

Velkommen til

Tennfjordvegen 155, 6264 Tennfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tennfjordvegen 155
6264 Tennfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	304 / 225 m²
Soverom	4

Energimerke 

Innholdsrik enebolig med en attraktiv beliggenhet, god utsikt og gode solforhold.

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med blant annet romslig stue og kjøkken, separat vaskerom og fire soverom. Soverommene gir fleksible muligheter, enten behovet er familierom, gjesterom eller hjemmekontor.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område med kort vei til både skole, barnehage og fine turmuligheter.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tennfjordvegen 155, 6264 Tennfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 372, Bnr. 51, Haram kommune og Gnr. 372, Bnr. 43, Haram kommune

Pris

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 015 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 98 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 169,-pr år, fordelt på 4 terminer.
Inkluderer vann, avløp, feiegebyr. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 3 827,-pr år, fordelt på 4 terminer.

Areal
BRA - i: 225 m² (enebolig)
BRA - e: 79 m² (brakke, garasje og uthus)
BRA totalt: 304 m²
TBA: 12 m²
GUA: 235.00 m²

ALH: 10.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 839 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Ellers er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Tomten er bestående av to parseller, hvor brakka og uthuset står på den ene parsellen. Eiendommen er beliggende med gode sol og utsiktsforhold.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1950 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 3 plan og inneholder:
Kjeller: gang, hall med trapp, 3 boder, vaskerom og kjellerstue.
1.etasje: vindfang, hall med trapp, vaskerom, 2 bad, bod, kjøkken og 2 stuer.
Loft: gang, kott og 4 soverom.

Standard
INNVENDIG
I underetasjen er det betonggulv, med enkelte oppforede tregulv av furu. I én av bodene i kjelleren er det fliser på gulvet.
I hovedetasjen er det parkett på gulvene, laminat i inngangspartiet, fliser på vaskerommet og på det ene badet, samt malt gulv på bad nummer to. I boden er det heldekkende teppe. På loftet er det vegg-til-vegg-tepper, vinyl gulvbelegg. Veggene har malte, slette flater og tapet. Himlingen er hovedsakelig hvit og slett. I gangen på loftet er det tapetsert himling, ellers er det hvite himlingsplater. I kjelleren er det enkelte hindringer med panelte flater. I underetasjen er det betongplate og oppforede gulv. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Det er to mursteinspiper fra byggeåret.
Den ene pipen skal ha fått montert nytt røkløp, og denne er tilkoblet peisovn i stuen. I underetasjen er det betongplate samt oppforede gulv med furugulv. Yttervegger er innforede og platekledde og med fri mur, himlinger med panelet himlinger.
Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene i kjellertrappen og vegg til veggteppe i trappen til loftet. Innvendige dører i boligen er som finerte dører samt noe trefyllingsdører i kjelleren.

VÅTROM
Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask. Det er støpejern sluk i gulvet.

Bad/ wc i opprinnelig bolig er med ukjent alder. Rommet er av eldre dato. Rommet er med malt betonggulv og med fliser på veggene.
Badet er utstyrt med vegghengt servant og med dusj.
Det er eldre sluk i gulvet. Badet står foran renovering/ fornying.
Det er foretatt kontroll i allerede etablert luke i vaggen på baksiden av dusjen.

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Rommet er bygget i forbindelse med påbygg av boligen i 1992.
Rommet står foran full fornying.

Bad tilbygg
Bad/wc er fra ca. 1992 og har fliser på gulvet og tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og wc. Badet står foran forying. Det er registrert en del sprekker i gulvfliser. Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av badet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold. Selv om det ikke er registrert fukt eller unormale forhold hvor hulltakingen er foretatt forventes full renovering av rommet.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er benkebeslag med oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran og vannmåler er registrert i vaskekjelleren. Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tanken er skiftet i 2011.
Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer i kjelleren.

Tilbygg / modernisering
1992 Tilbygg Tilbygget mot nord.
2024 Modernisering Stavset Bygg AS har tekket om taket i 2024, skiftet balkongdør og ett vindu i 2025.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk til på Tennfjordneset i Haram kommune, et område preget av en blanding av eneboliger, firemannsboliger og rekkehus, som gir et trivelig og rolig nærmiljø.Det er kort veg til barnehage, barneskole, ungdomsskole og dagligvarebutikk, perfekt for barnefamilier. Det er i tillegg lekeplass i området.Digerneset ligger ca 10 min unna, Moa ligger omtrent 20 minutters kjøretur unna, mens Ålesund bysentrum kan nås på cirka 30-35 minutter.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taket er tekket med Decra el. Taket opplyses å være omtekket i 2024. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er i hovedsak skiftet i 2024. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er forskjellig alder på kledningen. Kledningen på tilbygget er fra 1992. Kledningen på vestveggen opplyses å være skiftet i 2024. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skjult av innvendige himlinger. Det er vinduer av forskjellig type og med ulik alder i boligen. I kjelleren er det vinduer fra 1990-tallet med tolags isolerglass og koblede vinduer. På loftet er det registrert vinduer fra 1989. Ett vindu med blyglass i stuen. Ytterdøren er en teakdør, kjellerdøren er en finert dør med glassfelt. Balkongdør i hovedetasjene er en skyvedør med glssfelt. På loftet er det en tett hvit dør til veranda her.
Det er bygget en terrasseplatt ved inngangen til boligen. Denne er bygget i trekonstruksjon med terrassebord på dekke og med rekkverk i trekonstruksjon. Denne er bygget i forbindelse med

tilbygget. Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med plate og støtter av betong. Det er lagt ett teppe på betongplaten. Rekkverk i trekonstruksjon. Balkong over innredet stue, balkongen er bygget i trekonstruksjon med membran som dette og med ett teppe oppå dette. Det er rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.
Utvendig trapp av betong/ mur med fliser i trinnene i kjellertrappen.

På eiendommen er det plassert en frittstående Moelven-brakke som fremstår i teknisk dårlig stand. Brakken anses uten nevneverdig verdi, og det er opplyst at denne kan fjernes fra eiendommen ved salg dersom kjøper ønsker det.

Det er oppført et eldre uthus på eiendommen. Bygget er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning. Sperrekonstruksjon og det er bølgeeternitt på taket.
Bygget er innredet og er benyttet som hobbyrom. Det er laminat på gulvet, tapet og malte flater. Malte flater i taket.
Bygget er med forhøyet slitasje på bygget. Det er råtskade på døren. Det påregnelig med oppgraderinger, fornyinger og utskiftninger ved bygget.

Garasjen er oppført på fundament/ringmur av betong med støpt betongplate som gulv. Ytterveggene er delvis oppført som murvegger og delvis i bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer av tre, tekket med pappshingel, og det er montert takrenner av metall. Det er installert garasjeport som leddport av tre med motoråpner. I bakkant av garasjen er det avdelt et rom innredet som bod/hobbyrom. På garasjeloftet er det lagt gulv for lagringsformål. Det er registrert missfarging/ fuktmerker på undertak og innvendig kledning som er montert direkte på bindingsverk og på asfalt papp. Det er påregnelig med oppgraderinger utbedringer vedlikehold ved garasjen.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Haram kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Haram kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Det foreligger godkjennelse på garasjen datert 17.08.1988, samt godkjennelse på tilbygg til eneboligen som gjelder inngangspartiet, datert 10.07.1992.
Det står et eldre uthus på eiendommen, med ukjent byggeår. Bygningen er innredet og har vært brukt som hobbyrom. I tillegg finnes en frittstående Moelven-brakke som fremstår i teknisk dårlig stand. Ifølge takstrapporten kan denne brakken fjernes ved salg dersom kjøper ønsker det.

Oppvarming
Det er varmepumpe og peis i stuen, og ellers elektrisk oppvarming i resten av boligen.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
G/RØD Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tafjord

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tennfjord vest med plan-ID 1580 153465. Datert 16.09.1985.Eiendommen er regulert til

boligbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)

Der er en kommunalt eid eiendom i detaljplan Tennfjord vest datert 16.9.1985 på gbnr 372/180, denne er regulert til formål bustad og gang, -sykkelveg. Gang,- sykkelvegen (GSV) er ikke bygd sidan 1985 og blir trolig ikke bygd. Ved å regulere bort gangvegen gjennom reguleringsendring, vil Haram kommune kunne frigjøre ei boligtomt slik den kan bygges på. Dette blir nordøst for eiendommen. Se vedlagte kart.

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted - Befolkningsstatistikk - Geologi - Radon - Geologi - Løsmasser- Landbruk - Natur - Vassdrag - natur - Natyrtyper - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Vei, vann og avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til det offentlige avløpsnettet. Den er tilknyttet offentlig vannforsyning gjennom private stikkledninger. Adkomst skjer fra offentlig vei, med overgang til privat vei frem til eiendommen

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 911 347,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 645 388,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Eier
Kathrin Sjøholt Otterlei, Kjetil Otterlei, Trude Otterlei og Svein Rune Otterlei

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101263
Dato: 14.08.1946
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 103312
Dato: 13.07.1973
Bestemmelse om veg

Rett til utskilt tomt
Dagboknr.: 105324
Dato: 27.07.1988
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER: SJØHOLT BJØRN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101263

Dato: 14.08.1946
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 103312
Dato: 13.07.1973
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 851635
Dato: 02.11.2010
Registrering av grunn

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 101740
Dato: 06.11.1941
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 101740
Dato: 06.11.1941
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 102596
Dato: 24.08.1954
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 800136
Dato: 21.04.1921
ADGANG FOR TENFJORD LINA TIL Å OVERTA D.BR. FOR NOK 8000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101740
Dato: 06.11.1941
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 102596

Dato: 24.08.1954
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 804848
Dato: 19.10.2010
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.7.000 ,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 27.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Møretakst
- Fotograf: John Colbensen

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
" Stor enebolig med kjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er oppført i 1950. Det er oppført tilbygg på boligens bakside i 1992. Boligen holder bygningsdeler og standard med forskjellig alder. Taket er omtekket i 2025."

