabler, skifte strøm inntak til tre fase og skifte sikringsskap.

Arbeid utført av: Slyngstad Elektro og Vatne elservice.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll utført av Nordvest Nett i 2022 og rep av jord feil av Slyngstad Elektro.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dugnad og egeninnsats er utført av huseiere og fagfolk som er venner og bekjente.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Markterrasser , utestue, garasje, uthus og carport utført av huseiere.
Arbeid utført av: Vadset Byggelag.

Spm. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hybelleilighet i underetasje.

Spm. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Godkjent bruksendring.

Spm. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Påbygg på huset både nord, sør, vest og øst.

Spm. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Dokumentert fra kommunen.

Spm. 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?
Svar: Nei.

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

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utført av Statens strålevern.

Spm. 21.1 Radonmåling
År. 2000.
Verdi. Årsmiddelverdi: 19 og 72 pq/m³.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Nei.

Spm. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Nei.

Spm. 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)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tinglyst bruksrett på veg og plikt til deltagelse på vedlikehold og brøyting.

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

REGULERINGSPLAN

Området er per 10.07.2025 uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNRF-område (Landbruk, Natur, Rein og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre. Området nord, sør, øst og vest for eiendommen er også uten detaljregulering.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Haram 2019 – 2031, vedtatt 18.6.2020, så ligger eiendommen i et område avsatt til LNRF, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende. En liten del av tomte i bakre del på 320.12m² ligger i hensynsone (Gul sone iht T-1442) i forhold til støy fra hovedvegen bak eiendommen.

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 10.07.2025.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 10.07.2025.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 10.07.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 09.07.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata – Befolkningsstatistikk

- 1 – 6 innbyggere (<100 per km²) – Areal: 719.58m².
- 7 – 31 innbyggere (100 – 500 per km²) – Areal: 610.49m².

Temadata – Forurensning – Støy

- Støy gul sone veg (55–65 dBA) – Areal: 783.72m².

Temadata – Geologi – Radon

- Radon aktsomhet – Moderat til lav – Areal: 1330.07m².

Temadata – Geologi – Løsmasser

- Løsmasser – Tykk morene – Areal: 1330.07m².

Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

- Lauvdominert – Areal: 135.01m².

Temadata – Landbruk – ar5

- Bebygd – Areal: 1120.94m².
- Samferdsel – Areal: 0.9m².
- Skog – Areal: 208.23m².

Temadata – Natur – Vassdrag

- Vassdragsområde – Areal: 1330.07m².

Temadata-natur-Nedbørfelt

- Nedbørfelt – Areal: 1330.07m².

Temadata – natur – Natyrtyper

- Kystlandskap – Areal: 1330.07m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) – Areal: 1330.07m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

- Kartlagt uten funn – Areal: 1330.07m².

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 DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

OPPVARMING

Til oppvarming har boligen følgende:

- Luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.
- Vedovn stue 1. etasje.
- Vedovn stue underetasje.
- Varmekabler på gulv i alle rom underetasje.
- Varmekabler på gulv i bad 1. etasje.
- Varmekabler på gulv i bad underetasje.

• Panelovn i kjøkken 1. etasje, toalettrom loftsetasje og soverom mot nordøst loftsetasje.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Sist registrerte feiing ble utført den 09.04.2025. Sotmengde i skorstein ble registrert til: Middels sot.

Anmerkninger:

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp - 12811 - Røykløp nord

1. Det mangler takstige/trinn på deler av adkomsten. Feiing skal kunne utføres uten å måtte trå på taket. Gjelder tilbygg.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det er installert fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje, dobbel carport og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei (veirett).

Vedlikehold av veien fordeles mellom brukerne, og per i dag er det en nabo som står for brøytingen. For vintersesongen 2024/2025 betalte eier ca. kr 2 000,-, men kostnaden kan variere avhengig av snømengde.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Nærområdet består i all hovedsak av frittliggende eneboliger, landbrukseiendommen og næringseiendommen.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Skolekrets 25 - Tennfjord/Slyngstad

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 600 meter fra eiendommen.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet. 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.

Hybelen er ikke en selvstendig boenhet og er ikke fysisk adskilt fra hoveddelen av boligen. Inngangen mellom hybelen og hovedboligen må ikke sperres, og det er ikke tillatt å gjøre hybelen fysisk adskilt dersom den skal leies ut som en del av samme boenhet.

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

LOVLIGHET - ENEBOLIG

Etter det Haram kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1930. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

LOVLIGHET - LOFTSETASJE - TERRASSE - SKUR

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1930, og det er i ettertid gjennomført flere bygningsmessige tiltak på eiendommen. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger eller dokumentasjon knyttet til tiltak av loftsetasjen, og meglerforetaket har derfor ikke grunnlag for å foreta en lovlighetsvurdering av denne delen av boligen. Det er imidlertid kjent at det er oppført en veranda i tilknytning til loftsetasjen, som ikke er omsøkt/godkjent. Det er oppført et skur for lagring av grill og oppført terrasse rundt boligen, som ikke er omsøkt/godkjent. Ettersom det ikke finnes opprinnelige byggetegninger fra boligens oppføringsår, er lovlighetsvurderingen basert på arbeider som er utført etter opprinnelig byggeår.

LOVLIGHET - TILBYGG NORD

Det ble etablert et tilbygg mot nord på eiendommen i 1982. Tilbygget ble søkt om i ettertid, og det ble sendt inn søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for tilbygget den 20.10.2024. Det ble utstedt vedtak for tilbygget den, 06.12.2024, hvor Haram kommune godkjente søknad om tilbygget. Det foreligger imidlertid ingen ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller stadfesting fra Haram kommune om at tilbygget untatt søknadsplikt, per 10.07.2025, men selger opplyser om at det er søkt om ferdigattest for tilbygget.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og situasjonskart, som stemmer med dagens bruk.

Kopi av vedtak fra 2024 og byggegodkjente tegninger samt situasjonskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - TILBYGG SØFASADE

I 1984 ble det sendt inn byggemelding for et tilbygg på 21 m² i én etasje. Dette tilbygget tilsvarer dagens tilbygg mot nord (jf. lovlighet – tilbygg nord). Ifølge møtebok fra 30.04.1984 skulle det, samtidig med oppføringen av tilbygget mot nord, gjennomføres utskifting av vinduer, riving av et tilbygg på byggets sørside, samt etablering av en altan. Det tilbygget som ble revet, var opprinnelig en del av stuen mot sør i første etasje. Etter rivingen ble det bygget en altan med utgang fra stuen. Altanen er senere fjernet, og på stedet der altanen sto, er det nå oppført et nytt tilbygg (jf. lovlighet – tilbygg stue og underetasje).

LOVLIGHET - TILBYGG STUE OG UNDERETASJE

Det foreligger melding om tiltak av tilbygg på stuen og underetasjen fra 1996. Det ble gitt byggetillatelse for tilbygg/påbygg av stuen og underetasjen den 16.04.1996. Etter det Haram kommune opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til tilbygget per 10.07.2025, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Det foreligger imidlertid godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det var opprinnelig inntegnet et vindu i underetasjen, men det er i dag etablert to vinduer. Innsetting av vindu i underetasjen er ikke omsøkt/godkjent.

Kopi byggetillatelse fra 1996 og byggegodkjente tegninger fra 1996 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av melding om tiltak fra 1996 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - TILBYGG KJØKKEN

Det ble etablert et tilbygg i 2002 mot vest, hvor det ble tilbygd kjøkken. Tilbygget ble meldt inn til Haram kommune den 10.05.2002 og Haram kommune svarte opp saken med at tilbygget ikke skal overstige 30m², den 14.05.2002. Det ble sendt inn søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i ettertid. Haram kommune godkjente søknad om tilbygg/kjøkken, den 06.12.2024, og det ble gitt ferdigattest for tilbygg/kjøkken, den 28.02.2025. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og situasjonskart, som stemmer med dagens bruk.

Kopi av ferdigattest fra 2025 og byggemeldte tegninger samt situasjonskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett og vedtak fra 2024 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - HAGEBOD

Det ble sendt inn melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt for hagebod mot nordvest. Haram kommune stadfestet at melding uten søknadsplikt for hagebod er mottatt, den 12.11.2024. Det foreligger byggemeldte bilder og situasjonskart for hageboden, som stemmer med dagens bruk. Ettersom det ikke foreligger byggegodkjente tegninger, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en fullstendig lovlighetsvurdering.

Kopi av stadfesting fra Haram kommune om hagebod unntatt søknadsplikt fra 2024 og situasjonskart av hagebod følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - UTHUS

Det ble søkt om lov til å bygge et mindre uthus på ca. 20 m², den 17.12.1992, og det ble gitt byggetillatelse for uthuset, den 17.12.1992. Det ble senere sendt inn melding om oppføring av frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikt for uthuset den 20.10.2024 og Haram kommune stadfestet at melding om tiltak uten søknadsplikt er mottatt den 11.11.2024. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og situasjonskart, som stemmer med dagens bruk.

Kopi av stadfesting fra Haram kommune om uthus unntatt søknadsplikt fra 2024 og situasjonskart av uthus følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av svarbrev om søknad fra 1992, byggetillatelse fra 1992 og melding om oppføring av frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikt fra 2024 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - BRUKSENDRING UNDERETASJE

Det ble den 07.05.2025 sendt inn søknad uten ansvarsrett for bruksendring av rom i underetasje. Haram kommune godkjente tiltaket i vedtak datert 07.05.2025. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i underetasje, datert den 12.05.2025. Det foreligger også godkjente og byggemeldte søknadstegninger tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport påpeker bygnings sakkyndig at det foreligger avvik når det gjelder rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Takhøyde i underetasje er ca 1,95-1,97 m.

Kopi av ferdigattest fra 2025 og vedtak fra 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad uten ansvarsrett fra 2025 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - HAGESTUE/UTESTUE

Det ble sendt inn melding om oppføring av frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikt den 20.10.2024. Haram kommune bekreftet den 09.12.2024 at hagestuen omfattes av unntaket fra søknadsplikt. Det foreligger bilde og situasjonskart for hagestuen, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger byggemeldt situasjonskart, men ettersom det ikke foreligger byggegodkjente tegninger, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en fullstendig lovlighetsvurdering.

Kopi av stadfesting fra Haram kommune om hagestue unntatt søknadsplikt fra 2024 og situasjonskart av hagestuen følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av melding om oppføring av frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikt for hagestuen fra 2024 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - GARASJE VEST

Det ble sendt inn melding om oppføring av frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikt den 20.10.2024. Haram kommune bekreftet den 15.11.2024 at garasjen omfattes av unntaket fra søknadsplikt. Det foreligger byggemeldt situasjonskart, men ettersom det ikke foreligger byggegodkjente tegninger, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en fullstendig lovlighetsvurdering.

Kopi av stadfesting fra Haram kommune om garasje unntatt søknadsplikt fra 2024 og situasjonskart av garasjen følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av melding om oppføring av frittliggende bygning eller tilbygg unntatt søknadsplikt for garasjen fra 2024 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - CARPORT/BODER ØST

Det ble den 11.11.2024 sendt inn søknad uten ansvarsrett for carporten. Carporten ble opprinnelig oppført i 1996, men søknad om godkjenning ble sendt i ettertid. Haram kommune godkjente tiltaket i vedtak datert 06.12.2024. Det foreligger ferdigattest for carport, datert den 13.02.2025. Det foreligger også byggemeldt situasjonskart og bilder av carporten, som stemmer med dagens bruk. Ettersom det ikke foreligger byggegodkjente tegninger, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en fullstendig lovlighetsvurdering.

Kopi av ferdigattest fra 2025 og situasjonskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak fra 2024 og søknad uten ansvar fra 2024 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

VIKTIG 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 boder, 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.

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

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.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Årsmiddelverdi 19 og 72 Bq/m³.

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 09.07.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som moderat til lav.

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.

INNHold

Enebolig på tre etasjer + kryploft, som inneholder følgende:

UNDERETASJE

Hall m/trapp, bad, stue, vindfang og kjøkken underetasje.

FØRSTE ETASJE

Hall m/trapp, garderobe, bad, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken.

LOFTSETASJE

Hall m/trapp, 3 soverom, toalettrom og garderobe.

KRYPLOFT

Bod/uinnredet.

ANDRE AREAL

- Veranda mot sørvest på ca. 5 m².
- Veranda mot øst på ca. 6 m².

HAGESTUE

Hagestue på ca. 9 m².

GARASJE

Garasje på ca. 36 m².

CARPORT MED TO BODER

Carport og 2 boder på ca. 18 m².

LOVLIGHET

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for informasjon om lovligheter.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

INNVENDIG

Loftsetasje har laminatflis/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og noe malte panelplater på vegger. Innvendige tak har panel og MDF panel. Trebord på gulv i garderobe. Hovedetasje har laminat/laminatflis på gulv, malte panelplater og malt panel på vegger, panel og MDF panel i innvendige tak. Uteboder mot nordøst og mot nordvest har treterassebord på gulv, enkle trekonstruksjoner. Plasttak på bod mot vest. Underetasje har laminat, fliser på gulv, malte tapetserte vegger og noe brystningspanel, panel i innvendige tak. Gulvvarme i alle gulv. Trebjelkelag. Boligen har elementpipe fra 1984 og vedovn i stue i hovedetasje og i underetasje, sotluke i kontor i underetasje. Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår mellom hovedetasje og loft. Tette trinn og tett vegg på begge sider. Det er montert håndrekk på vegg på ene siden. Trapp fra hovedetg til underetg er ei lakka furutrapp fra 1980/90- tallet, tette trinn, trerekkverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom:

Vaskerom er fra ca 1983, opprinnelig bygd som soverom, endret til vaskerom. Rommet har vanlig vinylbelegg på gulv (ikke våtromsbelegg), malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Rommet har benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk i gulvet. Naturlig ventilering gjennom vindusventil.

Bad:

Bad i hovedetasje er dels fra 1983 og dels 2002. Badet har flislagt gulv med gulvvarme fra 1983, det er montert flisplater på vegger i ca 2002, beisa panel i innvendige tak.

Det har hjørnebadekar, dusjkabinett(2015) og innredning med servant. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad:

Bad i underetasje er fra 1980/90-tallet. Badet har fliser på gulv, baderomsplater og panel på vegger, panelte innvendige tak, gulvvarme. Badet har servant, toalett og dusjnise med forheng. Elektrisk vifte.

KJØKKEN

Enkel mindre kjøkkeninnredning i underetasje med profilerte fronter montert inn i 2025, Benkeplaten er av laminat. Det er og montert inn et minikjøkken med kjøleskap og 2 kokeplater som er noe eldre. Det er opplegg for vaskemaskin eller oppvaskmaskin.. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, metallplate over vegg ved komfyr og oppvaskkum. Det er kjøl/frysenskap samt integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Jfr dog etasjeskille/krypkjeller. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i hovedetasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak. Servant og toalett, panelovn på vegg. Naturlig ventilering. Toalettrom på loft har laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har toalett og servant, panelovn på vegg. Ventilering via vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber fra 1983 og utover.
- Stoppekran bak panelluke i kjellerstue.
- Boligen har avløpsrør i plast fra 1983 og utover.
- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.
- Varmepumpe luft til luft fra ca 2015, i bruk ved befaring.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2015, montert i hall i kjeller med vannstoppsystem.
- Automatsikringer i el skap, ny måler i 2017. skap på loft og i underetasje.
- Det er avholdt el-tilsynkontroll i 2024 jfr beskrivelse.
- Boligen har brannslukningsapparat (blir innkjøpt) og røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget 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

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er opplyst om at rommet hvor kjøkkenet er opprinnelig bygd på ei terrasse som er bygd på pilarer, senere ble omgjort til utestue, og deretter til kjøkken. Bygget fikk et sig/skjevhet til å begynne med, men ble stabilisert iflg eier med utbedring av fundamenter, men ikke rettet opp.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet har et høyst usikkert tettesjikt.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Generell

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

Våtrommet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, trelister i overgang gulv/vegg, tilnærmet flatt gulv, kun naturlig ventilering etc.

Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er ikke påvist at det er noe tettesjikt under klemring i sluk, påvist sprukne flis, antydning til skader i skjøter/nedkant på plater etc. Badet er svært lite, hele badet har ikke tilgang til sluk.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

Det er avvik:

Overflater er fra 1984 og utover.

Innvendig - Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktkvotemåling (vekt%) i treverk i hulltaking ble målt til 20, dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader i selve hulltakingen. Det er i hulltakingen påvist sponplate - isolasjon - vorteplast - mur, en vanlig løsning.

Innvendig - Kryp Kjeller

Det er avvik:

Dette er et kryperom under tilbygg på kjøkken som står på piler.

Det er ikke adkomst til kryperommet og det er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygget har noe skjevhet og at fundamenter er utbedret iflg eir.

Innvendig - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler sikring/rekkverk på nedre del av trapp til loft, samt sikring til repo ved kjellertrapp.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Automatsikringer i el skap, ny måler i 2017. skap på loft og i underetasje.

Det er utført el-tilsyn 20.03.2024 av Nordvestnett AS med følgende avvik.

Sikringsskap 1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § 21

Jordfeil på kurs til uthus, 0,2Mohm, noe som kan medføre økt risiko for elektrisk støt ved bruk av elektrisk anlegg eller tilkoblet utstyr med feil samtidig med berøring av annet jordet elektrisk anlegg eller utstyr eller annen anleggsdel med jordforbindelse. Det kan også medføre fare for varmgang / brann i elektrisk anlegg eller utstyr. På bakgrunn av tilsyn ble Slyngstad Elektro AS innleid av eier og el-tavle ble kontrollert og det ble installert jordfeilautomat. Utført av Slyngstad Elektro AS, i oktober 2023, faktura foreligger, men ukjent om rettemelding er innsendt. Det bør sjekkes om rettemelding er innsendt. Samsvarserklæringer mangler på arbeid på 2000-tallet.

Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Platene går helt ned i flislagt gulv og fuget i overgang gulv/vegg, uten bruk av kantflis som er anbefaling. Antydning og til usikker fugging i skjøter.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom – Kjeller – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, ikke i tråd med anbefaling.

Det er videre påvist spor av mus i hulltakingen. Eier har opplyst at de har montert lydsensorer mot mus.

Kjøkken – Kjeller – Kjøkken kjeller – Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn på kjøkken i 1. etasje. Kjøleskap, vaskemaskin og 2 kokeplater på kjøkken i underetasjen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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: 173 m²

BRA – e: 63 m²

BRA totalt: 236 m²

TBA: 11 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m² Hall m/trapp, bad, stue, vindfang og kjøkken underetasje.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Hall m/trapp, garderobe, bad, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 32 m² Hall m/trapp, 3 soverom, toalettrom og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Veranda mot sørvest på ca. 5 m².

2. etasje

6 m² Veranda mot øst på ca. 6 m².

HAGESTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Hagestue på ca. 9 m².

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje på ca. 36 m².

CARPORT MED TO BODER

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 m² Carport og 2 boder på ca. 18 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Toalettrom på loft er ikke måleverdig. Det er betydelig med treterrassearealer på tomte, men i overnevnte areal er det kun tatt med de arealene som henger fast i bygget i hovedetasje og loft.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Hagebod mot nordøst er meldt inn uten søknadsplikt, registrert 6.12.2024. Tilbygg kjøkken er byggemeldt i ettertid - godkjent 06.12.2024. Tilbygg mot nord er etteranmeldt og godkjent 6.12.2024.

Når det gjelder rominndeling så foreligger det

plantegninger fra 10.6.96 hvor loftsetasje samsvarer med dagens bruk, i hovedetasje så er soverom endret idag til vaskerom, endring av veranda til kjøkken er godkjent i 2024. Det foreligger ingen tegninger som viser rominndeling i underetasjen.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves søknad om ferdigattest på noen av de ettermeldte tiltakene i desember 2024.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja.

Kommentar: Takhøyde i underetasje er ca 1,95-1,97 m.

LOVLIGHET - HAGESTUE

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innmeldt Haram kommune - melding uten søknadsplikt - registrert av kommunen 9.12.2024.

LOVLIGHET - GARASJE VEST

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasje er oppført som Garasje unntatt søknadspliktig, registrert av Haram kommune 15.11.2024.

LOVLIGHET - CARPORT/BODER ØST

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Bygget er etteranmeldt og godkjent av Haram kommune i vedtak 6.12.2024, og boder 9.12.2024, forutsettes søknad om ferdigattest.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 750 000,-

VERDITAKST

Kr 4 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 28 956,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, eiendomsskatt og renovasjon 140 L.

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.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 643 038,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 572 150,- 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

3 750 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

93 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

94 840 Omkostninger totalt

110 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 844 840 Totalpris. inkl. omkostninger

3 860 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 863 140 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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
2013/341299-1/200 29.04.2013 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 371
BNR: 13

2020/177565-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING 00:00
Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 71 BNR: 47

2024/157935-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 371 BNR: 47
EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

2023/1426955-1/200 21.12.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 371 BNR: 28
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eiendommen har rett til bruk av veien fritt. Det følger også med en forpliktelse om deltagelse på vedlikehold av veien og å dele på utgifter når det gjelder brøyting av veien.

2023/1426955-2/200 21.12.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 371 BNR: 13
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eiendommen har rett til bruk av veien fritt. Det følger også med en forpliktelse om deltagelse på vedlikehold av veien og å dele på utgifter når det gjelder brøyting av veien.

2023/1426955-4/200 21.12.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 371 BNR: 30
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eiendommen har rett til bruk av veien fritt. Det følger også med en forpliktelse om deltagelse på vedlikehold av veien og å dele på utgifter når det gjelder brøyting av veien.

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

GRUNNBOKSDATO
31.07.2025

FORSIKRINGSSKAP
Tryg

POLISENUMMER
3029861

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

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

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

04.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Budregler for tvangssalg:

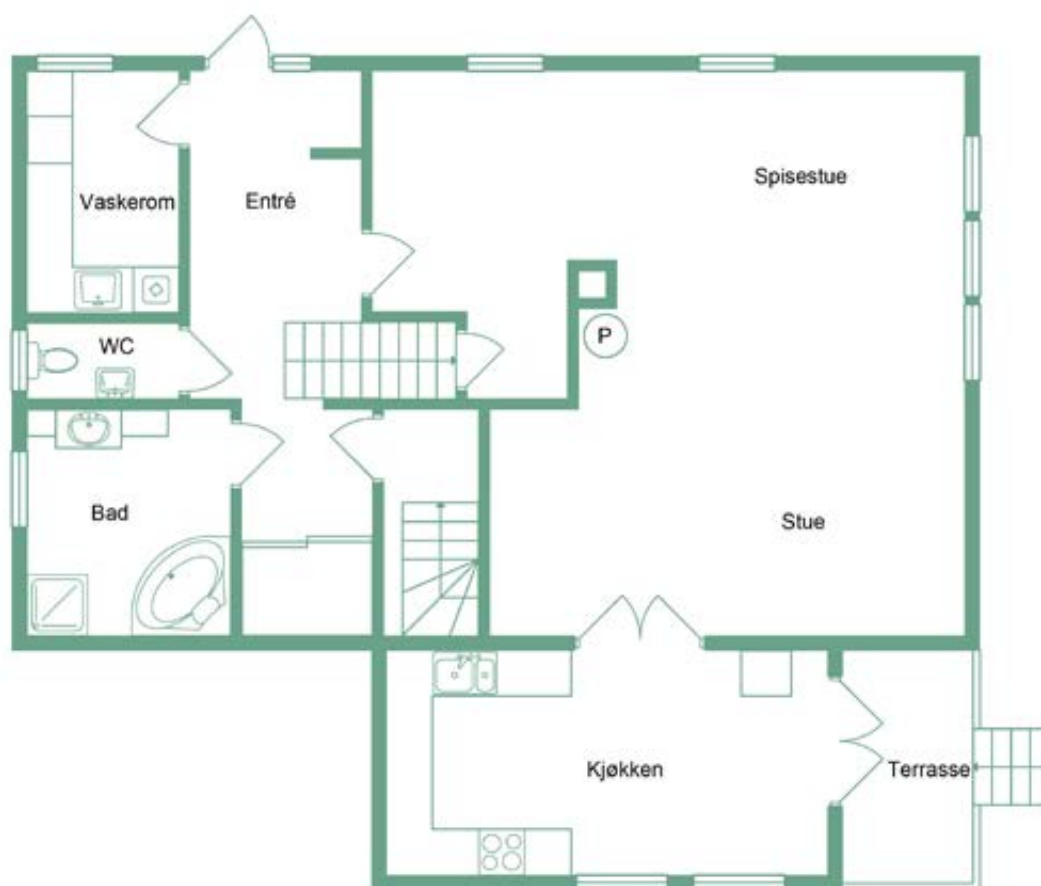
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid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

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

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

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

Plantegning



Tennfjordvegen 57

1 Etg

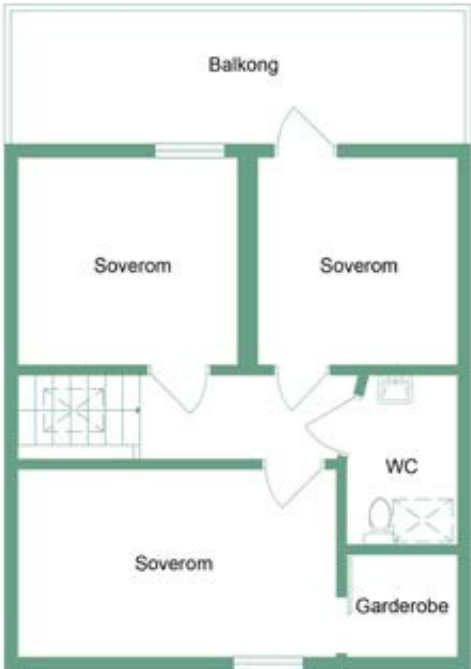
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

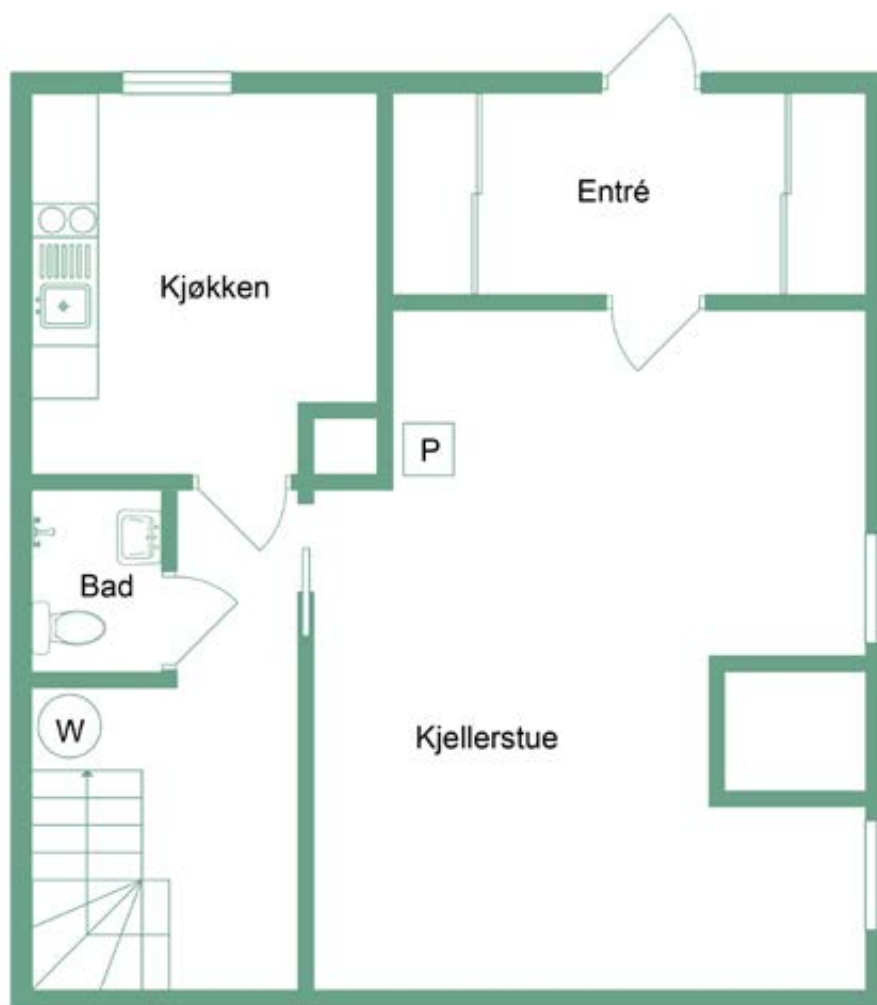
Tennfjordvegen 57

Loft

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Tennfjordvegen 57

Kjeller

notar.no

@notar_more

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 Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

TENNFJORDVEGEN 57

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger og situasjonskart tilbygg nord
- Vedtak tilbygg nord
- Byggemeldte/godkjente tegninger tilbygg stue og underetasje
- Byggetillatelse tilbygg stue og underetasje
- Byggemeldte/godkjente tegninger og situasjonskart tilbygg kjøkken og ferdigattest tilbygg kjøkken
- Situasjonskart hagebod og stadfesting hagebod
- Byggemeldte/godkjente tegninger uthus, situasjonskart og stadfesting uthus
- Vedtak m/tegning bruksendring underetasje
- Ferdigattest bruksendring underetasje
- Situasjonskart hagestue og stadfesting hagestue
- Situasjonskart garasje vest og stadfesting garasje vest
- Situasjonskart carport/boder øst
- Ferdigattest carport/boder øst
- Historikk feiing
- Situasjonskart og ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan og kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Enebolig



Tennfjordvegen 57, 6264 TENNFJORD



HARAM kommune



gnr. 371, bnr. 47

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 18845-2543

Referansenummer: TE2047

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



møretakst



mintakst.com

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi 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

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighus fra 1930 - som er bygd på flere ganger på alle fire sider.
Boligen har hovedetasje + loft + kryploft + kjeller.

Jfr Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ffa 1996.

Ene uteboden har plastplater som tak.

Renner og nedløp er i metall fra 1996. Det er montert stige-trinn for feier på hovedtaket.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca 1984 og utover, malt i 2025 samt foretatt lokal utbedring.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i fra byggeår, noe fornyet i 1996. Adkomst via trappeluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduene er 1984 og utover. 2 stk malte overlysvinduer i tre fra 1996, glass er skiftet i ett.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på loft med 2-lags glass fra 1984 og PVC balkongdør fra kjøkken.

Enkle malte finerdører til boder.

Utgang fra soverom mot øst til gavlbalkong på cirka 6 m², trerekkverk.

Utgang fra kjøkken til veranda på cirka 5 m², trerekkverk, videre tretrapp ned til treterrasse på terreng på ca 50 kvm ved huset.

Støpt betongtrapp ved inngangsparti, trerekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje har laminatflis/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og noe malte panelplater på vegger. Innvendige tak har panel og MDF panel. Trebord på gulv i garderobe.

Hovedetasje har laminat/laminatflis på gulv, malte panelplater og malt panel på vegger, panel og MDF panel i innvendige tak.

Uteboder mot nordøst og mot nordvest har treterrassebord på gulv, enkle trekonstruksjoner. Plasttak på bod mot vest.

Underetasje har laminat, fliser på gulv, malte tapetserte vegger og noe brystningspanel, panel i innvendige tak. Gulvvarme i alle gulv.

Trebjelkelag.

Boligen har elementpipe fra 1984 og vedovn i stue i hovedetasje og i kjeller, sotluke i kontor i kjeller.

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår mellom hovedetasje og loft. Tette trinn og tett vegg på begge sider.

Det er montert håndrekke på vegg på ene siden.

Trapp fra hovedetg til underetg er ei lakka furutrapp fra 1980/90-tallet, tette trinn, trerekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom er fra ca 1983, opprinnelig bygd som soverom, endret til vaskerom. Rommet har vanlig vinylbelegg på gulv (ikke våtromsbelegg), malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Rommet har benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det et plastsluk i gulvet.

Naturlig ventilering gjennom vindusventil.

Bad

Bad i hovedetasje er dels fra 1983 og dels 2002. Badet har flislagt gulv med gulvvarme fra 1983, det er montert flisplater på vegger i ca 2002, beisa panel i innvendige tak. Det har hjørnebadekar, dusjkabinett(2015) og innredning med servant. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Bad i kjeller er fra 1980/90-tallet. Badet har fliser på gulv, baderomsplater og panel på vegger, panelte innvendige tak, gulvvarme. Badet har servant, toalett og dusjnise med forheng. Elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel mindre kjøkkeninnredning i underetasje med profilerte fronter montert inn i 2025, Benkeplaten er av laminat. Det er og montert inn et minikjøkken med kjøleskap og 2 kokeplater som er noe eldre. Det er opplegg for vaskemaskin eller oppvaskmaskin.. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, metallplate over vegg ved komfyr og oppvaskkum. Det er kjøll/fryseskap samt integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Jfr dog etasjeskille/krypkjeller. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i hovedetasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak. Servant og toalett, panelovn på vegg. Naturlig ventilering.

Toalettrom på loft har laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har toalett og servant, panelovn på vegg.

Ventilering via vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1983 og utover. Stoppekran bak panelluke i kjellerstue.

Boligen har avløpsrør i plast fra 1983 og utover.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Varmepumpe luft til luft fra ca 2015, i bruk ved befarng.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2015, montert i hall i kjeller med vannstoppsystem.

Automatsikringer i el skap, ny måler i 2017. skap på loft og i underetasje.

Det er avholdt el-tilsynkontroll i 2024 jfr beskrivelse.

Boligen har brannslukningsapparat (blir innkjøpt) og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering rundt huset er utbedret i 1983/84.

Bygningen har grunnmur i sparresteinmur, noe forsterket i 1983/84.

Forstøtningsmurer er av betongstein mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast fra tank og til offentlig. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Tennfjordvegen 57, 6264 TENNFJORD
Gnr 371 - Bnr 47
1580 HARAM

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hagebod mot nordøst er meldt inn uten søknadsplikt, registrert 6.12.2024. Tilbygg kjøkken er byggemeldt i ettertid - godkjent 06.12.2024. Tilbygg mot nord er etteranmeldt og godkjent 6.12.2024.

Når det gjelder rominndeling så foreligger det plantegninger fra 10.6.96 hvor loftsetasje samsvarer med dagens bruk, i hovedetasje så er soverom endret idag til vaskerom, endring av veranda til kjøkken er godkjent i 2024.

Det foreligger ingen tegninger som viser rominndeling i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves søknad om ferdigattest på noen av de ettermeldte tiltakene i desember 2024.

Hagestue

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Innmeldt Haram kommune - melding uten søknadsplikt - registrert av kommunen 9.12.2024.

Garasje vest

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje er oppført som Garasje unntatt søknadspliktig, registrert av Haram kommune 15.11.2024.