Takstmann sin kommentar til areal:
" Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger fasadetegninger av boligen i meglerpakken. Det
er ikke tegninger av planløsning.
I kjelleren er det målt etasjehøyde på 2.10 meter.
Brakke
• Det foreligger ikke tegninger
Uthus
• Det foreligger ikke tegninger
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk"

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):

Utvendig - Vinduer
Utvendig- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Rom Under Terreng
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Våtrom > 1. etasje > Bad tilbygg > Generell

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig - Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger, Avløpsrør , Ventilasjon, Varmtvannstank
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter, Terrengforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger, Septiktank
Våtrom - Kjeller - Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken - 1. etasje - Overflater og innredning
Kjøkken - 1. etasje - Avtrekk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Min far har gjort utbedringer/vedlikehold, men jeg har ingen anelse om når ting har blitt gjort.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
* Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.
Jeg vil tro at membranTettesjikt har blitt vedlikeholdt ved generelt vedlikehold.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
* Ja

I forbindelse med bytte av tak, ble det oppdaget lekkasje på en vegg. Der ble det etter min forståelse byttet både kledning og isolasjon. Dette ble gjort av samme fagfolkene som på samme tid byttet tak. Det ble også oppdaget noe råte under dørkarm i forbindelse med bytte av dør/vindu på veranda første etasje. Dette ble utbedret av samme firma som byttet tak året før.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Stavset Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dør/vindu veranda første etasje. Utbedret råteskader under dørkarm.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Stavset Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt tak, legging av nytt tak. Jeg må ta forbehold om årstall, da jeg sitter 600km unna kvitteringene.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ingen Anelse
Beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen anelse hvem som har gjort jobben, men det er montert rør innvendig i pipe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Min Far
Beskrivelse av arbeidet: Mye har blitt gjort av min far, som var faglært innen det aller meste innen elektrisk.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Det ble laget et tilbygg over det opprinnelige inngangspartiet. Jeg er usikker på hvem som gjorde jobben, om det var min far alene, eller om han hadde hjelp av fagfolk.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
* Ja
Jeg vil tro at tilbygget er godkjent, om ikke hadde det vært pålegg om riving for mange år siden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

? Ja
All dokumentasjon (kvitteringer) for arbeid som er utført, skifte av tak, utbedring av lekkasje på en vegg, samt bytte av verandadør/vindu inkl.utbedring av råteskade, foreligger i boligen tilgjengelig for takstmann. Selv bor jeg 600km unna, men min bror er nabo, og lokal kontaktperson for tilgang til eiendommen. På punktene Våtrom, tak og fasade og Tekniske Innstallasjoner, måtte jeg bare sette vilkårlige årstall, da det er helt umulig for både meg og mine søsken å vite noe som helst om dette. Håper på forståelse for dette. Alt er utfylt ærlig og etter beste evne, med det vi har av opplysninger.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
Tilstandsrapport datert 24.04.26
Egenerklæringsskjema datert 28.03.26
Energiattest datert 27.04.26
Reguleringsendring datert 11.03.25
Situasjonskart datert 28.03.26
Kommuneplan kart datert 28.03.26
Ledningskart datert 28.03.26
Reguleringsbestemmelser datert 16.09.85
Reguleringsplan kart datert 28.03.26
Vegstatuskart datert 28.03.26

Tegninger av garasje datert 12.10.88, og tilbygg enebolig datert 10.07.92

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




155






155






















beko






















































Bjørnstad
1950




Bendit


BERNINA
NORSK A/S





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



JC Eiendomsfoto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TENNFJORDVEGEN 155

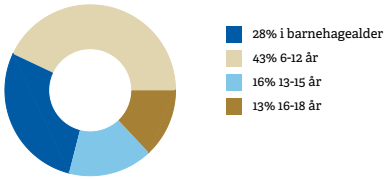
OFFENTLIG TRANSPORT

Tennfjord skule Linje 230	**2 min** 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**34 min**

SKOLER

Eidet skule (1-10 kl.) 402 elever, 23 klasser	**21 min** 1.8 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	**16 min** 14.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	**19 min** 20.9 km

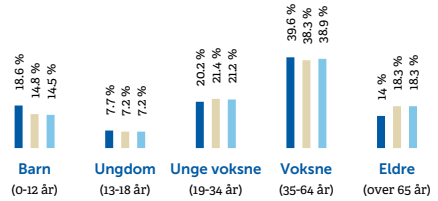
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tennfjord	1 099	458
Kommune: Haram	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tennfjord barnehage (1-5 år) 74 barn	**12 min** 1.1 km
Preg barnehager Vatne (0-5 år) 79 barn	**6 min** 4.1 km
Stette barnehage (0-5 år) 42 barn	**6 min** 5 km

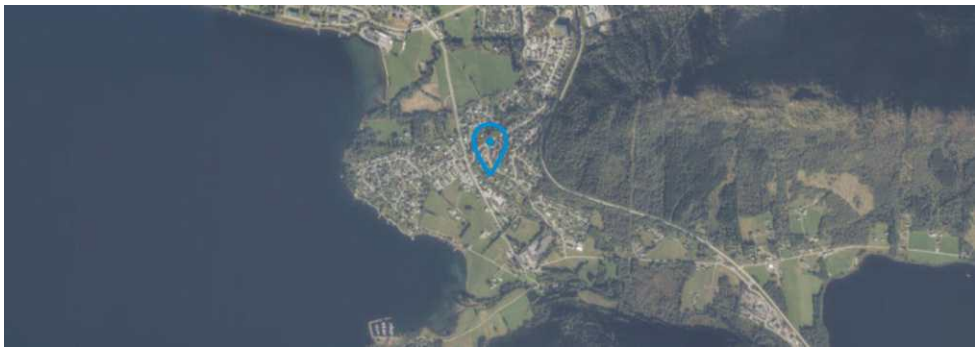
DAGLIGVARE

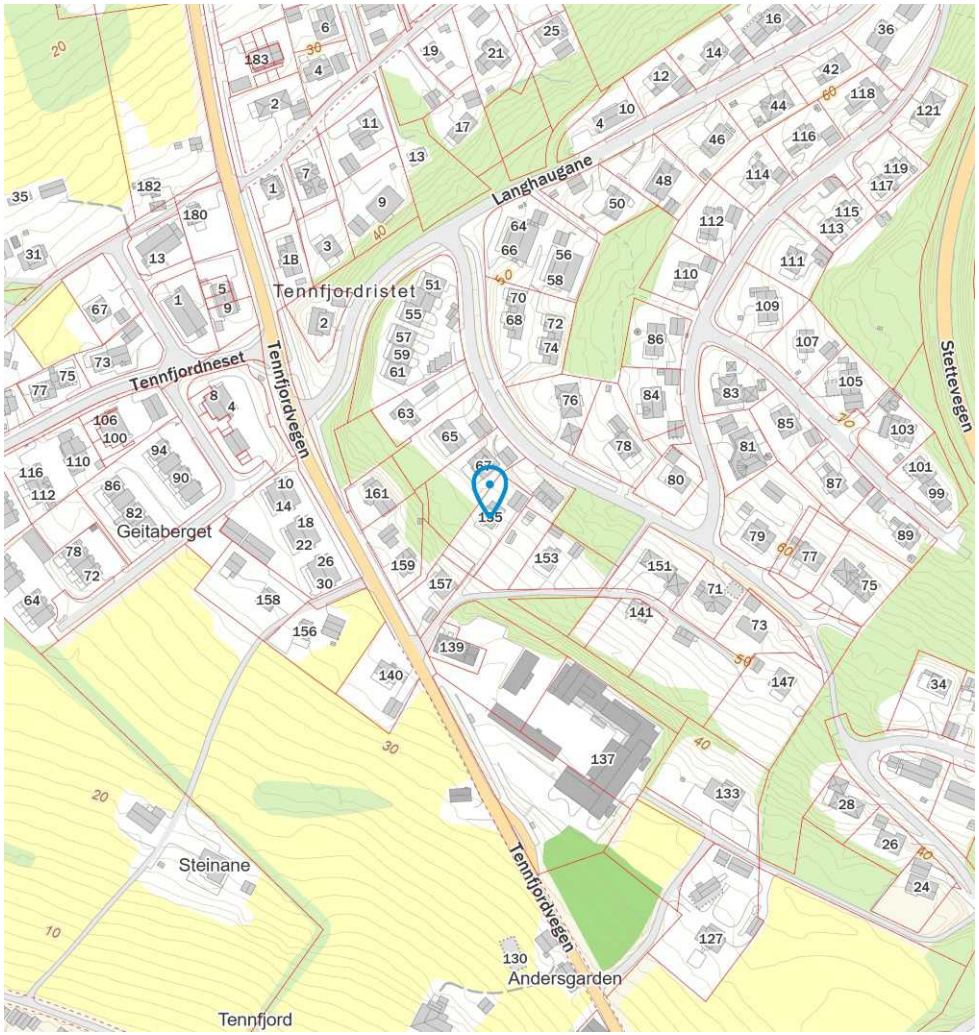
Coop Extra Vatneeidet Post i butikk	**15 min** 1.2 km
Bunnpris Vatne Søndagsåpent	**16 min** 1.3 km

SPORT

Tennfjord skule Aktivitetshall	**2 min** 0.2 km
Ravn stadion Fotball, friidrett	**18 min** 1.5 km
Tren Vatne	**6 min**
Aktiv Trening Digernes	**10 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

HARAM KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR TENNFJORD VEST

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området er regulert for følgjande formål:

Byggeområder
Landbruksområder
Trafikkområder
Friområder

§ 1

BYGGEOMRÅDER

1.1 Areal for bustadbygging

I området skal det oppførast bustadhus med tilhøyrande anlegg.