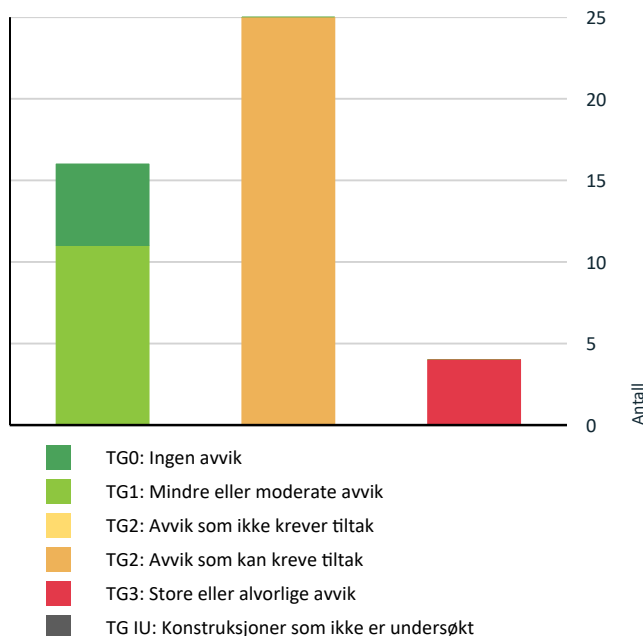
Carport/boder øst

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygget er etteranmeldt og godkjent av Haram kommune i vedtak 6.12.2024, og boder 9.12.2024, forutsettes søknad om ferdigattest.

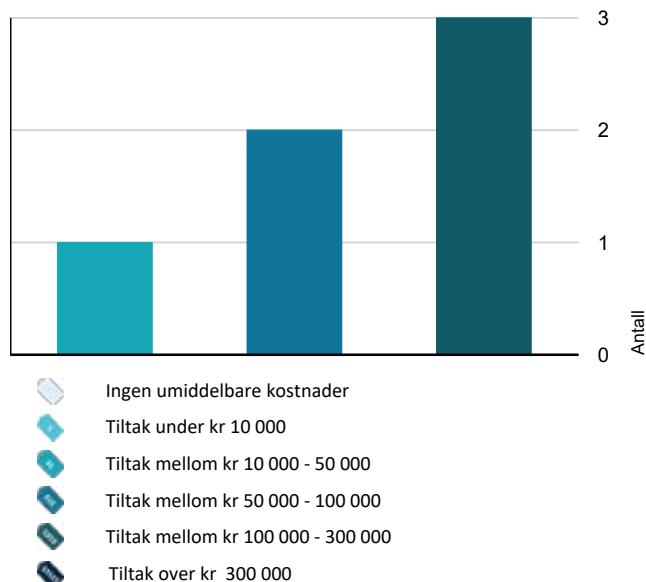
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen, som er fra 1930 - bygd på flere ganger siden, gjennomgikk betydelige oppgraderinger fra 1983 og utover. Selv om konstruksjoner er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), betyr ikke dette at de er feilfrie, men at de har normal slitasje i forhold til alder og materialer. For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er påvist i den aktuelle konstruksjonen. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje mot vest, carport/boder mot vest og hagestue kun beskrevet og medtatt i areal og verdi, men ikke tilstandsvurdert.

Tilbygde boder som er bygd inn til hovedhuset er medtatt i hovedbygget, men gjør oppmerksom på at dette er enklere konstruksjoner, og nødvendigvis ikke 100 % tette bygg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er opplyst om at rommet hvor kjøkkenet er opprinnelig bygd på ei terrasse som er bygd på piler, senere ble omgjort til utestue, og deretter til kjøkken. Bygget fikk et sig/skjøvhøet til å begynne med, men ble stabilisert iflg eier med utbedring av fundamenter, men ikke rettet opp.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet har et høyst usikkert tettesjikt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, trelist i overgang gulv/vegg, tilnærmet flatt gulv, kun naturlig ventilering etc.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er ikke påvist at det er noe tettesjikt under klemring i sluk, påvist sprukne flis, antydning til skader i skjøter/nedkant på plater etc.
Badet er svært lite, hele badet har ikke tilgang til sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utebodene som er tilbygd hovedhuset er bygd med enklere konstruksjoner enn hovedhuset, og er ikke nødvendigvis 100% tette i alle overganger.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er da lagt til grunn at endringene av takkonstruksjon i forbindelse med tilbyggene har utløst kravene som gjaldt på 1990-tallet, og ikke dagens krav. Det mangler også stigetrinn for feier på tilbyggstaket mot nord, utifra taktekkningstype kan feier kreve dette.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Beslagløsningen ved verandaen i hovedetasjen har løsnet, noe som fører til at vann renner inn bak beslaget.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaksplater mot øst over gavlbalkong mot øst har betydelig med svertesopp og hadde i januar høyt fuktnivå, også påvist et par vepsebol i området. Dette området ligger utenfor selve huskroppen. Årsak kan være både lekkasje eller kondensering, men utifra type/form synes kondensering å kunne være en medvirkende årsak, uteenhet for varmepumpe som står på gavlbalkong kan være med på å skape denne kondensen.

Etter befaring ble varmepumpe flyttet lengre ned, ved måling i mai var fuktighet tørket ut, men har skader. Dette kan tyde på at varmepumpen var årsaken, men bør undersøkes jevnlig gjennom årstidene.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis noe skjevheter i konstruksjonene.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater er fra 1984 og utover.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktkvotemåling (vekt%) i treverk i hulltaking ble målt til 20, dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader i selve hulltakingen. Det er i hulltakingen påvist sponplate - isolasjon - vorteplast - mur, en vanlig løsning.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Dette er et kryperom under tilbygg på kjøkken som står på pilarer.
Det er ikke adkomst til kryperommet og det er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygget har noe skjevheter og at fundamenter er utbedret iflg eir.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler sikring/rekkverk på nedre del av trapp til loft, samt sikring til repo ved kjellertrapp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Automatsikringer i el skap, ny måler i 2017. skap på loft og i underetasje.
Det er utført el-tilsyn 20.03.2024 av Nordvestnett AS med følgende avvik.
Sikringsskap
1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § 21
Jordfeil på kurs til uthus, 0,2Mohm, noe som kan medføre økt risiko for elektrisk støt ved bruk av elektrisk anlegg eller tilkoblet utstyr med feil samtidig med berøring av annet jordet elektrisk anlegg eller utstyr eller annen anleggsdel med jordforbindelse.
Det kan også medføre fare for varmgang / brann i elektrisk anlegg eller utstyr.

På bakgrunn av tilsyn ble Slingstad Elektro AS innleid av eier og el-tavle ble kontrollert og det ble installert jordfeilautomat. Utført av Slingstad Elektro AS, i oktober 2023, faktura foreligger, men ukjent om rettemelding er innsendt. Det bør sjekkes om rettemelding er innsendt. Samsvarserklæringer mangler på arbeid på 2000-tallet.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble ved befaring påvist stedvis endel malings-/pussavskalling på grunnmur. Eier har etter befaring malt opp igjen muren.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene går helt ned i flislagt gulv og fuget i overgang gulv/vegg, uten bruk av kantflis som er anbefaling. Antydning og til usikker fugging i skjøter.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS
3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) **våtrom**

Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, ikke i tråd
med anbefaling.

Det er videre påvist spor av mus i hulltakingen. Eier
har opplyst at de har montert lydsensorer mot mus.



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken kjeller > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller
ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra
kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Bygget er siden 1983 tilbygg i alle retninger.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kan få krav om stigetrinn på tilbyggstak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca 1984 og utover. Malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Beslagløsningen ved verandaen i hovedetasjen har løsnet, noe som fører til at vann renner inn bak beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i fra byggeår, noe fornyet i 1996. Adkomst via trappeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaksplater mot øst over gavlbalkong mot øst har betydelig med svertesopp og hadde i januar høyt fuktnivå, også påvist et par vepsebol i området. Dette området ligger utenfor selve huskroppen.

Årsak kan være både lekkasje eller kondensering, men utifra type/form synes kondensering å kunne være en medvirkende årsak, uteenhet for varmepumpe som står på gavlbalkong kan være med på å skape denne kondensen.

Etter befaring ble varmepumpe flyttet lengre ned, ved måling i mai var fuktighet tørket ut, men har skader. Dette kan tyde på at varmepumpen var årsaken, men bør undersøkes jevnlig gjennom årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året. For å lukke avviket må undertaksplater byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater ffa 1996. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer.

Ene uteboden har plastplater som tak.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Utebodene som er tilbygd hovedhuset er bygd med enklere konstruksjoner enn hovedhuset, og er ikke nødvendigvis 100% tette i alle overganger.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra 1996 og senere, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er montert stigetrinn for feier på hovedtaket, ikke tilbygg mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Det er da lagt til grunn at endringene av takkonstruksjon i forbindelse med tilbyggene har utløst kravene som gjaldt på 1990-tallet, og ikke dagens krav. Det mangler også stigetrinn for feier på tilbyggstaket mot nord, utifra taktekingstype kan feier kreve dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



Fuktskadede undertaksplater mot øst



- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis noe skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp ved inngangsparti, trerekkverk med høyde ca 0,90 m.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Loftsetasje har laminatflis/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og noe malte panelplater på vegger. Innvendige tak har panel og MDF panel. Trebord på gulv i garderobe. Hovedetasje har laminat/laminatflis på gulv, malte panelplater og malt panel på vegger, panel og MDF panel i innvendige tak. Uteboder mot nordøst og mot nordvest har treterrassebord på gulv, enkle trekonstruksjoner. Plasttak på bod mot vest.

Underetasje har laminat, fliser på gulv, malte tapetserte vegger og noe brystningspanel, panel i innvendige tak. Gulvvarme i alle gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er fra 1984 og utover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv i soverom sydøst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i kontor i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kontor i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er opplyst om at rommet hvor kjøkkenet er opprinnelig bygd på ei terrasse som er bygd på pilarer, senere ble omgjort til utestue, og deretter til kjøkken. Bygget fikk et sig/skjevhet til å begynne med, men ble stabilisert iflg eier med utbedring av fundamenter, men ikke rettet opp.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduene er 1984 og utover, noen nyere pvc vinduer.

2 stk malte overlysvinduer i tre fra 1996, glass er skiftet i ett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på loft med 2-lags glass fra 1984 og PVC balkongdør fra kjøkken.

Enkle malte finerdører til boder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom mot øst til gavl balkong på cirka 6 m², tre rekkverk med høyde cirka 0,90 m.

Utgang fra kjøkken til veranda på cirka 5 m², tre rekkverk med høyde cirka 0,98 m, videre tretrapp ned til treterrasse på terreng på ca 50 km ved huset.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er betydelige skjevheter i flere rom i huset.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årsmiddelverdi 19 og 72 Bq/m³.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 1984 og vedovn i stue i hovedetasje og i kjeller, sotluke i kontor i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller har parkett og laminat. Veggene har plater og panel. Kjeller ligger mot tilfylt terreng, særlig i bakre deler mot nord vil være utsatt. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kontor mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktkvotemåling (vekt%) i treverk i hulltaking ble målt til 20, dette er et nivå hvor fuktskader kan oppstå. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader i selve hulltakingen. Det er i hulltakingen påvist sponplate - isolasjon - vorteplast - mur, en vanlig løsning.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Kryp kjeller

Det er en utvendig spilevegg under kjøkkentilbygget med luke i spileveggen, men låsmekanisme på luke var fastrustet, det åpne rommet under kjøkken er derfor IKKE besiktiget innvendig, kun lyst inn gjennom spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

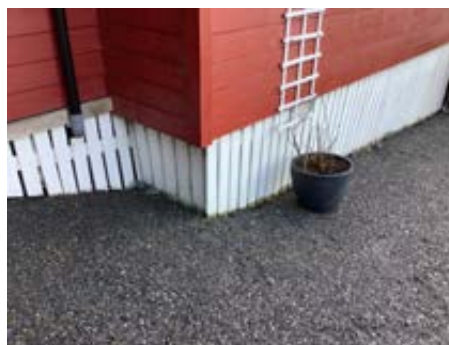
Dette er et kryperom under tilbygg på kjøkken som står på pilarer. Det er ikke adkomst til kryperommet og det er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygget har noe skjevheter og at fundamenter er utbedret iflg eir.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luke må åpnes opp for å få besiktiget kryperommet under kjøkken.



Det er et kryperom bak den hvite spileveggen under kjøkken.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår mellom hovedetasje og loft. Tette trinn og tett vegg på begge sider. Det er montert håndrekke på vegg på ene siden. Trapp fra hovedetg til underetg er ei lakka furutrapp fra 1980/90-tallet, tette trinn, trekkverk med høyde over 0,90 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler sikring/rekkverk på nedre del av trapp til loft, samt sikring til repo ved kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Sikring på repo må monteres. Krav til håndløper gjelder trapp til kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i hovedetasje er dels fra 1983 og dels 2002. Badet har flislagt gulv med gulvvarme fra 1983, det er montert flisplater på vegger i ca 2002, beisa panel i innvendige tak. Det har hjørnebadekar, dusjkabinett(2015) og innredning med servant.



Overzicht bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene går helt ned i flislagt gulv og fuget i overgang gulv/vegg, uten bruk av kantflis som er anbefaling. Antydning og til usikker fugging i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for oppgradering nærmer seg jfr gulv og sluk/membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 0 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak. Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann kan trenge ut av våtrommet ved lekkasje. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1983 og ukjent tettesjikt/membran. Det er kun sluk under badekar med rør fra dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet har et høyst usikkert tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utifra alder står badets tettesjikt foran utskiftning/fornyng. Ved en eventuell lekkasje på badet vil det være risiko for at vann på gulv finner seg veger ut av rommet og medfører fuktskader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

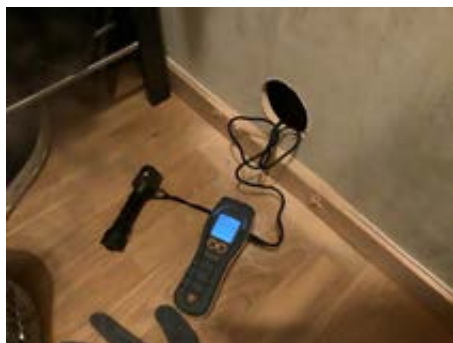
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra garderobe bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.



Hulltaking bad badekar

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra ca 1983, opprinnelig bygd som soverom, endret til vaskerom. Rommet har vanlig vinylbelegg på gulv (ikke våtromsbelegg), malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Rommet har benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk i gulvet. Naturlig ventilering gjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, trelister i overgang gulv/vegg, tilnærmet flatt gulv, kun naturlig ventilering etc.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt vaskerom



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom bak skyllekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.



Hulltaking bak skyllekar

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller er fra 1980/90-tallet. Badet har fliser på gulv, baderomsplater og panel på vegger, panelte innvendige tak, gulvvarme. Badet har servant, toalett og dusjnisje med forheng. Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er ikke påvist at det er noe tettesjikt under klemring i sluk, påvist sprukne flis, antydning til skader i skjøter/nedkant på plater etc. Badet er svært lite, hele badet har ikke tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad i kjeller



Sluk bad i kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra kontor bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, tørt treverk med tanke på underetasje.

Vurdering av avvik:

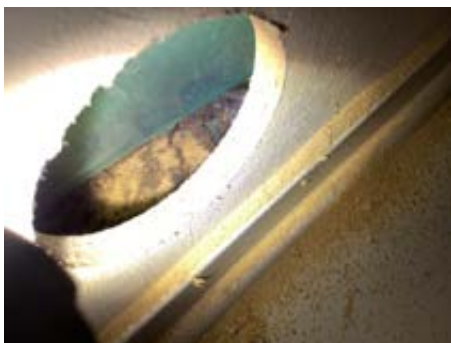
- Det er avvik:

Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, ikke i tråd med anbefaling. Det er videre påvist spor av mus i hulltakingen. Eier har opplyst at de har montert lydsensorer mot mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser angående spor av mus, det kan ikke utelukkes aktivitet fra mus i andre deler av huset. Plast bør fjernes når badet skal pusses opp.



Hulltaking bak dusjnise i bad i kjeller

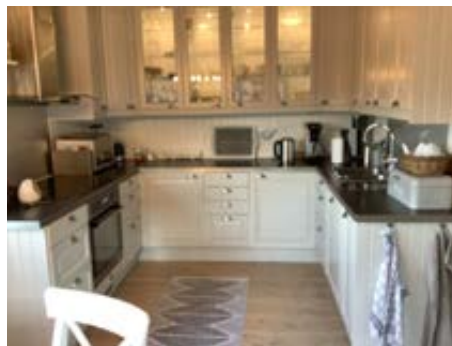
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, metallplate over vegg ved komfyr og oppvaskum. Det er kjølfrysenskap samt integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Jfr dog etasjeskille/krypkjeller.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN KJELLER

TG 1 Overflater og innredning

Enkel mindre kjøkkeninnredning med profilerte fronter montert inn i 2025. Benkeplaten er av laminat. Det er og montert inn et minikjøkken med kjøleskap og 2 kokeplater som er noe eldre. Det er opplegg for vaskemaskin eller oppvaskmaskin..



Oversikt kjøkken underetasje

KJELLER > KJØKKEN KJELLER

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft har laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har toalett og servant, panelovn på vegg.
Ventilering via vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Oversikt toalettrom

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hovedetasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak. Servant og toalett, panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1983 og utover.
Stoppekran bak panelluke i kjellerstue.
Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra 1983 og utover.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tiluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft fra ca 2015, i bruk ved befarig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2015, montert i hall i kjeller med vannstoppsystem.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer i el skap, ny måler i 2017. skap på loft og i underetasje.
Det er utført el-tilsyn 20.03.2024 av Nordvestnett AS med følgende avvik.