1.2 Forretning

Området skal nyttast til forretningsbygg for nærbutikk med tilhøyrande anlegg.

1.4 Offentleg formål

Området merka 1.4 er reservert Tennfjord barneskule med tilhøyrande anlegg. Område merka barnehage er reservert dette formålet.

1.5 Almennyttige formål

Området er reservert Tennfjord ungdomshus med tilhøyrande anlegg.

§ 2

LANDBRUKSOMRÅDER

Områda skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Bygningar tilknytt landbruket kan oppførast i områda. I områda kan elles oppførast bygningar tilknytta gartnerdrift.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det byggast:

Køyreveg med fortau.
Gang-/sykkelvegar.

§ 4

FRIOMRÅDER

I friområda kan bygningsrådet gi løyve til anlegg som har naturleg tilknytning til friområda, når dette etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje er til hinder for områda sitt bruk som friområde.

§ 5

ANDRE FØRESEGNER

§ 26 nr. 1 a - avkøyrsletilhøve

Avkøyrslene til kommunevegar må i kvart høve godkjennast av vegsjefen i kommunen. Dette gjeld nye avkøyrsler som er tenkt etablert til eksisterande busetnad og nye avkøyrsler til innregulerte nye tomter. På same måte må avkøyrslene til riks- og fylkesveg godkjennast særskilt av vegsjefen i fylket.

Nye tomter som ikkje har fått innregulert garasje på eige område, men som skal ha garasje i fellesanlegg, kan ikkje rekne med å få godkjent køyreveg inn på tomta.

I område mellom frisiktslina og vegformåle (friskitsone) skal det ved kryss, avkøyrsler vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilhøyrande vegar sitt planum. (jfr. Veglova § 31).

§ 26 nr. 1 b - Husa sin karakter i områda 1.1 til 1.191.

Husa skal utformast som frittliggande bygningar. Bygningane skal ha saltak eller valmtak. Bygningane sin takvinkel skal fastsetjast av bygningsrådet.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form og god materialhandsaming, og at bygningarne i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennast av bygningarådet.

§ 26 nr. 1 c - Husa sin høgde i område 1.1 - 1.191.

Husa skal vere småhus i ein etasje. Gjennomsnittleg gesimshøgde for 1-etasjes hus skal ikkje overstige 3,5 m. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det, kan underetasjen innreiast i samsvar med reglane i byggeføreskriftene. For desse husa skal gjennomsnittleg gesimshøgd ikkje overstige 4,2 m. Mønehøgda for 1-etasjes hus skal ikkje overstige 2,7 m rekna ferdig loftsgolv - ferdig møne.

I området der nye hus må sjåast i samanheng med eksisterande bygningar, kan bygningsrådet gjere unntak frå desse reglane.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan bygningsrådet kreve utarbeidd teikningar som syner husa sin tilpassing, høgde m.m. i forhold til omkringliggande bygningar og vegetasjon.

Husa sin plassering i område 1.1 - 1.191.

Husa skal plasserast omlag slik det er vist på plankartet.

Husa sin endelege plassering på tomta blir fastsett av bygningsrådet. Møneretninga er vist på plankartet.

Garasjer skal fortrinnsvis oppførast som tilbygg til bustadhuset, frittståande på eiga tomt, eller i fellesanlegg.

Garasjer og buder kan berre oppførast i 1 etasje og skal vere tilpassa huset i materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og buder skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset sjølv om det ikkje skal oppførast samstundes.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkomande vegstyresmakt tillate at garasje kan oppførast nærare veg enn fastsett i planen.

Garasjer ved gangveg nr. 7 er for dei 4 husa som har adkomst frå gangvegen, men med ei garasje udisponert. I garasjeanlegg ved gangveg nr. 2 er ei garasje disponert for hus på areal 1.15, medan 2 garasjer er udisponerte.

§ 26 nr. 1 e.

Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må meldast til bygningstådet, som skal godkjenne gjerda sin høgde, konstruksjon og farge.

Eksisterande vegetasjon.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning.

Felles føresegner

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene, kan når særlege grunnar ligg til rette for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Stadfesta
Molde, 16.09.85

Magne Nerland
avdelingsleiar

TILLEGG TIL TIDLEGARE GODKJENTE REGULERINGSFØRESEGNER - BYGN.RÅDSAK 6/89.

Felt A og B er regulert med plass til 4 stk. småhus på kvart område. Før byggeløyve vert gitt, må det vere utarbeidt bustadplan. Bustadplanen må omfatte heile felt A eller B og må vise:

Plassering av 4 stk. småhus på kvart felt. Garasjer og oppstillingsplass for gjesteparkering i minst så short omfang som byggevedtektene for kommunen set.

Tomtegrenser, vegsystem og tekniske anlegg.

For kvart hus må det visast opphaldshage på minst 100 m2 mot vest/sør.

bankID SIGNERT 28.03.2026 Otterlei, Svein Rune

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Svein Rune Otterlei

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tennfjordvegen 155
6264 Tennfjord

1580-372/51/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Min far har gjort utbedringer/vedlikehold, men jeg har ingen anelse om når ting har blitt gjort

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Jeg vil tro at membranTettesjikt har blitt vedlikeholdt ved generelt vedlikehold.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

I forbindelse med bytte av tak, ble det oppdaget lekkasje på en vegg. Der ble det etter min forståelse byttet både kledning og isolasjon. Dette ble gjort av samme fagfolkene som på samme tid byttet tak. Det ble også oppdaget noe råte under dørkarm i forbindelse med bytte av dør/vindu på veranda første etasje. Dette ble utbedret av samme firma som byttet tak året før.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Stavset Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dør/vindu veranda første etasje. Utbedret råteskader under dørkarm.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Stavset Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt tak, legging av nytt tak. Jeg må ta forbehold om årstall, da jeg sitter 600km unna kvitteringene.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ingen Anelse

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen anelse hvem som har gjort jobben, men det er montert rør innvendig i pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Min Far

   Beskrivelse av arbeidet: Mye har blitt gjort av min far, som var faglert innen det aller meste innen elektrisk.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det ble laget et tilbygg over det opprinnelige inngangspartiet. Jeg er usikker på hvem som gjorde jobben, om det var min far alene, eller om han hadde hjelp av fagfolk.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Jeg vil tro at tilbygget er godkjent, om ikke hadde det vært pålegg om riving for mange år siden.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

All dokumentasjon (kvitteringer) for arbeid som er utført, skifte av tak, utbedring av lekkasje på en vegg, samt bytte av verandadør/vindu inkl.utbedring av råteskade, foreligger i boligen tilgjengelig for takstmann. Selv bor jeg 600km unna, men min bror er nabo, og lokal kontaktperson for tilgang til eiendommen. På punktene Våtrom, tak og fasade og Tekniske Innstallasjoner, måtte jeg bare sette vilkårlige årstall, da det er helt umulig for både meg og mine søsken å vite noe som helst om dette. Håper på forståelse for dette. Alt er utfylt ærlig og etter beste evne, med det vi har av opplysninger.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

HARAM KOMMUNE

Saksframlegg

Godkjenning av reguleringsendring Tennfjord gbnr. 372/180 - Langhaugane

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Hege C Sandnes Gjøsund	Arkivsak: 24/3879
E-post: postmottak@haram.kommune.no	Journalpost: 25/2402

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
012/25	Planutvalet	11.03.2025

012/25 - Planutvalet

Vedtak:
Planutvalet godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-14, mindre endring i plankart for del av gbnr 372/180 innanfor reguleringsplan for *Tennfjord vest* datert 16.9.1985 (id 153465) . Reguleringsendringa går fram av vedlagt Plankart reguleringsendring Tennfjord vest gbnr. 372/180 Rev. A, rev.dato 27.11.2024. Føresegner for området gjeld som i tidlegare i detaljplan Tennfjord vest (id 153465). Føresegnene er vedlagt.

Behandling:

Votering:
Kommunedirektøren sitt forslag samrøystes vedtatt.

Forslag til vedtak:
Planutvalet godkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-14, mindre endring i plankart for del av gbnr 372/180 innanfor reguleringsplan for *Tennfjord vest* datert 16.9.1985 (id 153465) . Reguleringsendringa går fram av vedlagt Plankart reguleringsendring Tennfjord vest gbnr. 372/180 Rev. A, rev.dato 27.11.2024. Føresegner for området gjeld som i tidlegare i detaljplan Tennfjord vest (id 153465). Føresegnene er vedlagt.

Saksgang:
Haram kommune, tenesteområde Eigedom, søkjer om reguleringsendring for del av gbnr. 372/180, med heimel i plan og bygningslova §12-14. Tabell 1 viser tidligare saksgang i reguleringsendringa. Haram kommune vart kontakta av private som lurte på om det var mogeleg å bygge på den aktuelle tomta. Den er ikkje mogeleg å bygge på i dag, fordi der går ein regulert gangveg diagonalt over tomta, men gangvegen er ikkje bygd. Gangvegen er vist som *GANGVEG NR.6* i vedlegg: *Original plan Tennfjord vest frå 1985*. For å gjere tomta klar for sal og bygging, må der gjennomførast ei reguleringsendring. Haram kommune ser potensiale i å få rydda opp i det planmessige, slik tomta kan lysast ut for sal. Noko som både bidreg til inntekt til kommunen, utnytting av eksisterande infrastruktur og fortetting i utbygd bustadmiljø. Godkjenning av planendring etter §12-14 er delegert til planutvalet.

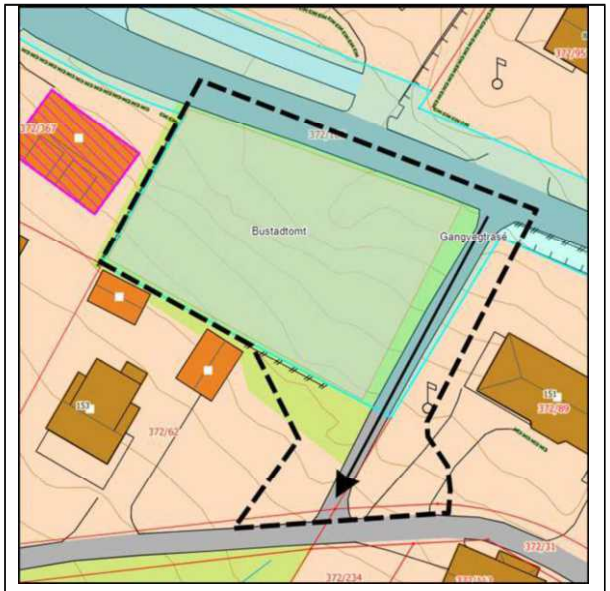
Tabell 1. *Saksgang i planprosessen*

Dato	Aktivitet
07.10.2024	Innkome planinitiativ frå Haram kommune Eigedom (vedlegg 6)
15.10.2024	Søknaden sendt på høyring, høyringsfrist 07.11.2024
27.01.2025	Statsforvaltar trekk motsegna etter meir informasjon (vedlegg 5)
No	Planendring lagt føre PU for godkjenning (pbl §12-14 er delegert)
Vidare	Planendringa vert kunngjort med klagefrist

Samandrag:
Der er ein kommunalt eigd eigedom i detaljplan *Tennfjord vest* datert 16.9.1985 på gbnr 372/180, denne er regulert til formål bustad og gang, -sykkelveg. Gang,- sykkelvegen (GSV) er ikkje bygd sidan 1985 og vert truleg ikkje bygd. Ved å regulere bort gangvegen gjennom reguleringsendring, vil ein kunne frigjere ei bustadtomt slik den kan byggast på. Området er eit populært bustadområde og Haram kommune ynskjer å kunne selje denne tomta som bustadtomt. Der er ein eksisterande gangtrase gjennom det aktuelle området, den går ikkje der gangvegen er regulert, men aust i bytet, denne vert vidareført som turveg/snarveg og sikra gjennom reguleringsendringa.



Figur 1. Grunnkart med planområdet | ▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 2. Skissert bustadtomt og snarveg/turveg som gangtrase, samt plangrense frå planinitiativ



Figur 3. Gjeldande regulering *Tennfjord vest* datert 16.9.1985 | ▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 4. Skråfoto/flyfoto av aktuell tomt | ▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 5. Forslag til reguleringsendring rev. A. rev.dato 27.11.2024 | ▲ Nord - Ikkje i målestokk

Figur 4 viser korleis tomta er i dag, flyfotoet viser også den eksisterande gangtraseen gjennom eigedommen, i bytet mot aust. Denne skal vidareførast og sikre ein gangpassasje frå Langhaugane mot Tennfjordvegen. Etter planendring vil denne gangtraseen ha formål o_TV (Turveg) (sjå figur 4). Mens den regulerte gang,- sykkelvegen i figur 3 vert regulert bort (sjå også figur 4).

Saksutgreiing:

Formålet med planendringa:
Formålet er å fjerne ein regulert gang, - sykkelveg som ikkje er bygd, slik eigedommen kan nyttast som bustadtomt. Slik gangvegen ligg regulert i dagens plan, vert det ikkje mogeleg å bygge hus på eigedommen. Ein ser ikkje behov for å bygge den regulerte gang,-sykkelvegen, særleg sidan barneskulen i Tennfjord no vert flytta og gangtrafikken endrar hovudretning mot Vatneeidet.

Forhold til overordna planar:
Kommuneplanen sin arealdel har formål bustad på det aktuelle området, med krav om regulering. Bustadformål vil vere i tråd med kommuneplanen sin arealdel.



Figur. 6 Utsnitt viser aktuell del av gbnr 372/180 i kommuneplanen sin arealdel

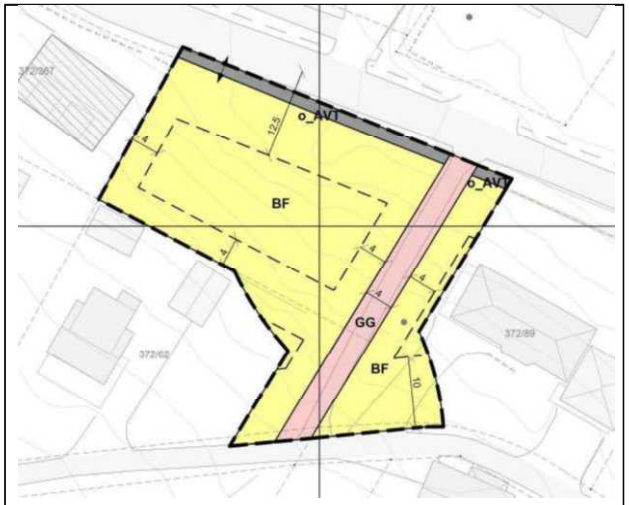
Gjeldande reguleringsplan:
Området/tomta er regulert frå før i detaljplan *Tennfjord vest* datert 16.9.1985 og regulert til formål bustad og gang,-sykkelveg, sjå figur 3 og vedlegg 7. Området er elles utbygd med bustadar, men denne eigedommen er ubebygd, fordi der er regulert ein gang,- sykkelveg over tomta (sjå figur 4). Gangveg som vert regulert bort er i original plan (vedlegg 7) merkt med gangveg Nr. 6.

Vurdering:

Høyringsuttalar:
Planendringa var på høyring og offentleg ettersyn frå 15.10.2024 - 07.11.2024. Det kom inn merknadar frå 3 overordna mynde, ein frå naboar/grunneigarar og to interne frå avdelingar i kommunen. Sjå vedlegg med *Merknadsvurdering* for å sjå forkorta versjon av merknadane og kommunen si vurdering av dei. Statsforvaltar varsla i sin merknad motsegn, då det ikkje var gjort godt nok greie for stigningsforhold på den gangtraseen (turvegen) ein skal vidareføre. I tillegg var Statsforvaltar bekymra for om reguleringsendringa (fjerne reguelrt GSV) medfører ei løysing for gåande som var avvisande for mange. Kommunen gjorde betre greie for endringa og dei andre gangalternativa i området i brev (sjå vedlegg). Statsforvaltar trakk si motsegn i brev datert 27.01.2025. Forslag til planendring vart justert etter høyring, eksisterande gangtrase vert vidareført som o_TV (turveg), ikkje GG (gang,- sykkelveg), som i første utkast, sjå figur 7 og 8.

Forslag til reguleringsendring justert etter høyring

Første forslag til planendring (det som var på høyring) er vist figur 7, i dette forslaget er regulert gang,- sykkelvegen fjerna, men ein har behaldt den eksisterande gangtraseen i aust og regulert den til formål GG (gangveg). Formål elles er *Bustad -frittliggjande småhus* (BF). Regulering av gangveg (GG) vil medføre ei anna opparbeidingsplikt og gangveg som formål har krav til maks stigningsforhold mm. Gangtraseen som er der i dag er brattare enn det ein kan akseptere på ein regulert gangveg, difor er gangvegen GG i figur 7 endra til o_TV (Turveg) i figur 8 og vedlegg 1. Turveg har ikkje same krav til stigning eller opparbeiding som ein gangveg. Denne turvegen/snarvegen vil ha for bratt stigning til å vere universelt utforma. Den private vegen turvegen endra opp i har også for bratt stigning for universell utforming. Der er ei alternativ gangrute frå Langhaugen og ned mot Tennfjordvegen, denne er meir universelt utforma, for dei som har behov for dette, sjå utgreiing under.



Figur 7. Første forslag til reguleringsendring



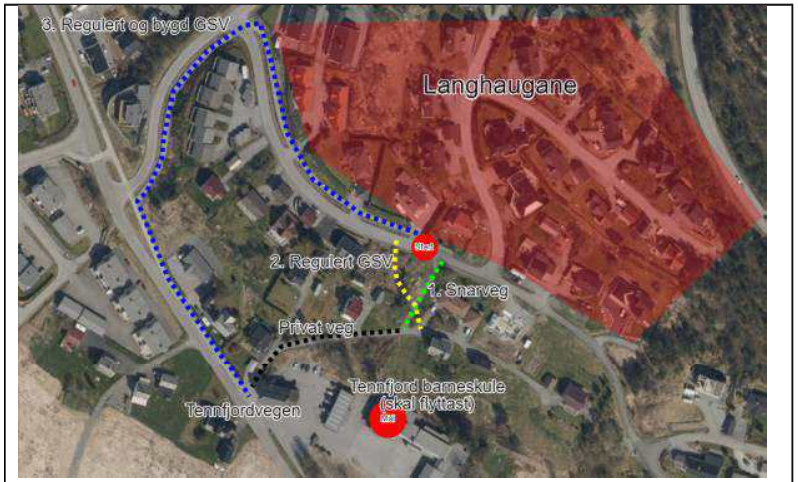
Figur 8. Nytt forslag til reguleringsendring rev. A, datert, rev.dato 27.11.2024

Opplysningar rundt gangvegalternativ i området:

Dersom ein i dag vil å gå/sykle i retning Tennfjord skule frå Langhaugane merkt «start» i figur 9 og 10, kan ein nytte den eksisterande snarvegen (nr 1-grøn i figur 9 og 10). Ei alternativ gangrute er gangveg langs kommunal veg Langhaugane (nr. 3-blå i figur 9 og 10.) Dersom ein kjem gåande frå nord (eks. Trolldalen) er det naturlege valet å fylgje utbygd gsv langs kommunal veg Langhaugane (nr. 3-blå i figur 9 og 10).