Sikringsskap

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § 21 Jordfeil på kurs til uthus, 0,2Mohm, noe som kan medføre økt risiko for elektrisk støt ved bruk av elektrisk anlegg eller tilkoblet utstyr med feil samtidig med berøring av annet jordet elektrisk anlegg eller utstyr eller annen anleggsdel med jordforbindelse. Det kan også medføre fare for varmgang / brann i elektrisk anlegg eller utstyr.

På bakgrunn av tilsyn ble Slyngstad Elektro AS innleid av eier og el-tavle ble kontrollert og det ble installert jordfeilautomat. Utført av Slyngstad Elektro AS, i oktober 2023, faktura foreligger, men ukjent om rettemelding er innsendt. Det bør sjekkes om rettemelding er innsendt. Samsvarserklæringer mangler på arbeid på 2000-tallet.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Nei

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

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.

Boligen har brannslukningsapparat (blir innkjøpt) og røykvarslere.

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

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utbedret i 1983/84 rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur, noe forsterket i 1983/84.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble ved befaring påvist stedvis endel malings-/pussavskalling på grunnmur. Eier har etter befaring malt opp igjen muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med noe avflassing på muren som jevnlig vil kreve vedlikehold.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein mot nord. Det er gruslagt område under muren, ikke definert som hardt underlag.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei sydvendt skråning. Forstøtningsmur med et relativt stort gruset område fungerer som kompenserende tiltak for å unngå vannbelastning inn mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast fra tank og til offentlig. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Toalettrom, 2 Garderobe, 2 Bad, Vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Vindfang

Andre bygg: Hagestue, Garasje vest, Carport/boder øst

Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Enebolig fra ca 1930 med flere tilbygg fra 1983 og utover samt tilleggsbygg som garasje, carport/boder og hagestue beliggende på stor tomt i Tennfjorden i Haram kommune. . Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, landbrukseiendommer og næringseiendommer. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk på Eidet etc.

Boligen er i stor grad fra 1983 og utover - jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene..

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tennfjordvegen 185 ,6264 TENNFJORD 88 m² 2015 2 sov	09-01-2023	2 900 000	2 850 000		2 850 000	32 386
2 Sandane 28 ,6264 TENNFJORD 103 m² 1971 3 sov	12-06-2024	2 600 000	3 200 000		3 200 000	31 068
3 Sandane 30 ,6264 TENNFJORD 96 m² 1972 3 sov	03-06-2024	2 500 000	3 000 000		3 000 000	28 846
4 Tennfjordneset 228 ,6264 TENNFJORD 190 m² 1975 3 sov	08-04-2024	4 900 000	4 900 000		4 900 000	26 630
5 Ytsterema 4 ,6260 SKODJE 217 m² 1990 6 sov	19-02-2024	5 690 000	5 515 000		5 515 000	25 415
6 Stettevika 94 ,6260 SKODJE 150 m² 1969 4 sov	12-02-2024	3 500 000	3 500 000		3 500 000	23 333
7 Stettevegen 669 ,6264 TENNFJORD 192 m² 1930 7 sov	05-05-2024	2 500 000	1 900 000		1 900 000	9 896
8 Tennfjordvegen 153 ,6264 TENNFJORD 148 m² 1955 3 sov	24-02-2019		1 300 000		1 300 000	8 784

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.	5 100 000
Diverse	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	170 000

Garasje vest

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje vest	Kr.	300 000

Carport/boder øst

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Carport/boder øst	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 200 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

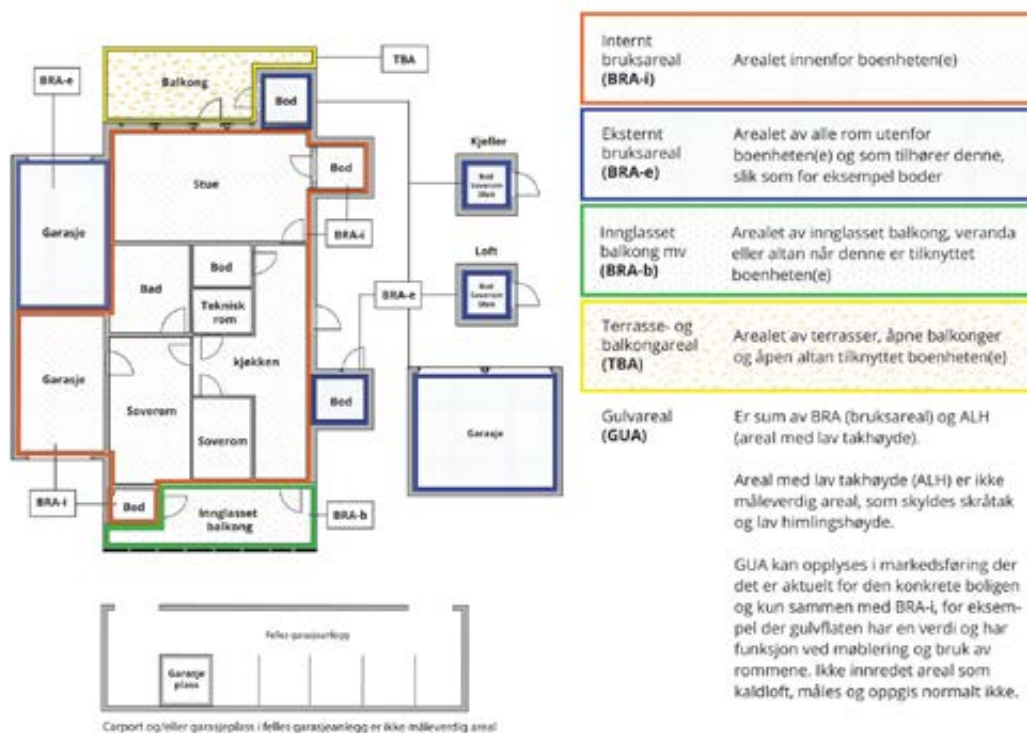
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	32			32	6	8	40
1. Etasje	101			101	5		101
Kjeller	40			40			40
SUM	173				11	8	181
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Toalettrom, Soverom, Garderobe		
1. Etasje	Hall m/trapp, Garderobe, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, Bad, Stue, Vindfang, Kjøkken kjeller		

Kommentar

Toalettrom på loft er ikke måleverdig. Det er betydelig med treterrassearealer på tomta, men i overnevnte areal er det kun tatt med de arealene som henger fast i bygget i hovedetasje og loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hagebod mot nordøst er meldt inn uten søknadsplikt, registrert 6.12.2024. Tilbygg kjøkken er byggemeldt i ettertid - godkjent 06.12.2024. Tilbygg mot nord er etteranmeldt og godkjent 6.12.2024.
Når det gjelder rominndeling så foreligger det plantegninger fra 10.6.96 hvor loftsetasje samsvarer med dagens bruk, i hovedetasje så er soverom endret idag til vaskerom, endring av veranda til kjøkken er godkjent i 2024.
Det foreligger ingen tegninger som viser rominndeling i kjeller.
Det gjøres oppmerksom på at det kreves søknad om ferdigattest på noen av de ettermeldte tiltakene i desember 2024.

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: Takhøyde i kjeller er ca 1,95-1,97 m.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innmeldt Haram kommune - melding uten søknadsplikt - registrert av kommunen 9.12.2024.
Kommentar:

Garasje vest

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasje er oppført som Garasje unntatt søknadspliktig, registrert av Hram kommune 15.11.2024.
Kommentar:

Carport/boder øst

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Bod, Carport	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget er etteranmeldt og godkjent av Haram kommune i vedtak 6.12.2024, og boder 9.12.2024, forutsettes søknad om ferdigattest.

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	168	5
Hagestue	0	9
Garasje vest	0	36
Carport/boder øst	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Rolf Arne Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	371	47		0	1330.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tennfjordvegen 57

Hjemmelshaver

Johansen Janne Grete Orheim, Johansen Rolf
Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra ca 1930 med flere tilbygg fra 1983 og utover samt tilleggsbygg som garasje, carport/boder og hagestue beliggende i Tennfjorden i Haram kommune. . Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, landbrukseiendommer og næringseiendommer. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk på Eidet etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Det legges til grunn at den vestlige garasjen får vegrett over vegen som ligger på gnr 371, bnr 13 (samme eier pr idag).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). En liten del av tomta i bakre del ligger i hensynsone i forhold til støy fra hovedvegen bak eiendommen.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med grusede adkomst/parkeringsareal, forstøtningsmurer, plen, treterrasser, støpte trapper etc. Utenom selve bolighuset er det på tomta er oppført carport/bod-bygg, garasje, hagestue - disse er enkelt beskrevet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue er oppført i enkle Trekonstruksjoner. Vegger oppført i bindingsverk konstruksjon som er kledd med liggende bordkledning, ta konstruksjon i tre som er dekket med metallplater. Det er Pvc vindu med to lags glass og det samme er to fløya dør. Innvendig er det terrassebord på gulv og malte plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er innlagt strøm.

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

Garasje vest



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje mot vest er oppført i ca 2003, Bygget er oppført i en enkel bindingsverkkonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre, tekket med papp banebelegg.

Leddport i metall med portåpner. Det er innlagt strøm.

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

Carport/boder øst



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport mot øst er oppført i ca 1993 med støpt betongplate noe tre terrasse plater, bygget er oppført en trekonstruksjon kledt med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er en trekonstruksjon som er dekket med metallplater. Deg er i bakkant to boder ene med treterassebord på gulv og malte mur og plater på vegger og malt trebord i innvendig tak. Andre med støpt betonggulv, platekledde vegger. Over carport areal er cirka 48 m². Mens de to bodene i bakkant er på hver cirka 9 m². Det er terrasse mot syd med benker .

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er flere tegningsett i forbindelse med alle tilbyggene etc.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen har opplyst om at dette ikke finnes.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	20.02.2025	Gjennomgått kommuneplan kart-utskriftsdato	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.01.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2025	
2	05.02.2025	
3	05.02.2025	
4	07.02.2025	
5	14.02.2025	
6	21.05.2025	
7	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0177/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Grete Orheim Johansen	Rolf Arne Johansen

Gateadresse	
Tennfjordvegen 57	
Poststed	Postnr
TENNFJORD	6264

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: 2-0177/25

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Dugnad og egeninnsats er utført av huseiere og fagfolk som er venner og bekjente.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Markterrasser , utestue, garasje, uthus og carport utført av huseiere

Arbeid utført av

Vadset Byggelag

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i underetasje

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg på huset både nord, sør, vest og øst.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dokumentert fra kommunen.

- 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

Beskrivelse

Utført av Statens strålevern.

- 21.1 Radonmåling

År

2000

Verdi

Årsmiddelverdi: 19 og 72 pq/m3

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst bruksrett på veg og plikt til deltagelse på vedlikehold og brøyting.

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
Janne Grete Orheim Johansen	0b48eb04d2e41af8cef1c b4cd6c9e971a23f6846	17.07.2025 17:23:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Johansen	6aaca3ee05b5e755619fc 267b947376b669baa74	29.07.2025 21:30:49 UTC	Signer authenticated by 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

Tennfjordvegen 57

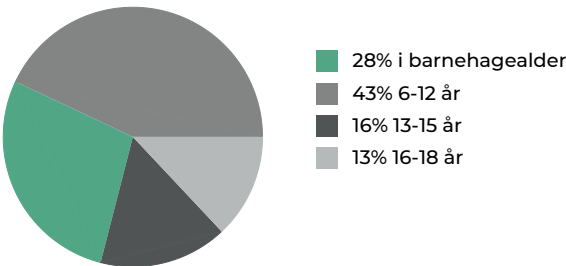
Offentlig transport

Tunteigen	6 min
Linje 230	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	33 min

Skoler

Tennfjord barneskule (1-7 kl.)	10 min
179 elever, 12 klasser	0.9 km
Vatne ungdomsskule (8-10 kl.)	2 min
124 elever, 11 klasser	1.9 km
Haram vidaregåande skule	16 min
261 elever, 14 klasser	16.1 km
Spjelkavik videregående skole	18 min
492 elever	19.8 km

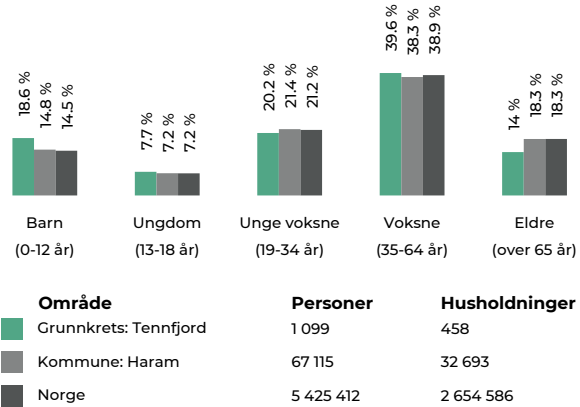
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Tennfjord barnehage (1-5 år)	21 min
71 barn	1.8 km
Stette barnehage (1-5 år)	4 min
38 barn	4 km
Preg barnehager Vatne (1-5 år)	5 min
76 barn	4 km

Dagligvare

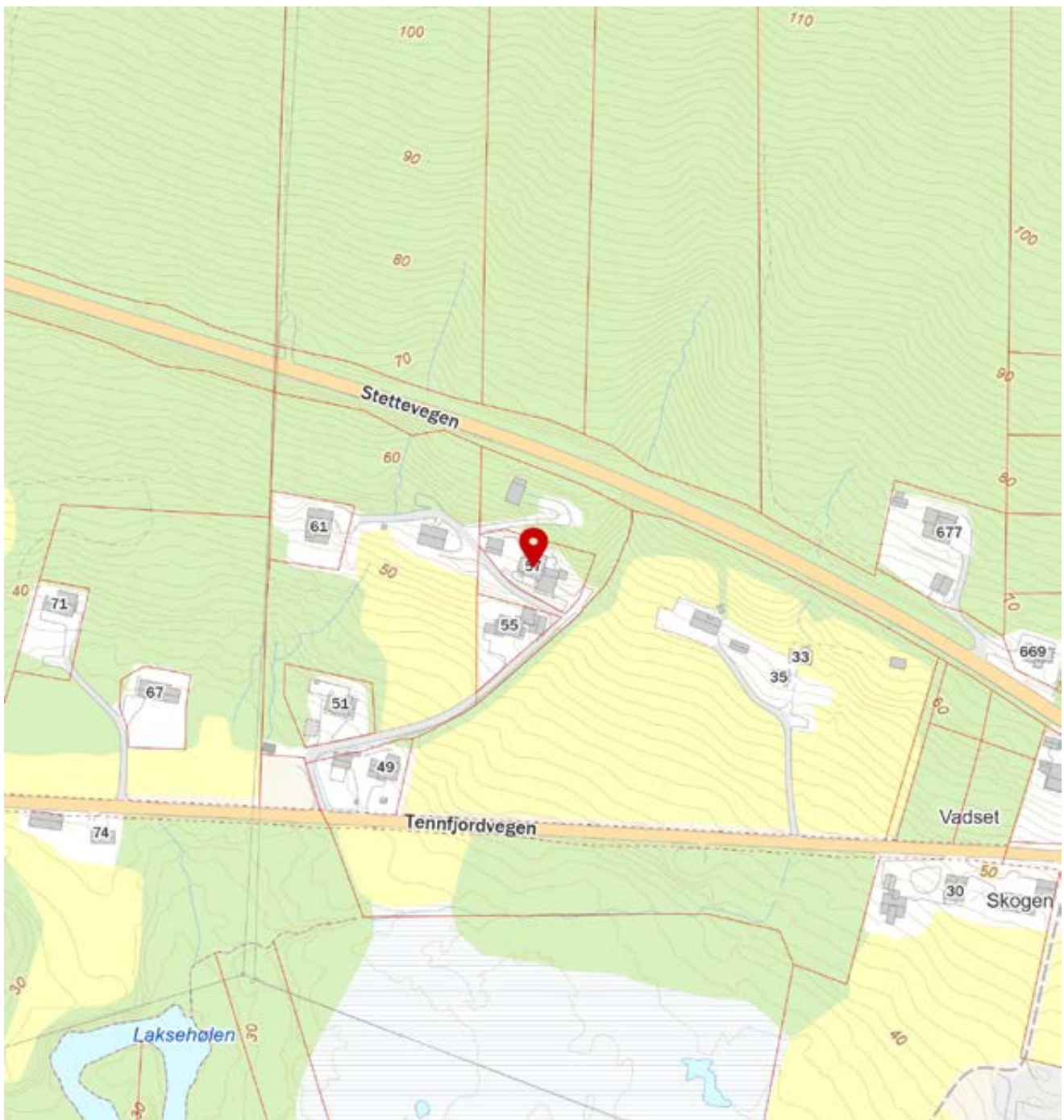
Bunnpris Vatne	1 min
Søndagsåpent	1.4 km
Coop Extra Vatneeidet	2 min
Post i butikk	1.6 km

Sport

Tennfjord skule	13 min
Aktivitetshall	1.2 km
Ravn stadion	2 min
Fotball, friidrett	1.8 km
Tren Vatne	5 min
Aktiv Trening Digernes	8 min



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



GBR 71/13 Rolf Johansen



Skala 1:100

Skala 1:75



02/02/10

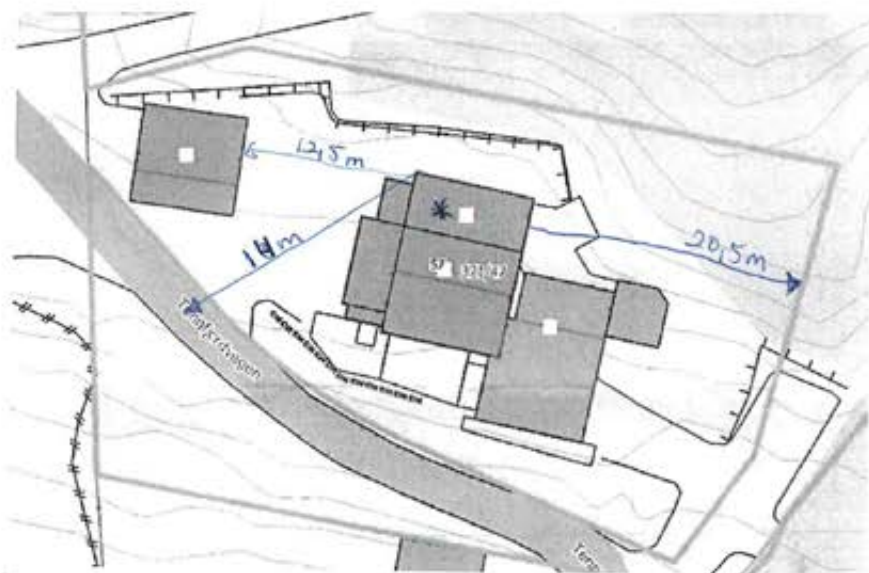




Skala 1:50

02/04/81





Virusfri. www.avast.com

* Påbygg nord/bak huset

Står oppført 20,5 m fra nærmeste nabogrense

Står oppført 12,5 m fra ~~nærmeste~~^{annen} bygning på min eiendom (garasje)

Står oppført 14 m fra midtten av nærmeste veg.