Figur 9. Alternative gangruter frå eit vald startpunkt i Langhaugane, nr. 1-grøn er via eksisterande snarveg, nr. 2 -gul er via regulert gsv (ikkje bygd) som ein no vil regulere bort, nr. 3 -blå er alternativ rute langs regulert og bygd gsv



Figur 10. Utsnitt syner det same som figur 9, men på flyfoto.

Den regulerte (ikkje bygde gangvegen) nr. 2-gul linje i figur 9 og 10 vil kommunen regulere bort, slik denne tomta kan nyttast til bustad. Denne regulerte gangvegen er vurdert å bli lite sentral, fordi Tennfjord barneskule skal flyttast. Reguleringsplanen for området er frå 1985 og gangvegen er ikkje realisert på 39 år. Den vert truleg ikkje realisert i det heile, særleg sidan skulen skal flyttast og hovudretning på gangtrafikken no vert mot Vatneeidet.

Nr. 1-grøn-*snarvegen* er relativt bratt (helling på 17%), mens nr. 2-gul-*regulert gsv* har litt slakkare helling (på 11,5%). Alternativ nr. 3 –blå- *gsv* langs kommunal veg har hellingsgrad på 9% eit lite stykke, av flatar litt til 8,5%, deretter til 3%. Både nr. 1 og nr. 2 endar ned på privat veg, som har hellingsgrad på 15%. Dette medfører at korkje nr. 1 (snarvegen) eller nr. 2 (regulert gsv) kan tilfredsstille krav til universell utforming i byggteknisk forskrift (TEK17: stigningsgrad på maks 5%). Nr. 3-blå- gsv langs kommunal veg er det «rutealternativet» som er nærast krava til universell utforming. Der er ei kort strekning med stigning på 9,3%, deretter avtek det til 8,5% og flatar så ut til ca. 3%. Nr. 3-blå kan nyttast av flest mogeleg og er eit greitt alternativ til nr. 1-grøn-snarvegen, dersom denne vert for bratt for enkelte. Nr. 3 er også det mest naturlege alternativet dersom ein kjem gåande frå nord (retning Trolldalen). Nr. 3- blå er 272 meter lenger å gå enn nr.1- grøn-snarvegen.

Det er likevel viktig å oppretthalde den eksisterande snarvegen, nr. 1-grøn stipla linje i figur 9 og 10., for lokal passasje nord-sør mellom Langhaugane og Tennfjordvegen. Planendringa sikrar framleis gangtilkomst/snarveg mellom Langhaugane og sørover, i retning Tennfjordvegen. Forslag til planendring er revidert etter høyring, snarvegen har ikkje lenger formål GG-gangveg, men o_TV turveg (sosi 3031), då den ikkje skal opparbeidast som gangveg etter kommunale normer. For meir informasjon om dei ulike alternativa av gangruter sjå vedlegg 4 (kommunen sitt brev til Statsforvaltar for å få trekt motsegna).

Risiko,- og sårbarheit.
Området er utbygd og regulert til bustad og veg. Ein kan ikkje sjå at der vil vere nye risiko og sårbarheitsforhold som gjer seg gjeldande ved å fjerne den regulerte gang,- sykkelvegen og sikre dagens snarveg som turveg i planen.

Økonomiske konsekvensar:
Planendringa vil medføre at kommunen kan dele frå tomta og selje den som ei bustadtomt. Dette er fortetting av eksisterande bustadfelt, utnytting av eksisterande infrastruktur og vil gje inntekt ved sal av tomta. Konsekvensen økonomisk er at Haram kommune tener pengar på sal av eigedom.

Juridiske konsekvensar:
Planendringa vil vere juridisk bindande for søknad om tiltak.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvensar:
Nei.

Samla vurdering og konklusjon:
Med bakgrunn i vurderinga over rår kommunedirektøren til at forslag til mindre endring av detaljregulering for *Tennfjord vest* datert 16.9.1985 id 153465 blir vedtatt.

Anders Norvald Hammer
kommunedirektør

Vedlegg:
1. Plankart_Reguleringsendring Tennfjord vest - gbnr. 372/180. Rev. A, rev. dato 27.11.2024
2. Tabell_merknadsbehandling_med HK_kommentar.pdf
3. Samla merknadar frå høyring_originale.pdf
4. Kommunen sitt brev til Statsforvaltar for å få trekt motsegn
5. Statsforvaltar_Uttale revidert søknad_reguleringsendring_del av gbnr. 372/180
6. Planinitiativ
7. Original plan 153465 Reguleringsplan for Tennfjord_1985
8. Originale Føresegner Reguleringsplan Tennfjord id 65_1985

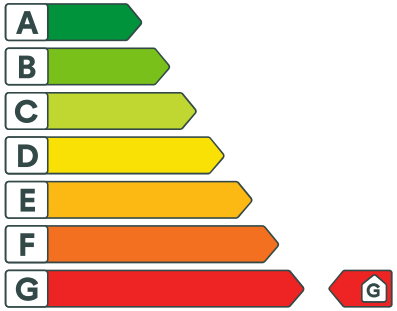
enova

Energiattest



Adresse
Tennfjordvegen 155, 6264 TENNFJORD

Dato for energimerking	Merkenummer
27.04.2026	**Energiattest-2026-287237**
Bygningskategori	Bygningsnummer
Småhus	**180586938**
Gårdsnummer	Bruksnummer
372	**51**
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
—	**H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1950	**Enebolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
304,0 m²	**225,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon	
Annen/Ukjent ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
442,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
450,18 kWh/m²	**101 290 kWh**



Tennfjordvegen 155, 6264 TENNFJORD

Detaljering

Bygningsform	Vegger
Nei	**Nei**
Vindu	Gulv
Nei	**Nei**
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	**Nei**
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	**Nei**
Solceller	
Nei	

Tennfjordvegen 155, 6264 TENNFJORD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

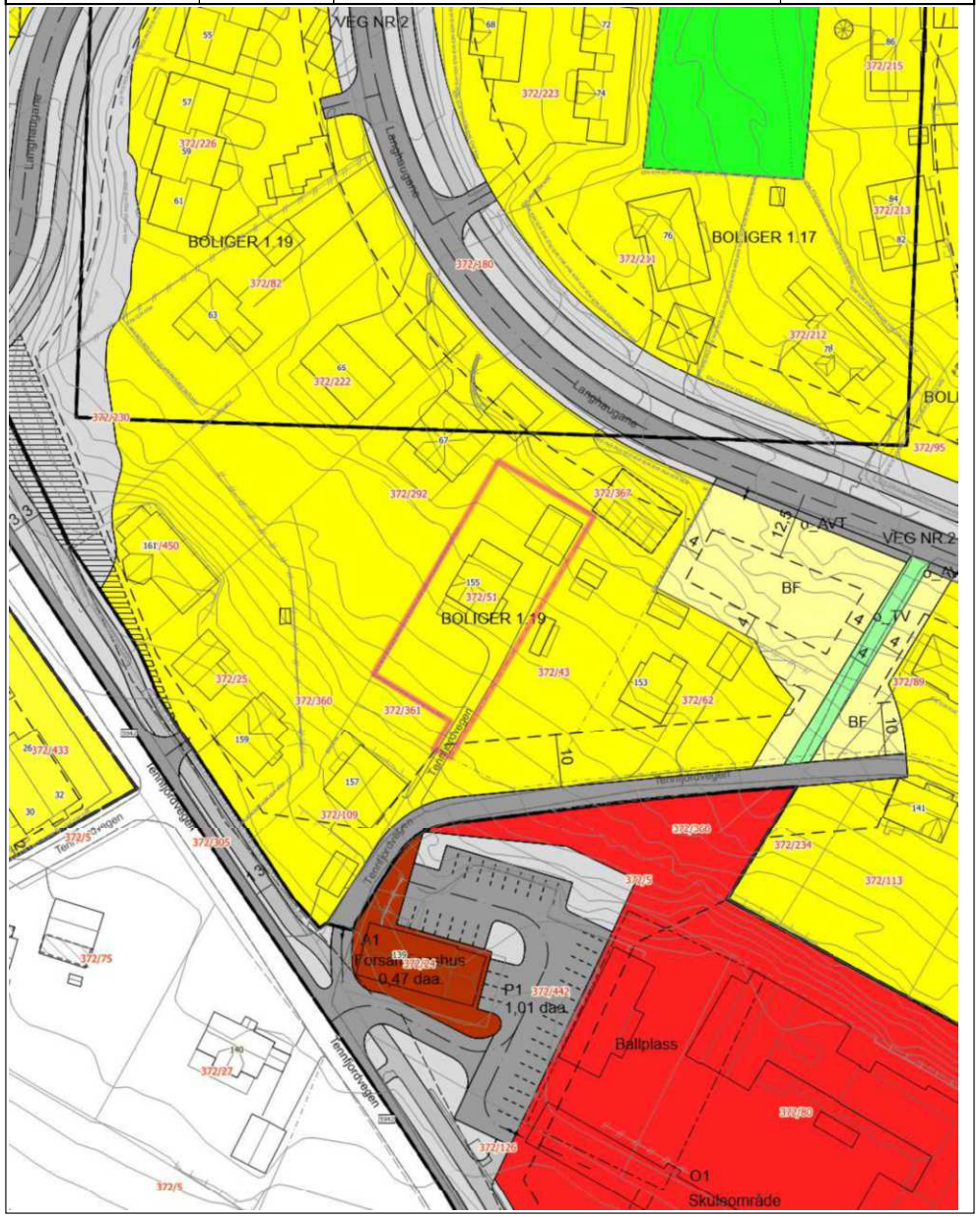
https://www.enova.no

Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tennfjordvegen 155 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) · Hydrant · Kum · Pumpestasjon · Renseanlegg

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

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	

Tilstandsrapport

Enebolig
Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
HARAM kommune
gnr. 372,372, bnr. 51,43, snr. 0,0

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1767 **Eiendomsverdi ref nr:** WH8276

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 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 tyngre 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 aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

halvard@moretakst.no
473 06 811

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 • 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 eksemplarfremstilling 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.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med kjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er oppført i 1950. Det er oppført tilbygg på boligens bakside i 1992.
Boligen holder bygningsdeler og standard med forskjellig alder. Taket er omtekket i 2025.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå og fra balkong på loftet. Taket opplyses å være omtekket i 2024.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er i hovedsak skiftet i 2024
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er forskjellig alder på kledningen. Kledningen på tilbygget er fra 1992. Kledningen på vestveggen opplyses å være skiftet i 2024.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skult av innvendige himlinger.

Det er vinduer av forskjellig type og med ulik alder i boligen.
I kjelleren er det vinduer fra 1990-tallet med tolags isolerglass og koblede vinduer. På loftet er det registrert vinduer fra 1989.
Ett vindu med blyglass i stuen.

Ytterdøren er en teakdør, kjellerdøren er en finert dør med glassfelt. Balkongdør i hovedetasjene er en skyvedør med glssfelt. På loftet er det en tett hvit dør til veranda her.
Det er bygget en terrasseplatt ved inngangen til boligen. Denne er bygget i trekonstruksjon med terrassebord på dekke og med rekkverk i trekonstruksjon. Denne er bygget i forbindelse med tilbygget.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med plate og støtter av betong. Det er lagt ett teppe på betongplaten. Rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong over innredet stue, balkongen er bygget i trekonstruksjon med membran som dette og med ett teppe oppå dette. Det er rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.

Utvendig trapp av betong/ mur med fliser i trinnene i kjellertrappen.

INNVENDIG Gå til side

I underetasjen er det betonggulv, med enkelte oppforede tregulv av furu. I én av bodene i kjelleren er det fliser på gulvet.

I hovedetasjen er det parkett på gulvene, laminat i inngangspartiet, fliser på vaskerommet og på det ene badet, samt malt gulv på bad nummer to. I boden er det heldekkende teppe.

På loftet er det vegg-til-vegg-tepper, vinyl gulvbelegg.

Veggene har malte, slette flater og tapet.

Himlingen er hovedsakelig hvit og slett. I gangen på loftet er det tapetsert himling, ellers er det hvite himlingsplater. I kjelleren er det enkelte hindringer med panelte flater.
I underetasjen er det betongplate og oppforede gulv. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Det er to mursteinspiper fra byggeåret.
Den ene pipen skal ha fått montert nytt røkløp, og denne er tilkoblet peisovn i stuen.
I underetasjen er det betongplate samt oppforede gulv med furugulv. Yttervegger er innforede og platekledde og med fri mur, himlinger med panelet himlinger.
Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene i kjellertrappen og vegg til veggteppe i trappen til loftet. .
Innvendige dører i boligen er som finerte dører samt noe trefyllingsdører i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.
Det er støpejern sluk i gulvet.

Bad/ wc i opprinnelig bolig er med ukjent alder. Rommet er av eldre dato.
Rommet er med malt betonggulv og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant og med dusj.
Det er eldre sluk i gulvet.

Rommet står foran renovering/ fornying.
Det er foretatt kontroll i allerede etablert luke i vaggen på baksiden av dusjen.

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er vegghengt skyllekar på rommet. Rommet er bygget i forbindelse med påbygg av boligen i 1992.

Rommet står foran full fornying.
,
Bad tilbygg
Bad/wc er fra ca. 1992 og har fliser på gulvet og tapet på veggene.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og wc.

Rommet står foran forying. Det er registrert en del sprekker i gulvfliser.

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av badet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.
Selv om det ikke er registrert fukt eller unormale forhold hvor hulltakingen er foretatt forventes full renovering av rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er benkebeslag med oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Stoppekran og vannmåler er registrert i vaskekjelleren.

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tanken er skiftet i 2011.
Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.
Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur.
Fundamenter betong under grunnmur.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type Septiktanken er av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	304 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger fasadetegninger av boligen i meglerpakken. Det er ikke tegninger av planløsning.
I kjelleren er det målt etasjehøyde på 2.10 meter.

Brakke

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

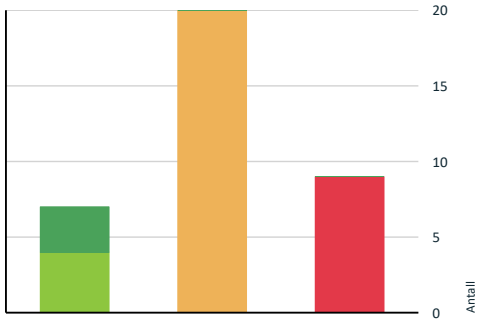
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

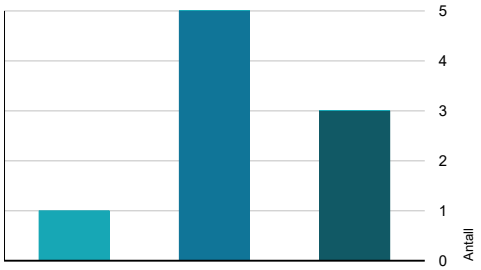
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad tilbygg > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygget mot nord.
2024	Modernisering	Stavset Bygg AS har tekket om taket i 2024, skiftet balkongdør og ett vindu i 2025.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå og fra balkong på loftet. Taket på boligen opplyses å være omtekket i 2024 av Stavset Bygg AS

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er i hovedsak skiftet i 2024. Renner beslag og pipekledning er skiftet i forbindelse med omtekkingen av taket i 2024. Utført av Stavset Bygg AS

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er forskjellig alder på kledningen. Kledningen på tilbygget er fra 1992. Kledningen på vestveggen opplyses å være skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.
Det er ikke registrert musebånd bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket kledning, samt etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur.
Dette for å redusere risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.
Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skult av innvendige himlinger.
Takkonstruksjonen over tilbygget er uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert merker etter og mel fra mott (stripet borebille.) Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.
Det er ikke målt unormal fukt i undertaket, merkene undertaket stammer fra før omtekkingen av taket.
Det er dyttet tekstiler ut til undertaket, dette begrenser luftingen av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det bør fjernes tekstiler og annet materiale som begrenser luftingen av undertaket for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Det anbefales å overvåke områder med fuktskjolder og kontrollere for eventuell videre utvikling.

Tiltak mot skadedyr, som mott og mus, bør vurderes for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer av forskjellig type og med ulik alder i boligen.
I kjelleren er det vinduer fra 1990-tallet med tolags isolerglass og koblede vinduer. På loftet er det registrert vinduer fra 1989.
Ett vindu med blyglass i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for trekk, varmetap og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.
Sprekker og slitasje i karmene bør utbedres for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









Tilstandsrapport

TG 0 Vinduer - 1

Beskrivelse

Det er skiftet vindu i front i stuen ved balkongdøre i 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er en teakdør, kjellerdøren er en finert dør med glassfelt. Balkongdør i hovedetasjene er en skyvedør med glssfelt. På loftet er det en tett hvit dør til veranda her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på dørene.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygget en terrasseplatt ved inngangen til boligen. Denne er bygget i trekonstruksjon med terrassebord på dekke og med rekkverk i trekonstruksjon. Denne er bygget i forbindelse med tilbygget.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med plate og støtter av betong. Det er lagt ett teppe på betongplaten. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Rustsprengt armering er registrert i støtte under platen. Slik rustspreng oppstår når armeringsjernet i betong begynner å ruste, noe som får jernet til å utvide seg opptil seks ganger sitt opprinnelige volum. Denne utvidelsen sprenger betongen rundt, og fører til sprekker, avskalling og kan redusert bæreevne i konstruksjonen over tid.
Tg 3 settes med bakgrunn i rustsprengt armering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering av rekkverk og dekke bør gjennomføres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

Tiltak mot rustsprengt armering må utføres for å hindre videre utvikling av skader, da dette kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonssvikt over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong over innredet stue, balkongen er bygget i trekonstruksjon med membran som dette og med ett teppe oppå dette. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Oppkanten til døren er for liten.

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 10 mm fra topp dekke til underkant terskel på balkongdøren.

SINTEF Byggforsk angir at det skal være en tydelig oppkant mellom tett belegg på balkonggulv og underkant dørterskel for å hindre vanninntrenging. I praksis benyttes ofte ca. 50–60 mm som minimum, og større oppkant anbefales jo dypere og mer eksponert balkongen er (for å ta høyde for nedbør, snø og oppstuving av vann).

Balkonger over innredede rom regnes som en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer kan føre til skader på underliggende rom.
Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved balkongdøren for å redusere risikoen for vanninntrenging ved terskel og skade på underliggende konstruksjoner.

Mindre enn ca. 50 mm oppkant øker faren for at overflatevann, snøsmelting og ispress kan føre til lekkasjer inn i bygningen.
Jevnlig tilsyn må utføres.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.