Tilbygg = 4

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:

24/4041, 24/20649

Arkivkode:

L42

Dato:

06.12.2024

Gbnr 371/14 Vedtak tilbygg nord

Behandling:

Delegert sak nummer: 097/24

Dato: 06.12.2024

Tiltak: Tilbygg
Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen
Søknad komplett: 06.12.2024
Byggestad: Tennfjordvegen 57
Areal: BYA: 34 BRA: antatt 32

Vedtak

Vi godkjenner søknad om tilbygg som vist på teikning og situasjonsplan.
Tilbygget er utført i 1982.

Saka gjeld

Søknad om tilbygg som vart utført i 1982.

Vurderingar

Dispensasjonar

Det er ikkje behov for dispensasjonar.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkeleg gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkeleg godt tilpassa bygde og naturlege omgjevnadar jf. plan- og bygningslova § 29-2.
Gesimshøgd 2,65, mønehøgd 3,8.

Nabomerknader

Tiltaket er nabovarsla. Vi har ikkje motteke merknader.

Konklusjon

Vi kan godkjenne søknad om tilbygg som vist på teikning og situasjonsplan.
Tilbygget er utført i 1982.

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar

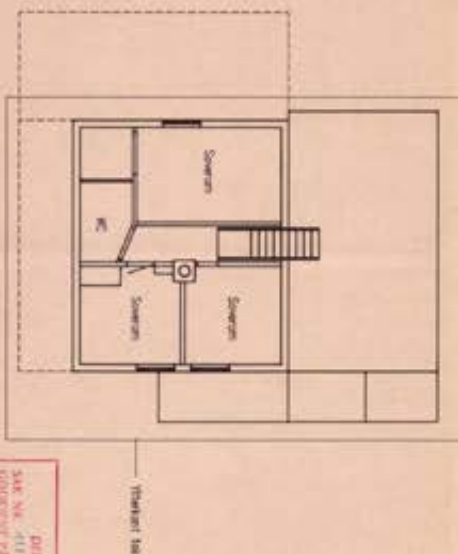
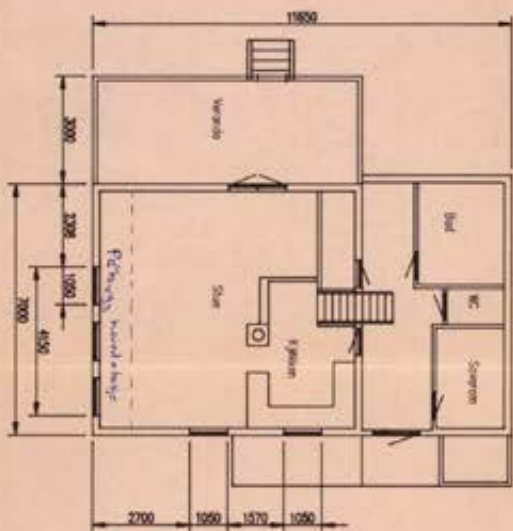
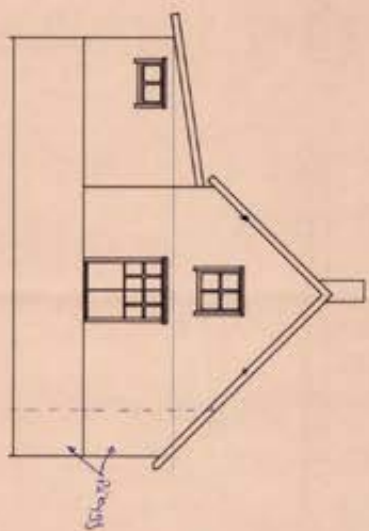
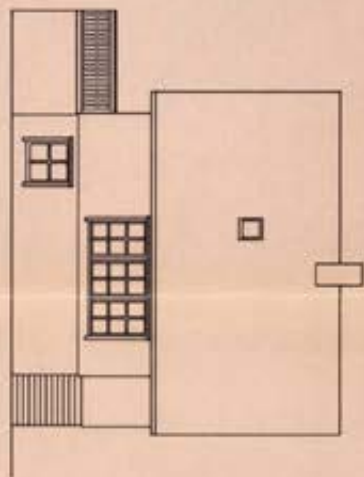
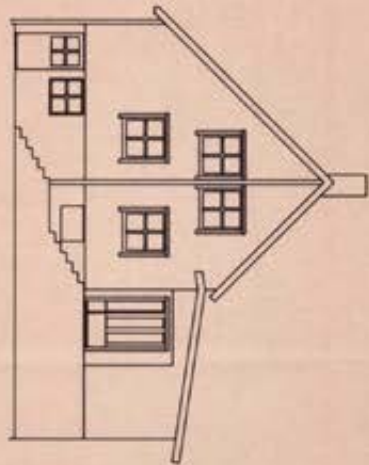
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Orientering om klagerett i byggesaker - Haram kommune - Plan

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Haram kommune Plan, byggesak og geodata Postboks 33 6282 Brattvåg	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@haram.kommune.no	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om tenestekområdet ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://haram.kommune.no/kommunen/postliste-og-innsyn/ga-til-postliste/ Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@haram.kommune.no	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



Statistics				Remarks	
Sex	Age	Classification	Weight	Score	
Male	13.04.85	Score A.I.	Score Approved	Score 1.500 Failed A2	A.H. JOHANSEN KØGE RING 70, 107.21.86 - 102.00.86 - 102.00.86

WABRY - VABSET
Rolf Johansen
Tilbygs - 1996
Grdfm. 72 br 13

72-13-01

PURCHASES
MAR. NR. 417-21. DATE 10/5. 204
COURTNEY R. VILLAS AT COUNTESS
506 IN PHOTO LEFT OF TWO.
BY BIRNBAUMEREN LILIAN
J. J. Johnson



Johansen Rolf

6264 TENNFJORD

BYGGETILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, paragraf 93)

Annemelder:

Kjetil Vadset

6264 TENNFJORD

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
6264 TENNFJORD	72	13	0	0
Deres søknad :	16,04,96			
Arbeidets art :	Påbygg/tilbygg			
Byggets art :	Bolig			
Behandling/vedtak:	Teknisk sektor			
Vedtak dato :	06,06,96	Saksnr: 96/	111	

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. paragraf 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. paragraf 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. paragraf 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. paragraf 97.

Teknisk sektor har ingen merknader til søknaden og gir tillatelse til påbygg/tilbygg på boliguset på gnr. 71 bnr. 13 i Tennfjord.

Kjetil Vadseth er ansvarlig for byggearbeidet

UNDERSKRIFT

Sted:
Brattvåg

Dato:
06,06,96

Sign/stempel

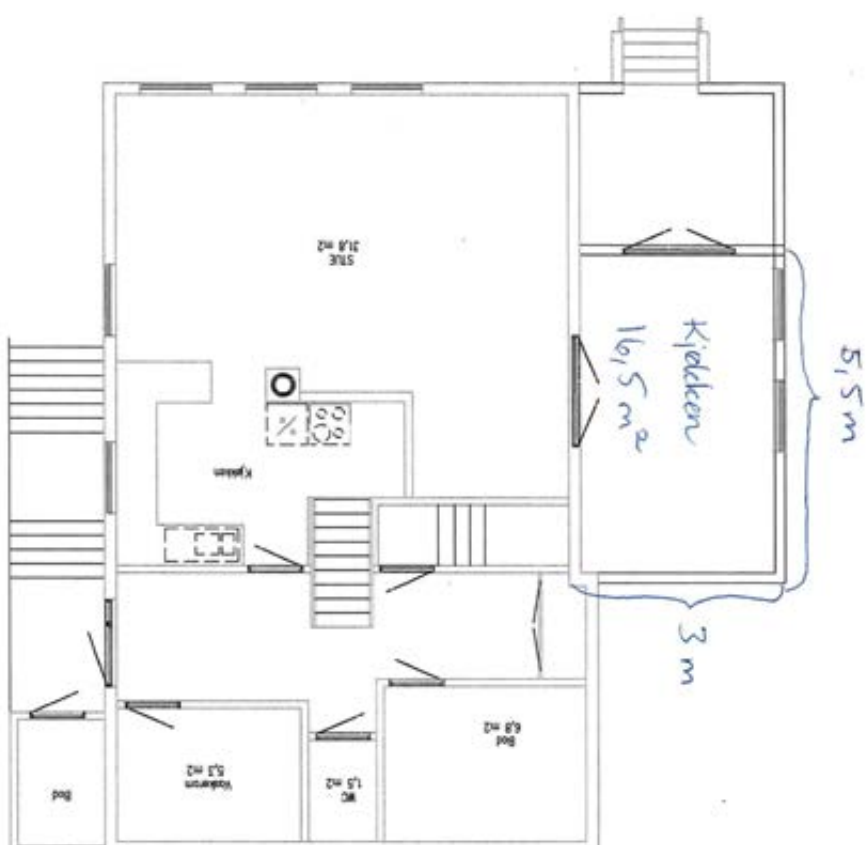
F. Helland

Kopi sendt til ansvarshavende:

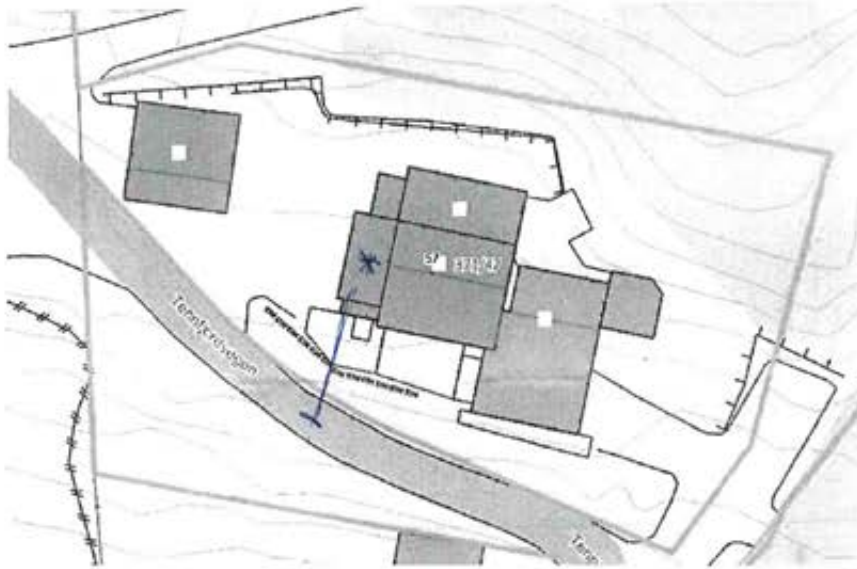
Vedlegg 2

Skala 1:75

Hovedetasje : ca 95 m²



Vedlegg 1



Virusfri. www.avast.com

* Kjøkken

Står oppført 5 m fra midten på nærmeste veg.

Kjøkken 2

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/4046, 25/4615

Arkivkode:
L42

Dato:
28.02.2025

Gbnr 371/47 Vedtak ferdigattest

Tiltak:	Tilbygg kjøkken
Byggestad:	Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Tiltakshavar:	Rolf Arne Johansen
Søknad komplett:	28.02.2025
Byggeløyve:	06.12.2024
Bygningsnummer:	180587950

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

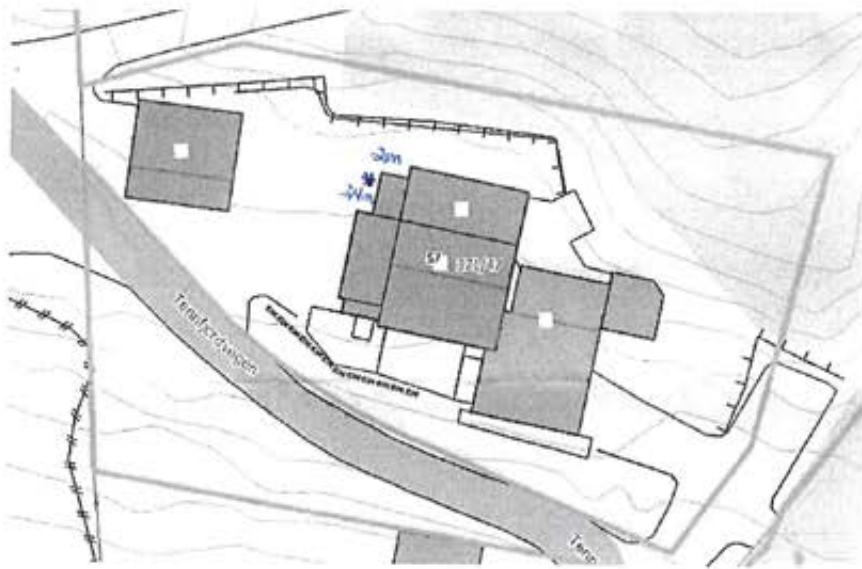
Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Gbnr 371-47 Søknad om ferdigattest kjøkken
Gbnr 371-14 Søknad om ferdigattest



Virusfri. www.avast.com

* Hagebod

Står oppført 13 m fra nærmeste nabogrense.

Takhøyde: 2,6 m

Bredde: 2,0 m

Lengde/dybde: 3,4 m

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/4045, 24/20672

Arkivkode:
L42

Dato:
06.12.2024

Gbnr 371/47 Tilbygg hagebod

Tiltak: Tilbygg hagestove
Byggestad: Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen

Vi stadfester at melding utan søknadsplikt er mottatt 12.11.2024. Meldinga var komplett 6.12.24.

Gesimshøgd 1,9 m.
Byggeår 2002.