Utvendig trapp av betong/ mur med fliser i trinnene i kjellertrappen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i fliser og fuger bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til ytterligere skader på trappen og økt risiko for frostsprengning.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

I underetasjen er det betonggulv, med enkelte oppforede tregulv av furu. I én av bodene i kjelleren er det fliser på gulvet.

I hovedetasjen er det parkett på gulvene, laminat i inngangspartiet, fliser på vaskerommet og på det ene badet, samt malt gulv på bad nummer to. I boden er det heldekkende teppe.

På loftet er det vegg-til-vegg-tepper, vinyl gulvbelegg.

Veggene har malte, slette flater og tapet.

Himlingen er hovedsakelig hvit og slett. I gangen på loftet er det tapetsert himling, ellers er det hvite himlingsplater. I kjelleren er det enkelte hindringer med panelte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje samt mindre skader, sår og rifter på overflatene.

Det er eldre fuktmerker i himlingen ved pipen og på tapet ved den ene pipen. Disse merkene stammer fra tiden før taket ble omtekket. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i disse områdene under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate og oppforede gulv. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen ved bruk av selvnivellerende planlaser.

Målingene viser følgende:
- I stuen er det målt helling på ca. 25 mm gjennom rommet. Ved pipen er det målt helling på ca. 20 mm over en lengde på to meter.
- I kjellergangen er det målt skjevheter, hvor gulvet heller ca. 80 mm fra bakkjeller.
- På loftet, i soverom mot sydvest, er det målt helling på ca. 20 mm gjennom rommet og ca. 10 mm over en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var delvis møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

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.
• Tiltak:

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn og at dette gjelder for kjeller. Det er en lite hensiktsmessig metode, da detet går utover etasjehøyden.
En helhetlig vurderin bør foretas om en ønsker å rette gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to mursteinspiper fra byggeåret.
Den ene pipen skal ha fått montert nytt røkløp, og denne er tilkoblet peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen uten nytt røykløp er ikke i bruk. Kontroll av denne må foretas før eventuell bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontroll bør utføres av feier ved neste feiing.



Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate samt oppforede gulv med furugulv. Yttervegger er innforede og platekledde og med fri mur, himlinger med panelet himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert saltutslag i nedkant på kjellervegger av mur. Dette er ikke uvanlig å registrere på denne typen konstruksjoner med denne alderen. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillært opptrekk fra grunnen.

Det er målt forhøyet fukt i oppforet gulv i bakkant. Målinger viste 23 vektprosent.

Viktige risikogrenser:
• Over 20 % fuktighet: Risiko for råte, muggsopp og strukturell skade. Treverk bør aldri kles inn med fuktnivå over denne grensen.
• Over 16 % fuktighet: Treverk bør ikke males eller overflatebehandles. Dette hindrer uttørking og kan gi råte og flassing.
• Under 8–12 %: Tørt innemiljø, typisk for møbler og ferdigtørket tre, gir størst trygghet for lang levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som er påvist.

Saltutslag og fukt i kjellervegger og gulv skyldes ofte kapillært opptrekk fra grunnen, og kan føre til videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for mugg- og råteskader, samt dårligere inneklima.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere behov for drenering, fuktsikring og eventuelt utskifting av skadet treverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene i kjellertrappen og vegg til veggteppe i trappen til loftet. .





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er som finerte dører samt noe trefyllingsdører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører. Noe tregheter i enkelt dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av innvendige dører for å utbedre slitasje og sikre god funksjon. Tregheter bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og sikre normal bruk.







VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

Det er støpejern sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Rommet er med betongvegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Rommet står foran fornying.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet står foran full renovering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Rommet er bygget i forbindelse med påbygg av boligen i 1992.

Rommet står foran full fornying.

Årstall: 1992 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av vaskerommet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.
Selv om det ikke er registrert fukt eller unormale forhold hvor hulltakingen er foretatt forventes full renovering av rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc i opprinnelig bolig er med ukjent alder. Rommet er av eldre dato.
Rommet er med malt betonggulv og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant og med dusj.
Det er eldre sluk i gulvet.

Rommet står foran renovering/ fornying.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontroll i allerede etablert luke i vaggen på baksiden av dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er i luken observert irr på vannrørene i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av vannrørene for å hindre videre korrosjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Dette ses i sammenheng med at rommet står foran renoverinG/ fornying.



1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra ca. 1992 og har fliser på gulvet og tapet på veggene.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet står foran forying. Det er registrert en del sprekker i gulvfliser.

Årstall: 1992 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er regisrert sprekker i gulv/ fliser.
Det er ved kontroll av sluken, ikke registrert bruk av membran.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av badet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.
Selv om det ikke er registrert fukt eller unormale forhold hvor hulltakingen er foretatt forventes full renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er benkebeslag med oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatorene fungerte på befaringsdagen, men mer enn 50 % forventet levetid på ventilatoren er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av ventilatoren da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Stoppekran og vannmåler er registrert i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert irr på en del av rørene.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader på bygningsmassen.

Alderen på rørene tilsier økt fare for plutselige skader, og det bør vurderes utskiftning av vannledninger i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagmann på røropplegget i denne boligen. Tilstand på bunnledninger er ikke kjent, det var avrenning ved tapping på befarings dagen.



Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tanken er skiftet i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

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

Beskrivelse
Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer i kjelleren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950 Det er foretatt oppgraderinger senere.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det opplyses i egenerklæringen at eier har utført en del ekstraarbeider ved boligen selv. Det opplyses at han var faglært. Det er ikke fremlagt dokumentasjon av godkjent foretak.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, at det er utført tilleggsarbeider av eier og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el - fagmann.

Generell kommentar

Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying av el-anlegget i boligen og at dette tas i sammenheng med oppussing/ renovering.
Det må innhentes en utvidet el- kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el- foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er i overgang mellom gulv og vegger/ grunnmur registrert saltutslag. Dette trenger ikke være knyttet til svikt ved drenering, men kan like gjerne være som følge av kapillære forhold, med kapillære forhold menes a fukt trekkes opp fra grunn via mur/ sement/ betong konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av både drenering og murkonstruksjonens egenskaper, da fuktproblemer kan skyldes kapillært opptrekk i tillegg til mangelfull drenering.
Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Overflateslitasje og avskalling av puss/maling bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Vurdering av avvik:

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

Tomten rundt boligen er med dårlig fall eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type

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

• Andre tiltak:

Konsekvensen av at utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, vannskader, dårlig vannkvalitet, rotinntrenging, blokkerte rør og strukturelle skader på bygning eller uteområde.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre septiktanker av betong kan medføre flere risikofaktorer og konsekvenser:
Strukturelle skader: Betongen kan over tid forvitre, sprekke eller kollapse, spesielt hvis tanken er utsatt for frost, jordtrykk eller overbelastning
Lekkasjer: Sprekker eller skader i betongen kan føre til lekkasjer av urenset avløpsvann, noe som kan forurense grunnvann etc. Reparasjon eller utskiftning av en skadet septiktank kan være kostbart, spesielt hvis forurensning har spredt seg til omkringliggende områder.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/225 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Hall m/trapp, 4 Bod, 2 Vaskerom, Kjellerstue, Vindfang, 2 Bad, Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Kott, 4 Soverom

Andre bygg: Brakke, Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 79 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tennfjordneset 228 ,6264 TENNFJORD 190 m² 1975 3 sov	08-04-2024	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**26 630**
2	Langhaugane 18 ,6264 TENNFJORD 175 m² 1997 3 sov	19-05-2025	4 400 000	**4 900 000**		4 900 000	**24 873**
3	Tennfjordneset 53 ,6264 TENNFJORD 183 m² 1972 5 sov	29-06-2021	3 800 000	**4 200 000**		4 200 000	**22 951**
4	Tennfjordneset 101 ,6264 TENNFJORD 134 m² 1963 4 sov	20-07-2022	2 990 000	**3 000 000**		3 000 000	**22 388**
5	Tennfjordvegen 189 ,6264 TENNFJORD 225 m² 1959 5 sov	15-05-2025	5 200 000	**5 175 000**		5 175 000	**22 021**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.		6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**
Brakke			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Brakke	Kr.		**10 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**20 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 130 000**

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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

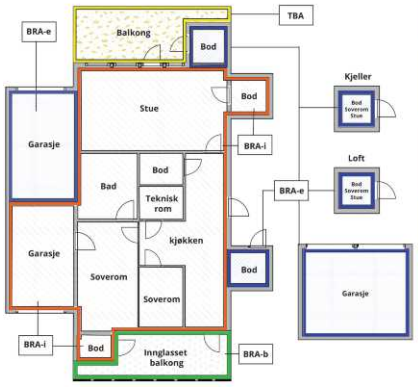
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	71			71		2	73
1. etasje	97			97	4		97
Loft	57			57	8	8	65
SUM	**225**				**12**	**10**	**235**
SUM BRA	**225**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, hall m/trapp, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, kjellerstue		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, bad tilbygg, bod, trapperom, kjøkken, stue, stue 2		
Loft	Gang, kott, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger fasadetegninger av boligen i meglerpakken. Det er ikke tegninger av planløsning. I kjelleren er det målt etasjehøyde på 2.10 meter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Brakke

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	3
SUM		**11**			**3**
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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	197	28
Brakke	0	0
Uthus	0	11
Garasje	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	372	51		0	1006.5 m²	Ambita.no	Ikke relevant

Adresse
Tennfjordvegen 155

Hjemmelshaver
Oddmund Bjarne Otterlei' bo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	372	43		0	832.5 m²	Ambita.no	Ikke relevant

Adresse
Tennfjordvegen 155

Hjemmelshaver
Oddmund Bjarne Otterlei' bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i Tennfjordvegen i Haram kommunen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med overgang til privat vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Tomten er bestående av to parseller, hvor brakka og uthuset står på den ene parsellen.
Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

Tennfjordvegen 155 , 6264 TENNFJORD
Gnr 372 - Bnr 51
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Brakke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Usikkert byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
På eiendommen er det plassert en frittstående Moelven-brakke som fremstår i teknisk dårlig stand. Brakken anses uten nevneverdig verdi, og det er opplyst at denne kan fjernes fra eiendommen ved salg dersom kjøper ønsker det.