Kart:	Bilde:
 * Hagebod Står oppført 13 m fra nærmeste naboegrense. Takhøgde: 2,6 m Bredde: 2,0 m Lengde/dybde: 3,4 m	

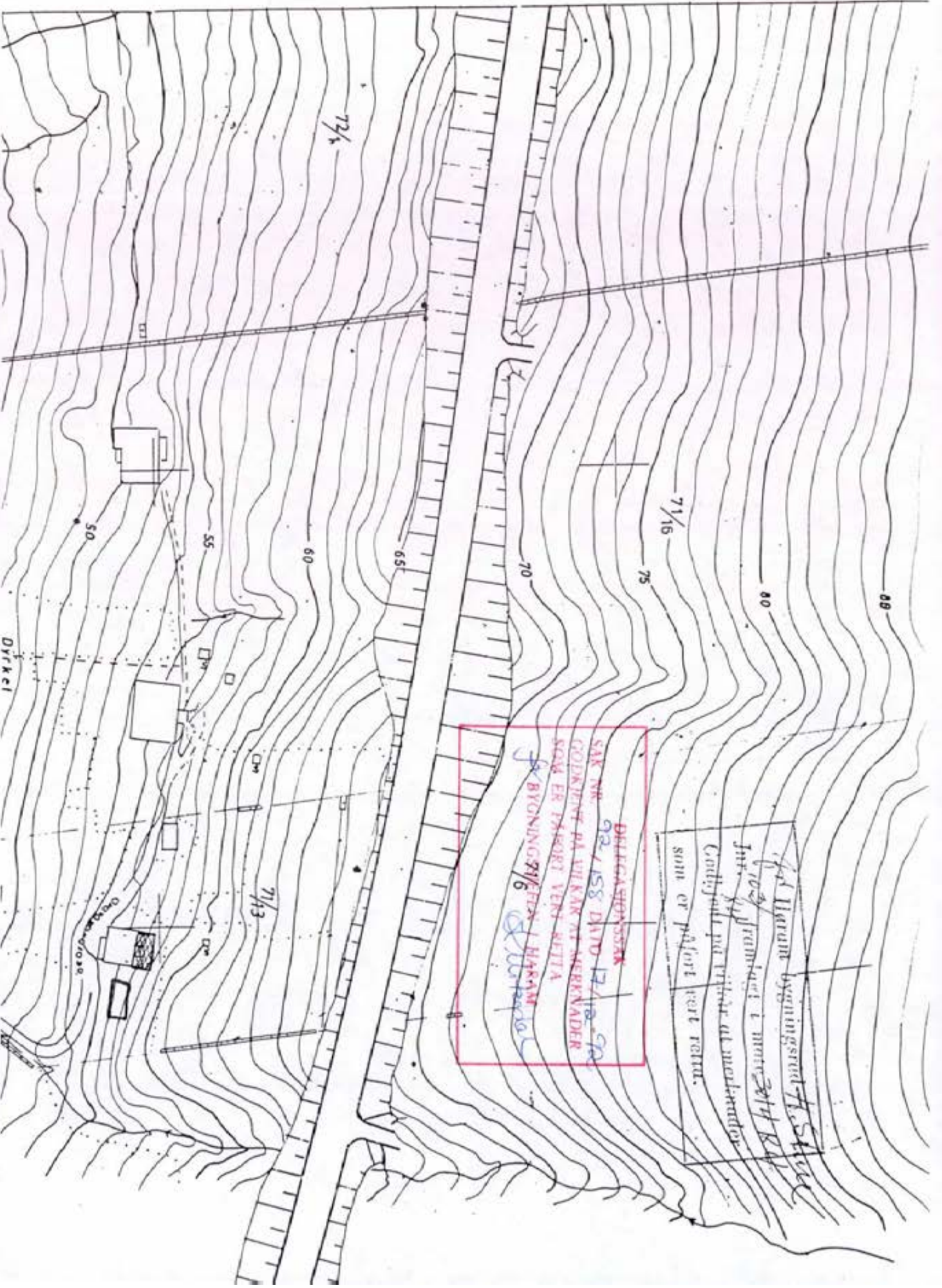
Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:
Postboks 33
6282 Brattvåg
E-post: postmottak@haram.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 20 75 00
Direkte: «Sbr_Tlf»

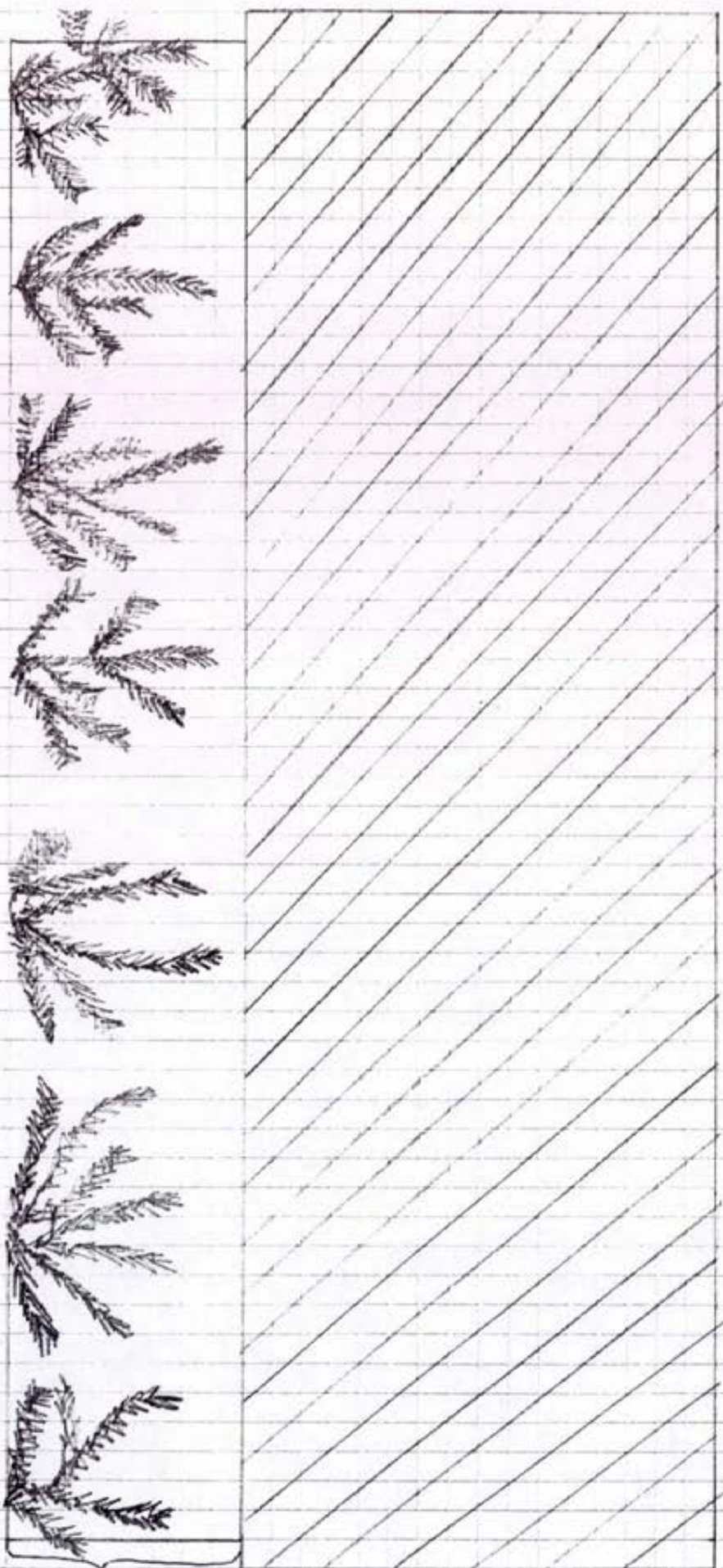
Nettside:
haram.kommune.no
Organisasjonsnummer:
829 912 252



for Maran bygningssak nr. 92/158
med 1/2 grunnlagt i matrikkel nr. 24/14
Godkjent på vilkår at matrikkel
som er påført rett rett.

DELGIVNINGSSAK
SAR NR. 92/158 Dato 12/10-92
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MARIKEL
SOM ER PÅFØRT VERT RETT
for bygningssak nr. 92/158
for Maran

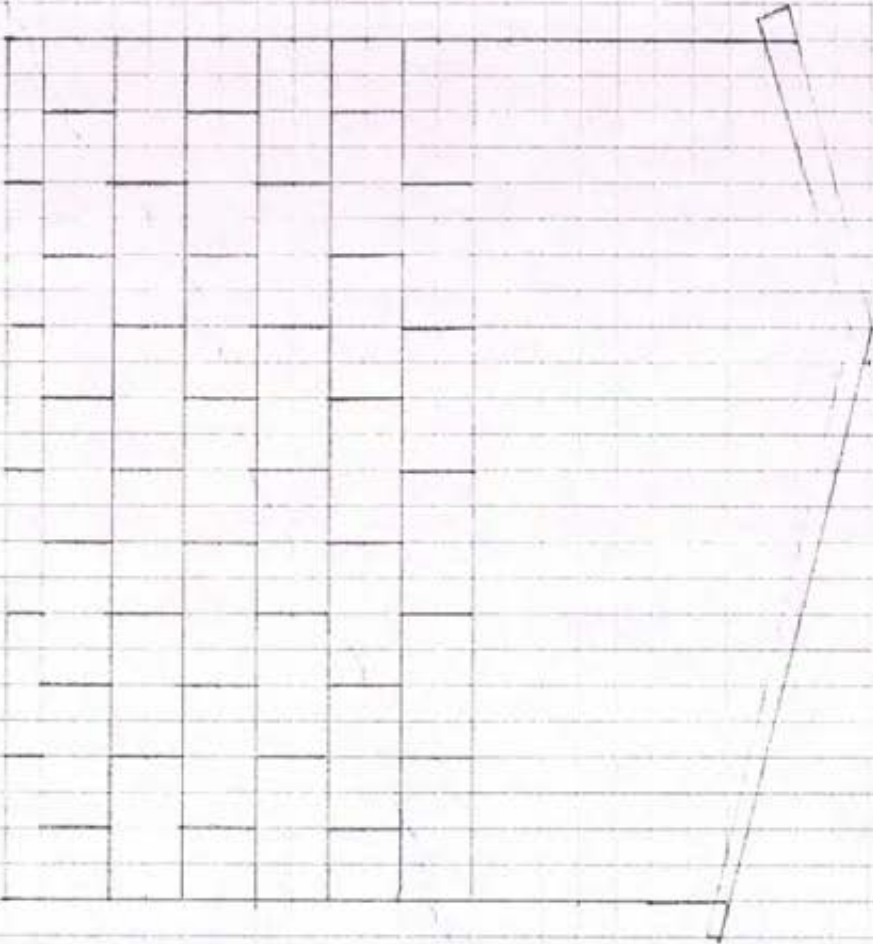
Tasack nord.



1.0 m

DELEGATIONS AK
SAM ER 92/158 F. 17/12-92
COLLECTIF PT VIKAR AL MESSADER
SOL ET LAURET VETI BETTA
for BICOMMUNISME A PARADAM
@ Mireador

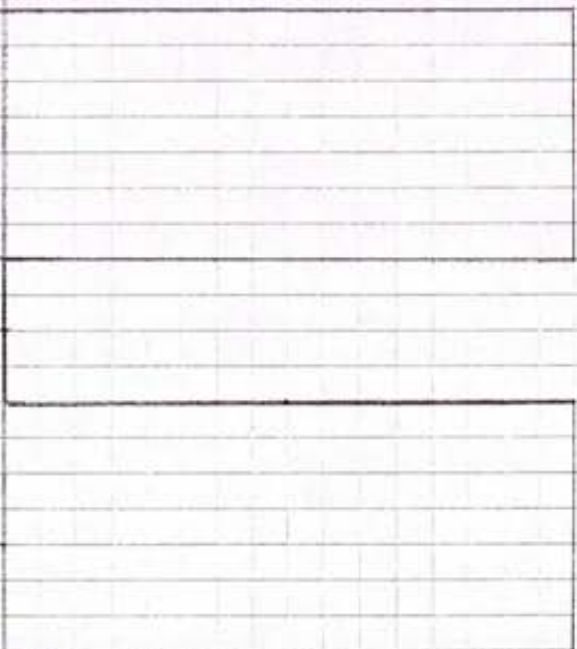
Tavola ost.
 - " -
 utat.



Bredde : 3,0 m.

DELEGATIONS
 SAM NR. 02, 158 TAFTO 17 / 12-92
 CEDERHJENT PA VIKEN 01 NERNADDER
 SOM ER PASSED 11-92 REIJA
 PRIGJENNINGSBOKEN I HANEN
 G. W. W. W. W.

Transdu syet

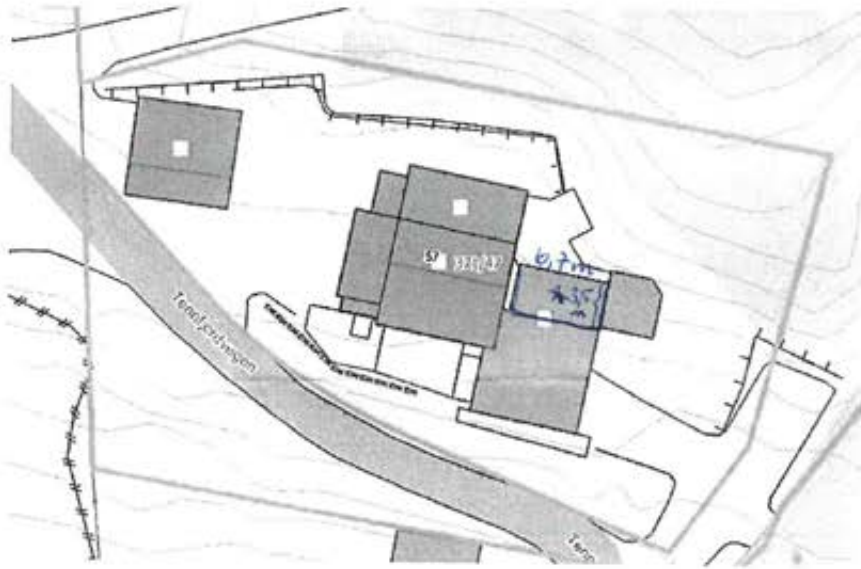


lempai : 6,5 m
stoga : 3,0 m

DELEGASIONSSAK
SAX NR. 92 / 155 DATO 17/2.92
GÖRKENT PÅ VILKÅR AV MERKNADEN
SOM ER PÅFÖRRT VERT REITA
FÖR BYGNINGSSTÄLLN I HANNA
13/11/2015



41. Hørem bygningsskole H. Skole
1021 fra bygget i marts 2014 K.B.
Jens 41
Gediget på vester af murende
som er påført vest retta.



Virusfri. www.avast.com

* Uthus

Står oppført 16,9 m fra nærmeste nabogrense

Står oppført 1,3 m fra nærmeste bygning på min eiendom, og 2,5 m fra huset.

Mønehøyde: 3,15 m

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:

24/4043, 24/20681

Arkivkode:

L42

Dato:

09.12.2024

Gbnr 371/47 Uthus

Tiltak: Uthus
Byggestad: Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen

Vi stadfester at melding om tiltak utan søknadsplikt er mottatt 11.11.2024.

BRA: 23,3

BYA: 23,5



View from east.com

Uthus

Står oppført 16,9 m fra nærmeste nabogrense.

Står oppført 1,3 m fra nærmeste bygning på min eiendom, og 25 m fra huset.

Mankehøyde: 3,15 m

Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:
25/1158, 25/8521

Arkivkode:
L42

Dato:
07.05.2025

Gbnr 371/47 Vedtak bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 082/25

Dato: 07.05.2025

Tiltak: Bruksendring del av kjellar - tilleggsdel til hovuddel
Byggestad: Gbnr. 371/47 Tennfjordvegen 57
Areal: BRA: 50 BYA: %-BYA:
Søknad komplett: 07.05.2025

Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen
Ansvarleg søker: Rolf Arne Johansen

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i eitt steg om bruksendring av rom i kjellar som vist på teikning.

Saksopplysningar

Vi viser til søknad Ett-trinn mottatt hos oss 07.05.2025 . Søknaden var komplett 07.05.2025.

For området gjeld følgende:

1. Området er ikkje regulert.
2. Arealdelen av kommuneplan for Haram med føresegner gjeldande frå 18.06.2020.

Eigedomen er i plan lagt ut til LNF-formål.

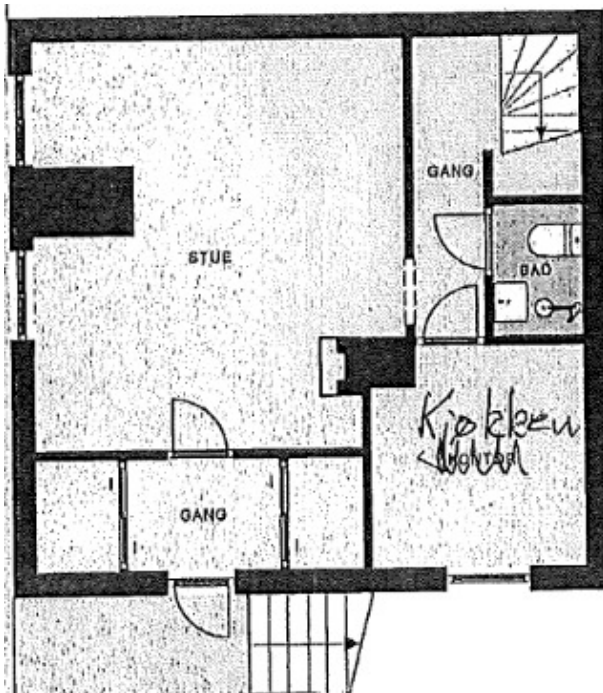
Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Vurderingar

Saka gjeld:

Vi viser til søknad Ett-trinn mottatt hos oss 07.05.2025 . Søknaden var komplett 07.05.2025.

Du har søkt om bruksendring som vist på teikning. Der er trapp til 1 etg og det er ikkje eiga branncelle i kjellardelen. Takhøgda er ca 2,00 m og rømningsforhold er tilfredstillande.

**Planmessige forhold og dispensasjoner:**

Det er ikke behov for dispensasjoner.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpassa bygde og naturlege omgjevnadar jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Parkering:

På eigedomen.

Konklusjon

Vi kan godkjenne søknad i eitt steg om bruksendring av rom i kjellar som vist på teikning.

Andre opplysningar:

Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsett i kommunestyret, og blir sendt til deg seinare.

Dette løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Om byggearbeidet ikkje er satt i gang innan tre år, eller om arbeidet vert innstilt i meir enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Du kan ikkje bruke tiltaket før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysningar om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningane sendast til postmottak@haram.kommune.no saman med søknad om bruksløyve/ ferdigattest.

Vi gjer merksam på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vass- og avløpsavgifter kan bli rekna ut frå areal som er ført der. **Eventuell installasjon av eldstad skal meldast til brannvesenet.**

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 25/1158» og gbnr. 371/47.

Ved å gå inn på lenka under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumenta som er registrert i saka.

<https://haram.kommune.no/kommunen/postliste-og-innsyn/ga-til-postliste/>

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar

Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Gbnr. 371/47 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Tennfjordvegen 57 - Bruksendring på kjeller/sokkel

Orientering om klagerett i byggesaker - Haram kommune - Plan

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Haram kommune Plan, byggesak og geodata Postboks 33 6282 Brattvåg	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@haram.kommune.no	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om tenestekområdet ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://haram.kommune.no/kommunen/postliste-og-innsyn/ga-til-postliste/ Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@haram.kommune.no	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:
25/1158, 25/8762

Arkivkode:
L42

Dato:
12.05.2025

Gbnr 371/47 Ferdigattest

Tiltak: Bruksendring del av kjellar - tilleggsdel til hovuddel
Byggestad: Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Bygningsnummer: 180587950

Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen
Byggeløyve: 07.05.2025

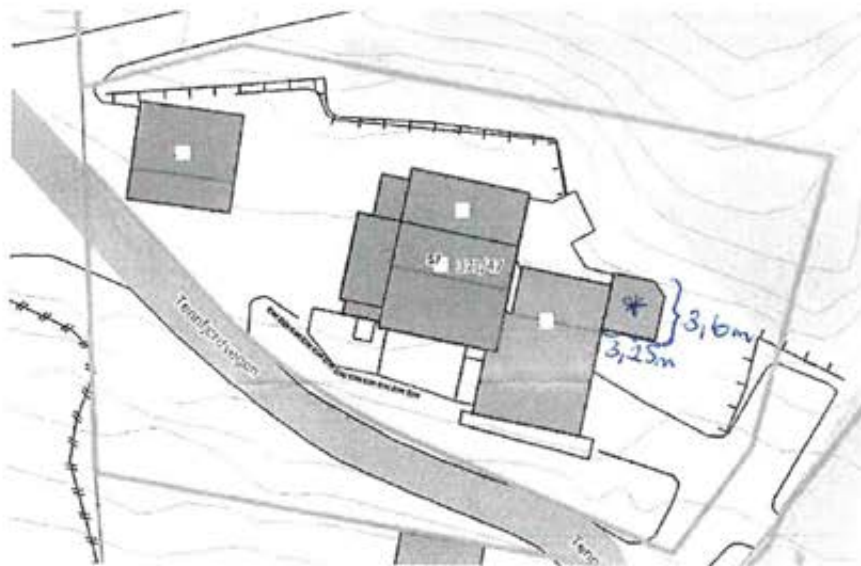
Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
20250508135113913



Virusfri www.avast.com

* Hagestue

Står oppført 13 m fra nærmeste nabogrense

Står oppført 1,30 m fra uthuset på min eiendom.

Mønehøyde: 3,10 m

Lengde: 3,25 m

Bredde: 3,6 m

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/4044, 24/20678

Arkivkode:
L42

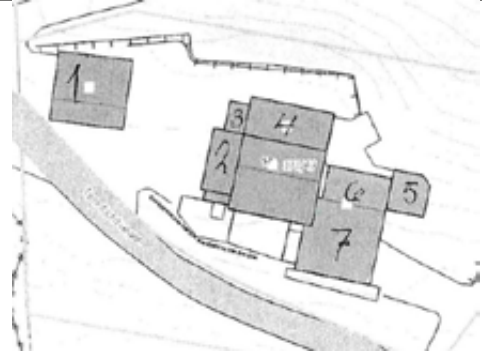
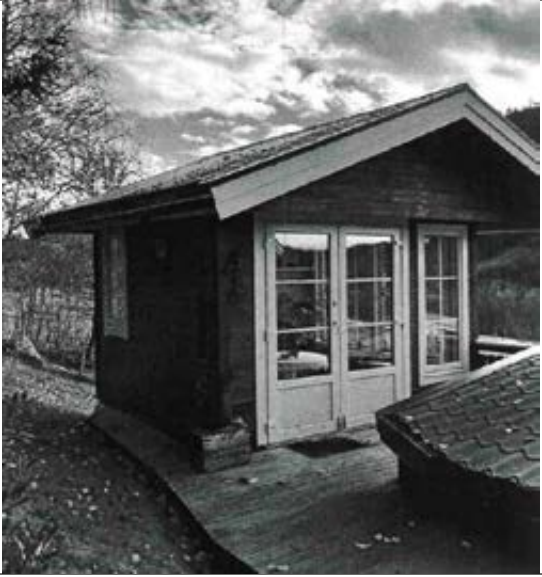
Dato:
09.12.2024

Gbnr 371/47

Byggestad: Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen

Vi stadfester at melding om hagestove utan søknadsplikt er mottatt 11.11.2024.

BRA: 11,3 BYA: 11,7
Ferdigstilling 15.09.21

Bygg nr 5:	Bilde:
	

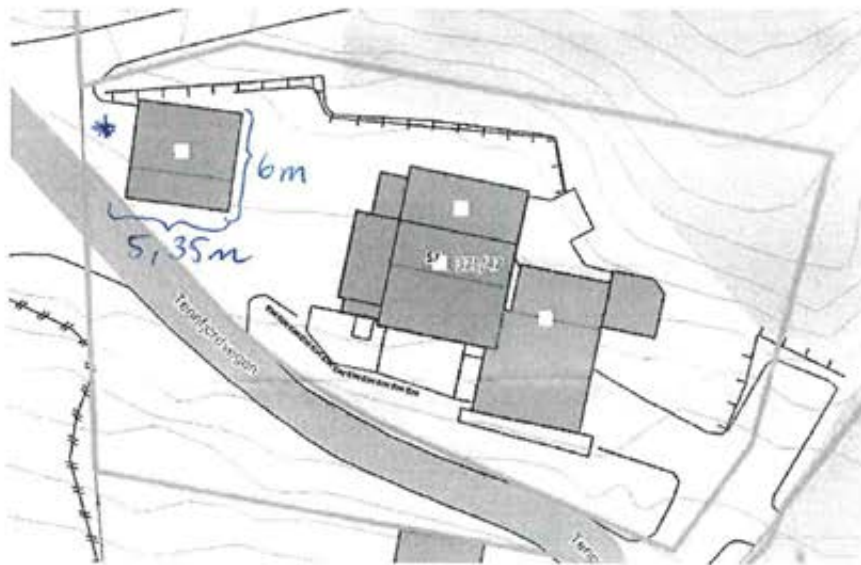
Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:
Postboks 33
6282 Brattvåg
E-post: postmottak@haram.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 20 75 00
Direkte: «Sbr_Tlf»

Nettside:
haram.kommune.no
Organisasjonsnummer:
829 912 252



Virusfri www.avast.com

* Garasje

Står oppført 3 m fra nærmeste nabogrense

Står oppført 10,5 m fra nærmeste bygning på min eiendom.

Mønehøyde : 2,97 m

Høyde i forkant : 2,25 m

Høyde i bakkant : 1,80 m

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:

24/4042, 24/20665

Arkivkode:

L42

Dato:

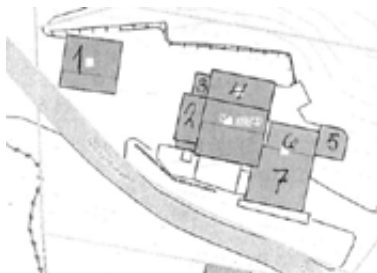
15.11.2024

Gbnr 371/47 Stadfesting - Garasje untatt søknadsplikt

Tiltak: Garasje
Byggestad: Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Tiltakshavar: Rolf Arne Johansen

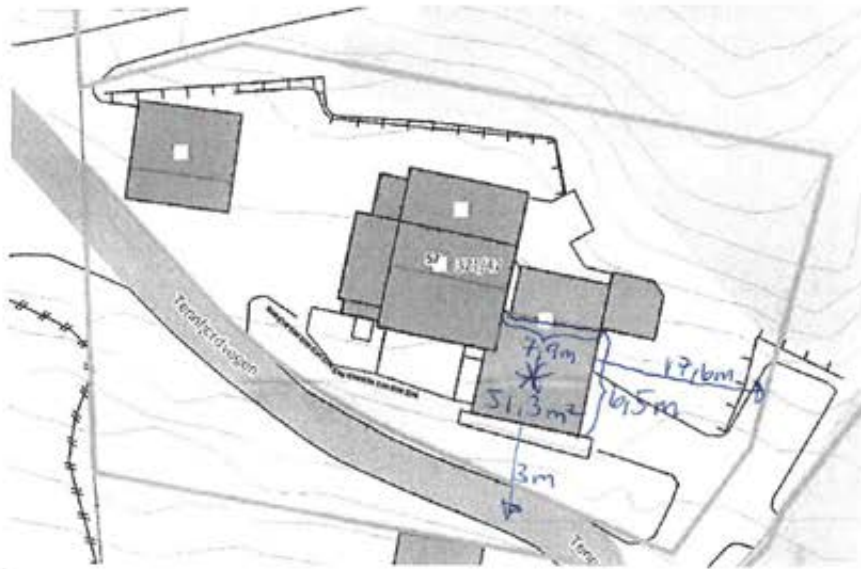
Vi stadfester at melding om tiltak utan søknadsplikt er mottatt 11.11.2024.

Melding gjeld garasje med BYA lik 32 kvm merka nr 1 nedanfor.
Storleik 6 x 5,35 m.



Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Virusfri www.avast.com

* Carport

Avstand til annen bygning (hagestue): 1,3 m

Avstand til nærmeste nabogrense: 17 m

Avstand til midten av nærmeste veg: 3 m

51,3 m²

Carport 7

Rolf Arne Johansen
Tennfjordvegen 57
6264 Tennfjord

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/4047, 25/3160

Arkivkode:
L42

Dato:
13.02.2025

Gbnr 371/47 Ferdigattest carport

Tiltak:	Carport
Byggestad:	Gbnr. 371 / 47 Tennfjordvegen 57
Tiltakshavar:	Rolf Arne Johansen
Søknad komplett:	13.02.2025
Byggeløyve:	06.12.2025
Bygningsnummer:	10291534

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Der er ikkje varmekilder i carporten.

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bertil Skaar
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ROLF ARNE JOHANSEN
Tennfjordvegen 57
6264 TENNFJORD

Saksnummer	25/3842
Dokumentdato	09.04.2025
Kontrolldato	09.04.2025
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	371/47
Adresse	Tennfjordvegen 57
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Tennfjordvegen 57, bruksenhet H0101, 6264 TENNFJORD den 09.04.2025
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Anmerkninger

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp - 12811 - Røykløp nord

1. Det mangler takstige/trinn på deler av adkomsten. Feiing skal kunne utføres uten å måtte trå på taket. Gjelder tilbygg.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:
Telefon 91 67 01 79
E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.



Haram kommune

KARTUTSNITT

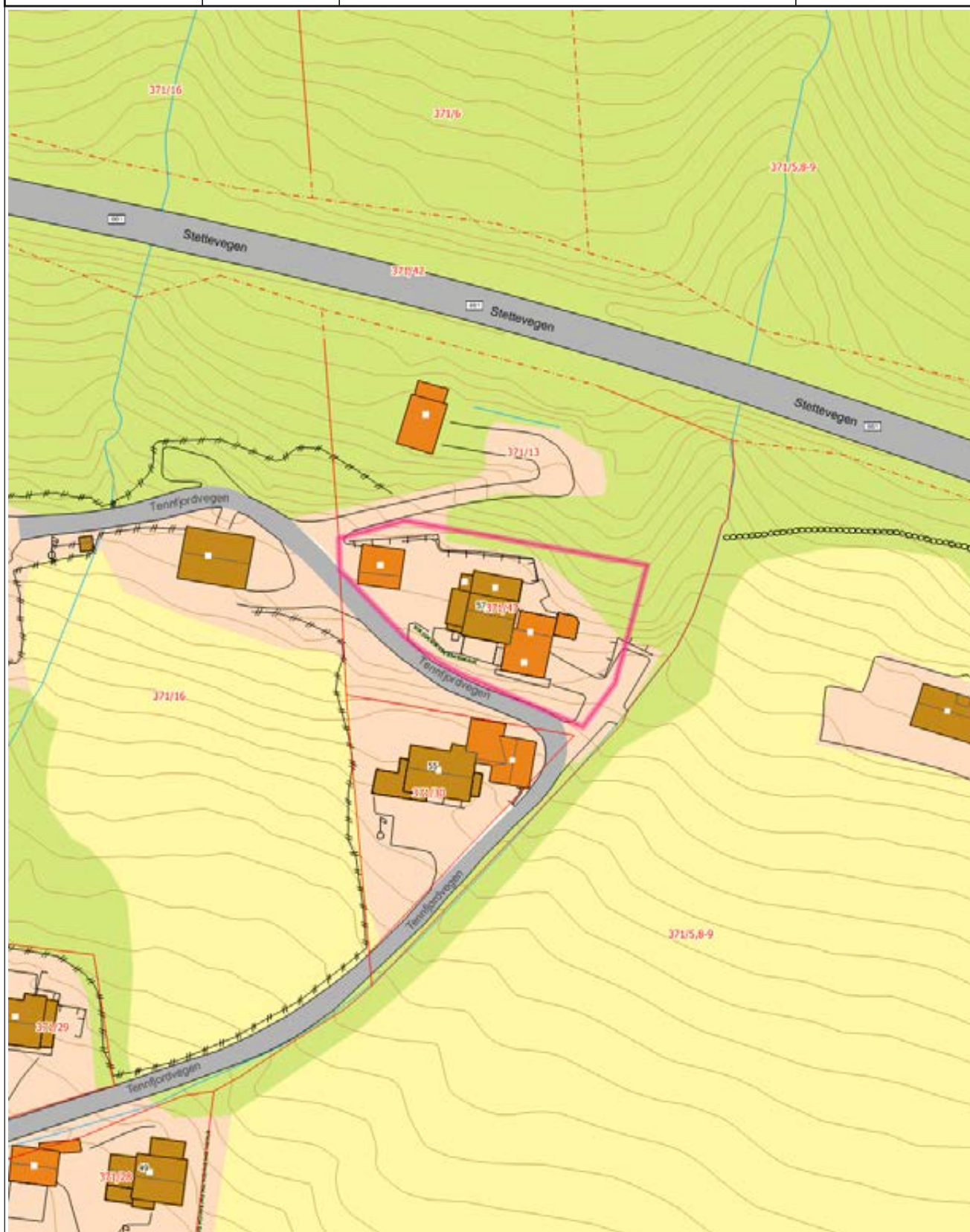
Eiendom: Gnr: 371 Bnr: 47 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tennfjordvegen 57
6264 TENNFJORD

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

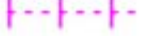
Matrikelnummer..	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekan	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Høydekurve 1m Haram	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Bebyggd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Euopa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktovveg 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 Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Haram kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 371 Bnr: 47 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tennfjordvegen 57
6264 TENNFJORD

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	• Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Høydekurve 1m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	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	 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 Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



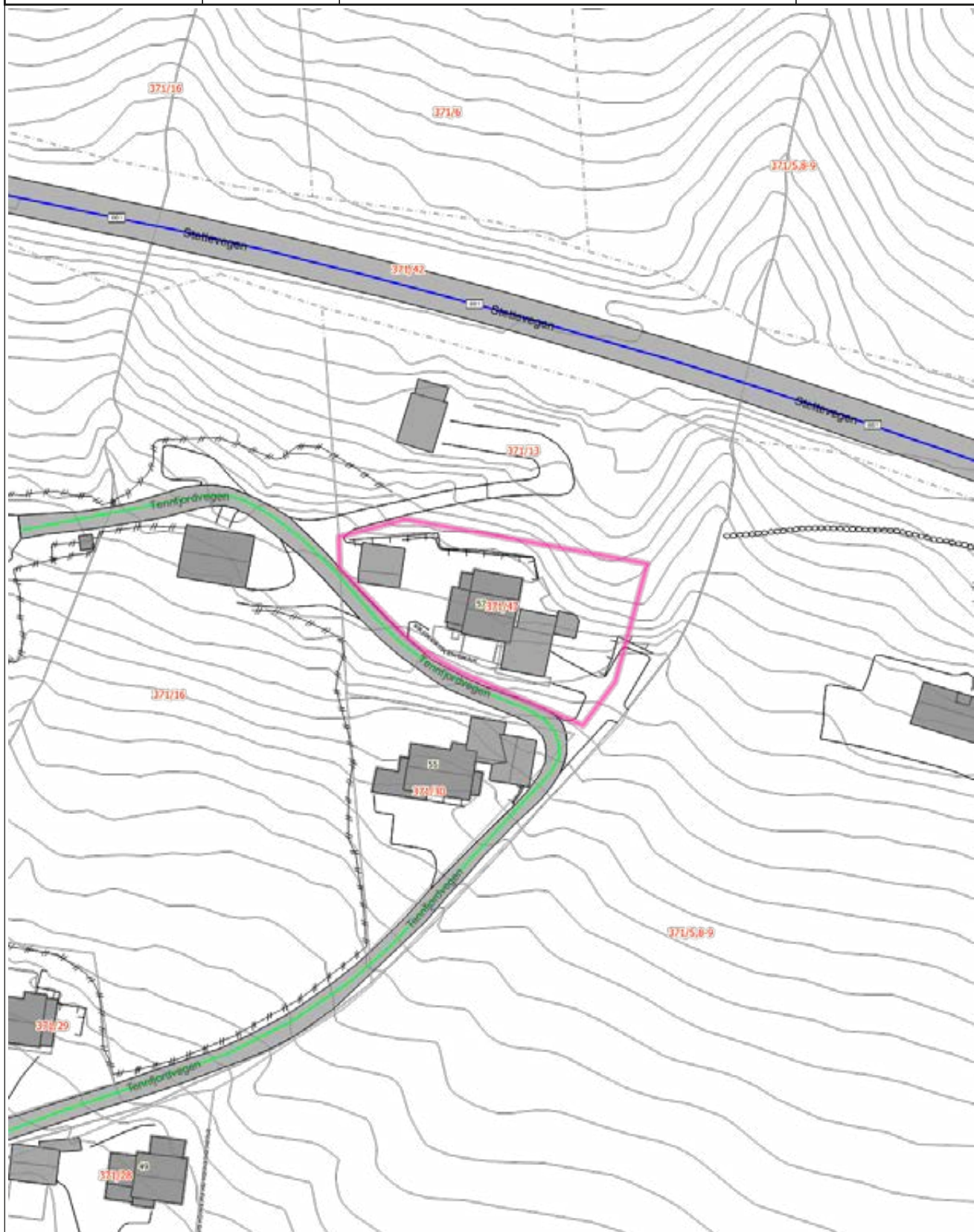
Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 371	Bnr: 47	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tennfjordvegen 57 6264 TENNFJORD			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Kjøreveg	Kjøreveg
Eiendomsteig	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekan	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Haram
Elv og bekk	Kanal og grøft	Elv og bekk
Kanal og grøft	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus	Veg

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



Haram kommune

Reguleringsplan

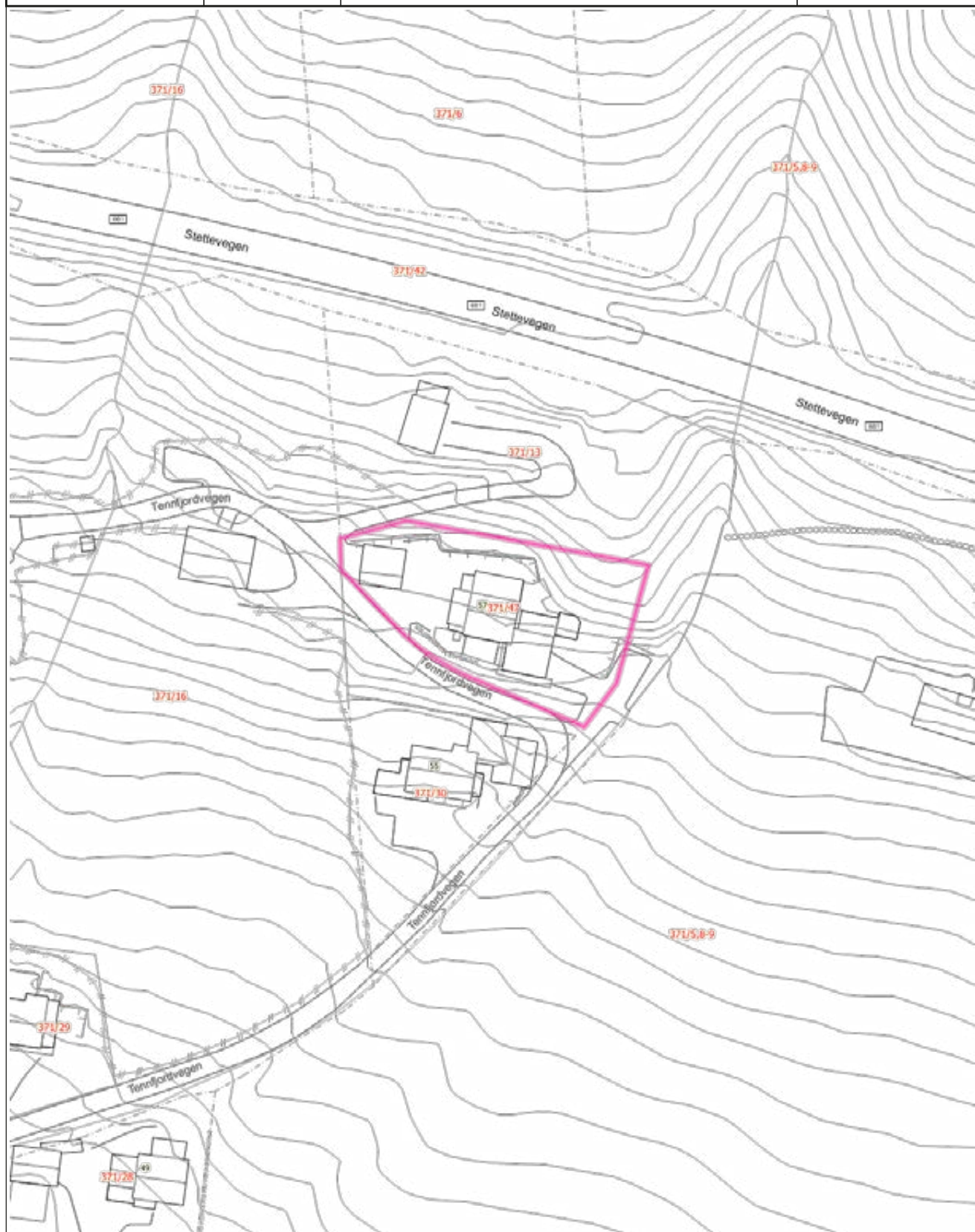
Eiendom: Gnr: 371 Bnr: 47 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tennfjordvegen 57
6264 TENNFJORD

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Haram	Elv og bekk	Kanal og grøft

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



Haram kommune

Kommuneplan

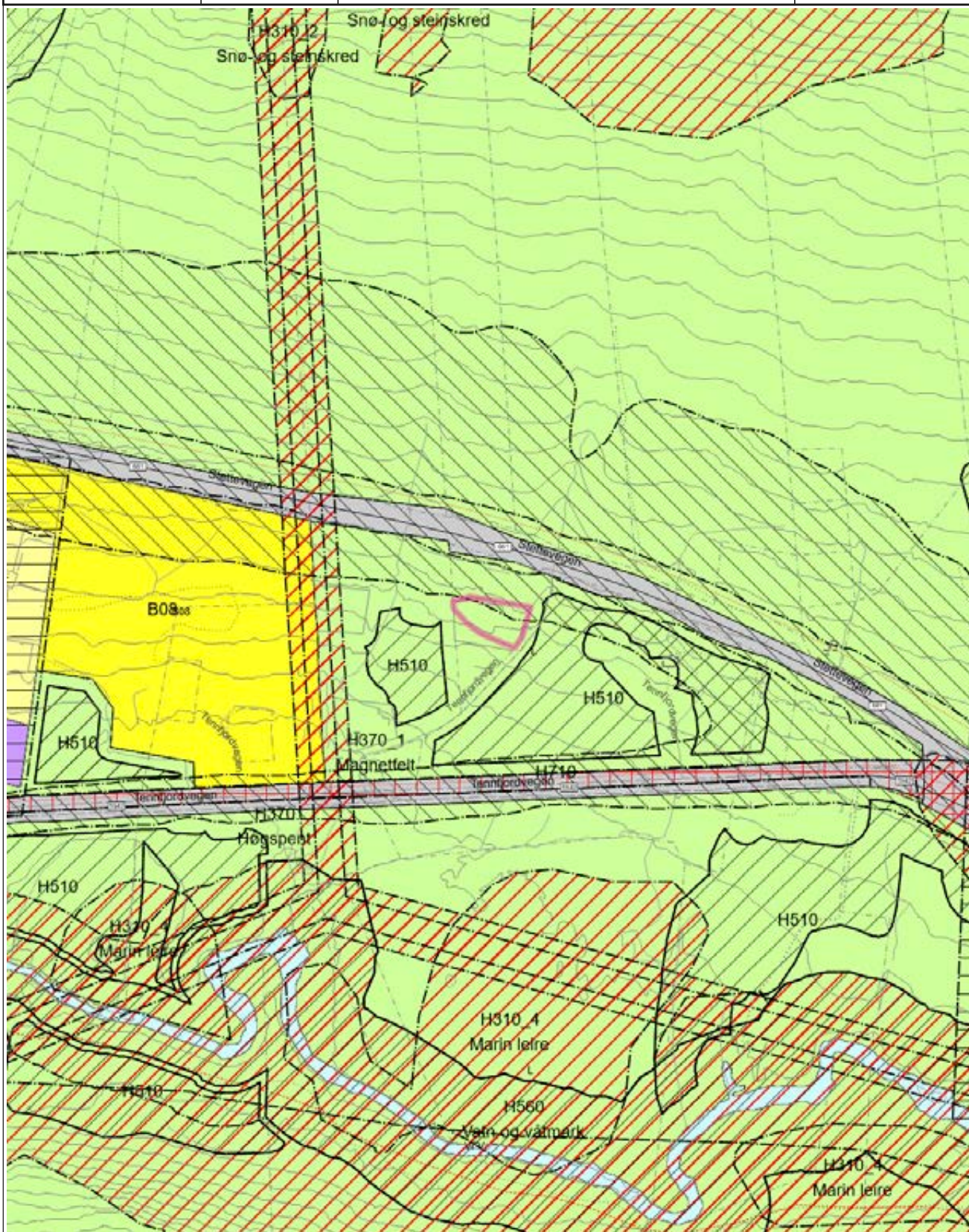
Eiendom: Gnr: 371 Bnr: 47 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tennfjordvegen 57
6264 TENNFJORD

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Loddrett mur	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Haram	 Elvekant
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Innsjøkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 KULTURMINNELINJE
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringssoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk	 Hensyn friluftsliv
 Bevaring naturmiljø	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Veg - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - 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 Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

371 47 0 0

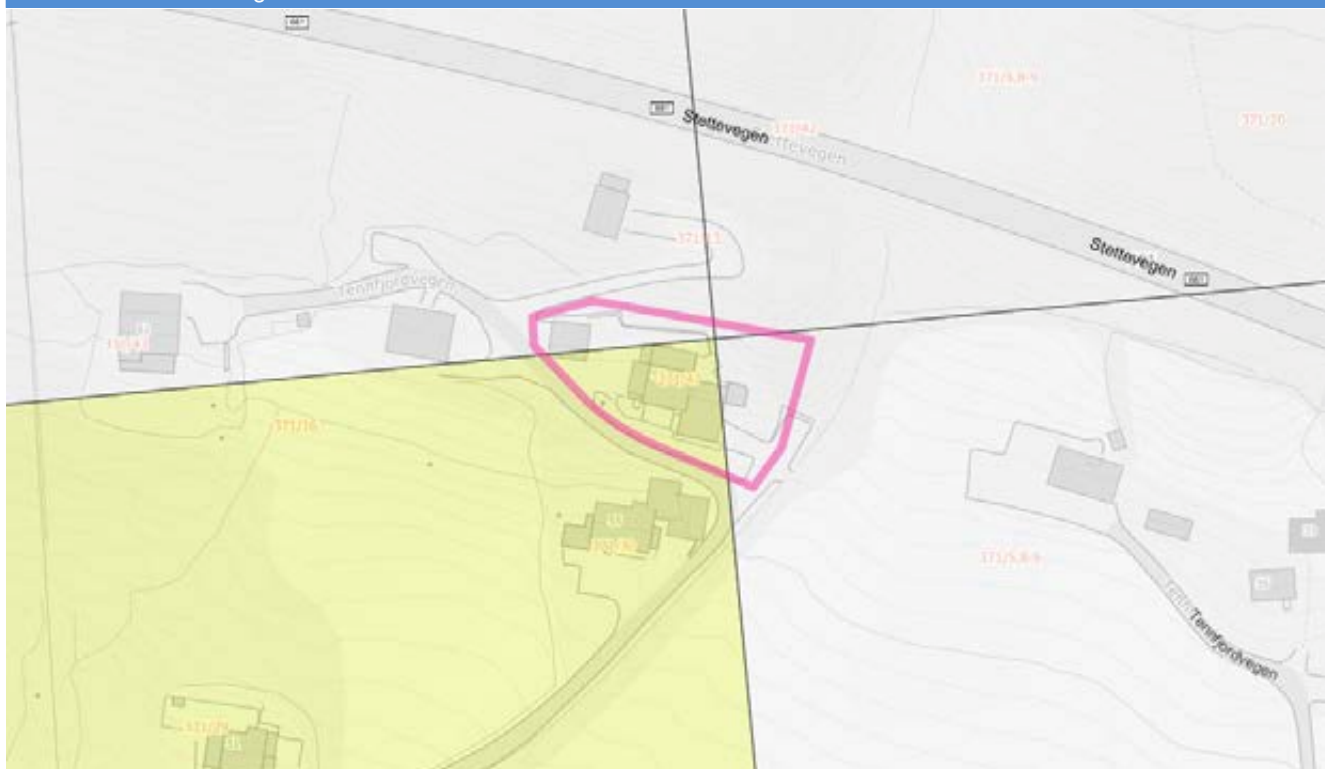
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Tettsted



1 - 6 innbyggere (<100 per km²)
 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	3	x		719.58m ²
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	1	x		610.49m ²

Tema uten treff:

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)	

Temadata - Forurensning - Støy



Støy rød sone veg (over 65 dBA)



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		783.72m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1330.07m ²

Tema uten treff:

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



■ Løsmasser - Tykk morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		1330.07m ²

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 - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	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



Grandominert



Furudominert



Barblanding



Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lauvdominert	1	x		135.01m ²

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

Dyrkbar jord - Ikke endret

Svært god jordkvalitet

God jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet

Grandominert

Furudominert

Barblanding

Blanding

Ikke tresatt

Ikke beregnet

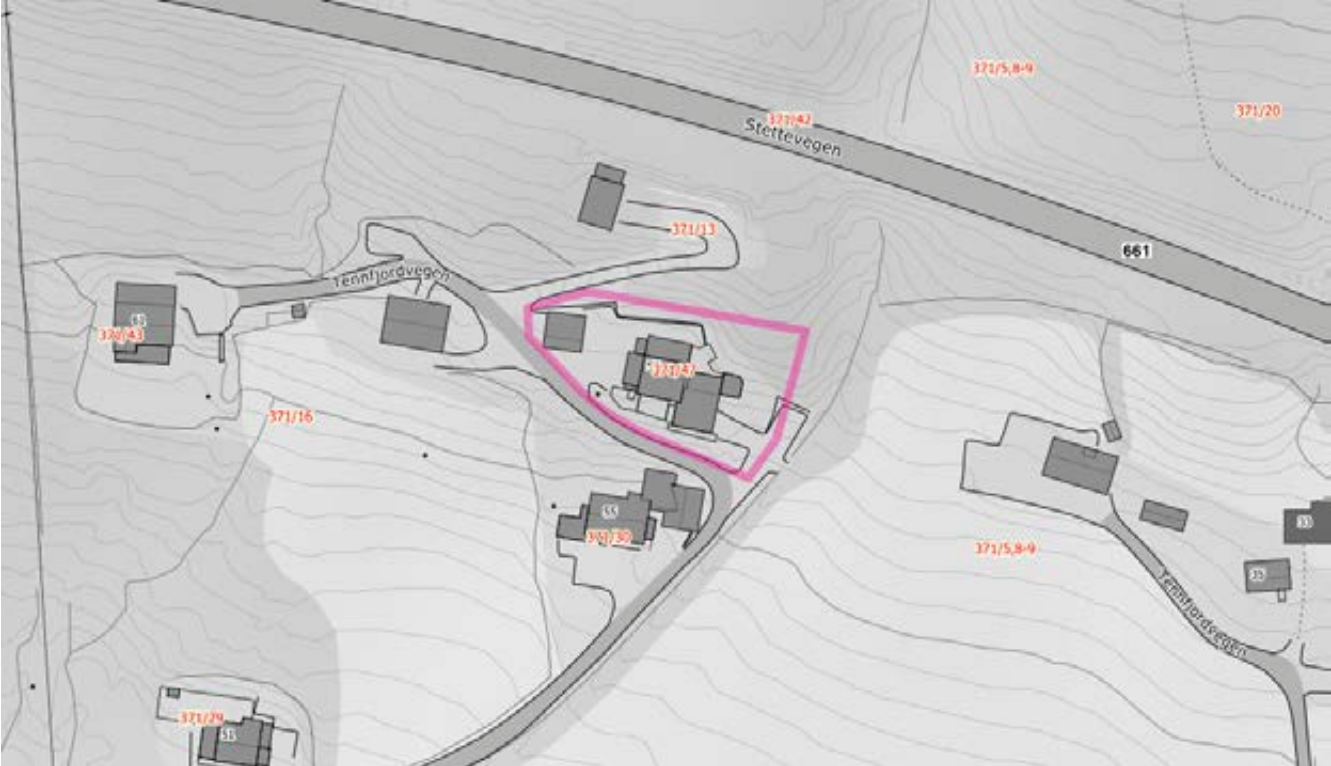


 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Innmarksbeite	 Skog	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1120.94m ²
Samferdsel	1	x		0.9m ²
Skog	1	x		208.23m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Åpen fastmark	Myr	Snø/isbre
Vann		



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1330.07m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1330.07m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1330.07m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1330.07m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		1330.07m ²

Tema uten treff:

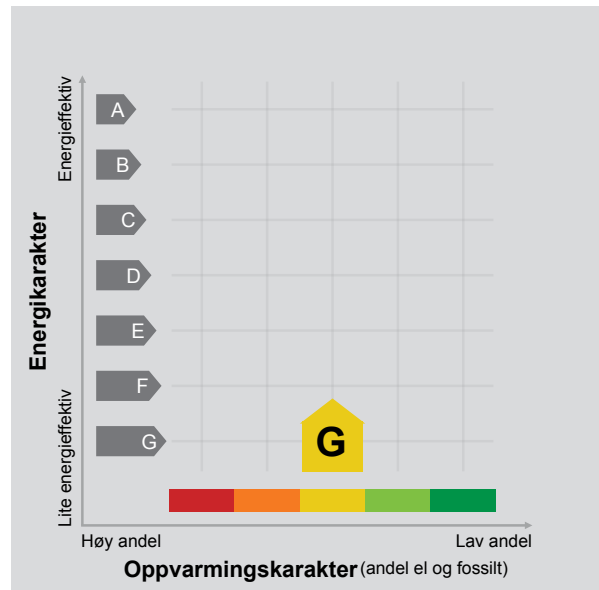
Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	371	47	0	0	1	1330.07m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	144.73m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig					2	167.38m ²
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	1330.07m ²

ENERGIATTEST



Adresse	Tennfjordvegen 57
Postnummer	6264
Sted	TENNFIJORD
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	371
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180587950
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74696
Dato	03.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

- Etterisolering av kjellervegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
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, 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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostad monteres ny styringsenhet med kombinert termostad 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostadregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

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: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0177/25

Adresse: Tennfjordvegen 57, 6264 TENNFJORD, gnr. 371,
bnr. 47 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.10.2025

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/