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er oppført et eldre uthus på eiendommen. Bygget er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning. Sperrekonstruksjon og det er bølgeeternitt på taket.
Bygget er innredet og er benyttet som hobbyrom. Det er laminat på gulvet, tapet og malte flater. Malte flater i taket.
Bygget er med forhøyet slitasje på bygget. Det er råtskade på døren.
Det påregnelig med oppgraderinger, fornyinger og utskiftninger ved bygget.

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



Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1988

Kommentar
Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført på fundament/ringmur av betong med støpt betongplate som gulv. Ytterveggene er delvis oppført som murvegger og delvis i bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer av tre, tekket med pappshingel, og det er montert takrenner av metall. Det er installert garasjeport som leddport av tre med motoråpner. I bakkant av garasjen er det avdelt et rom innredet som bod/hobbyrom. På garasjeloftet er det lagt gulv for lagringsformål.

Det er registrert missfarging/ fuktmerker på undertak og innvendig kledning som er montert direkte på bindingsverk og på asfalt papp.

Det er påregnelig med oppgraderinger utbedringer vedlikehold ved garasjen.

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
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	29.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tennfjordvegen 155 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Voll
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Bebygd 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
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- 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

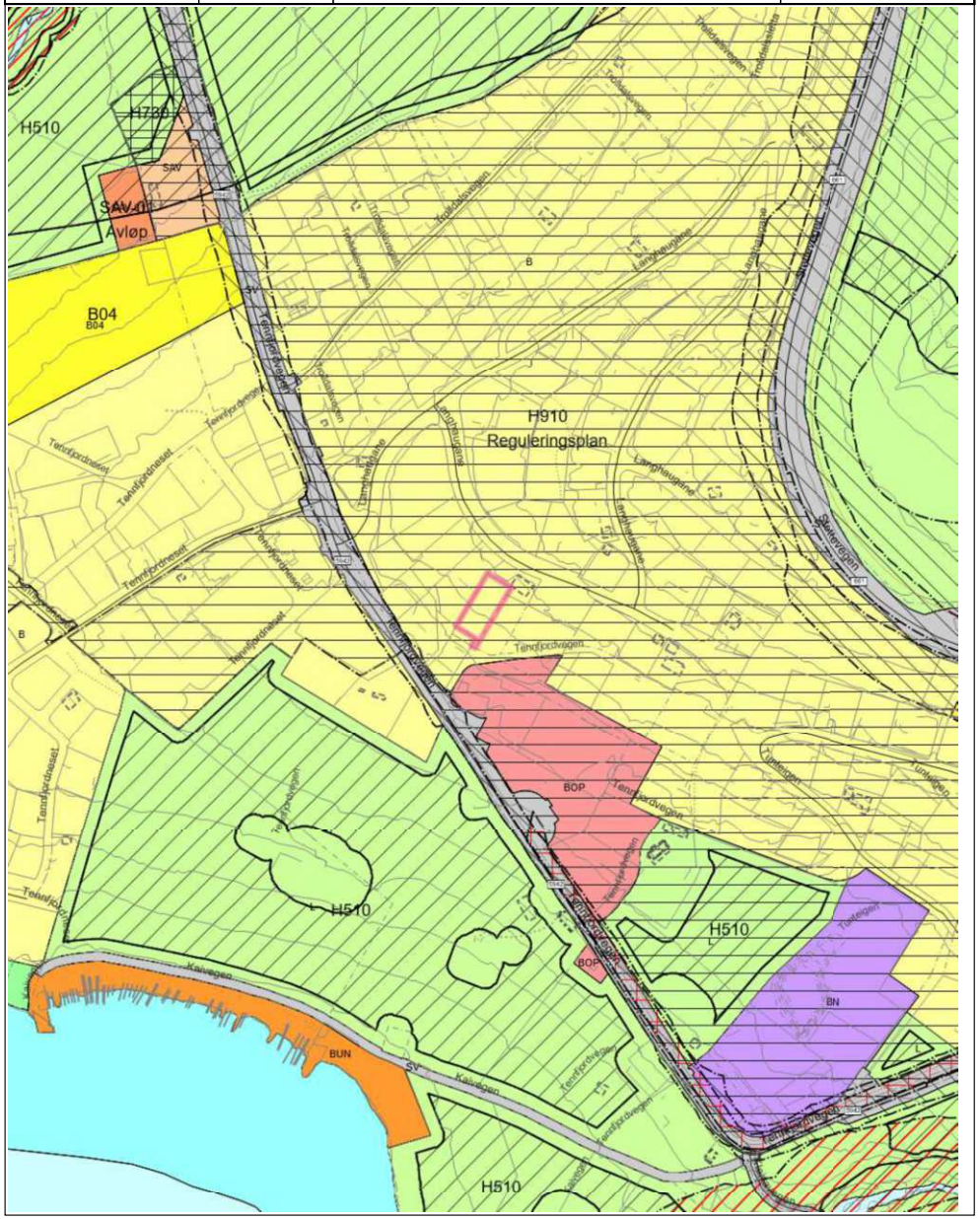
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tennfjordvegen 155 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring naturmiljø
- Hensyn for sikring av mineralressurser
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Friområde - 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
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
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

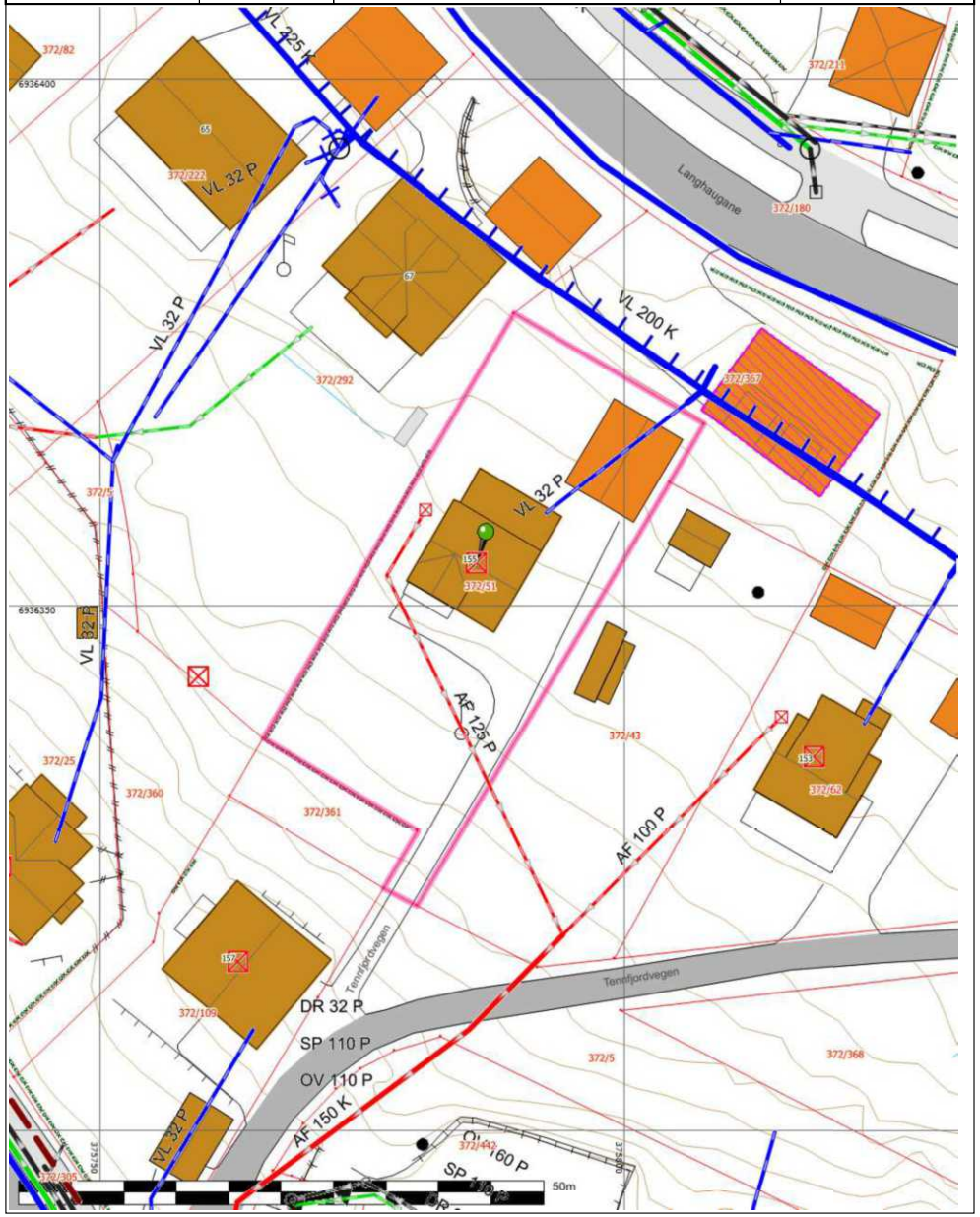
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tennfjordvegen 155 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Haram
- Fylkesveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grensepunkt
- Hekk
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Kanal og grøft
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Gjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Kumlokk
- Trapp
- Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- 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

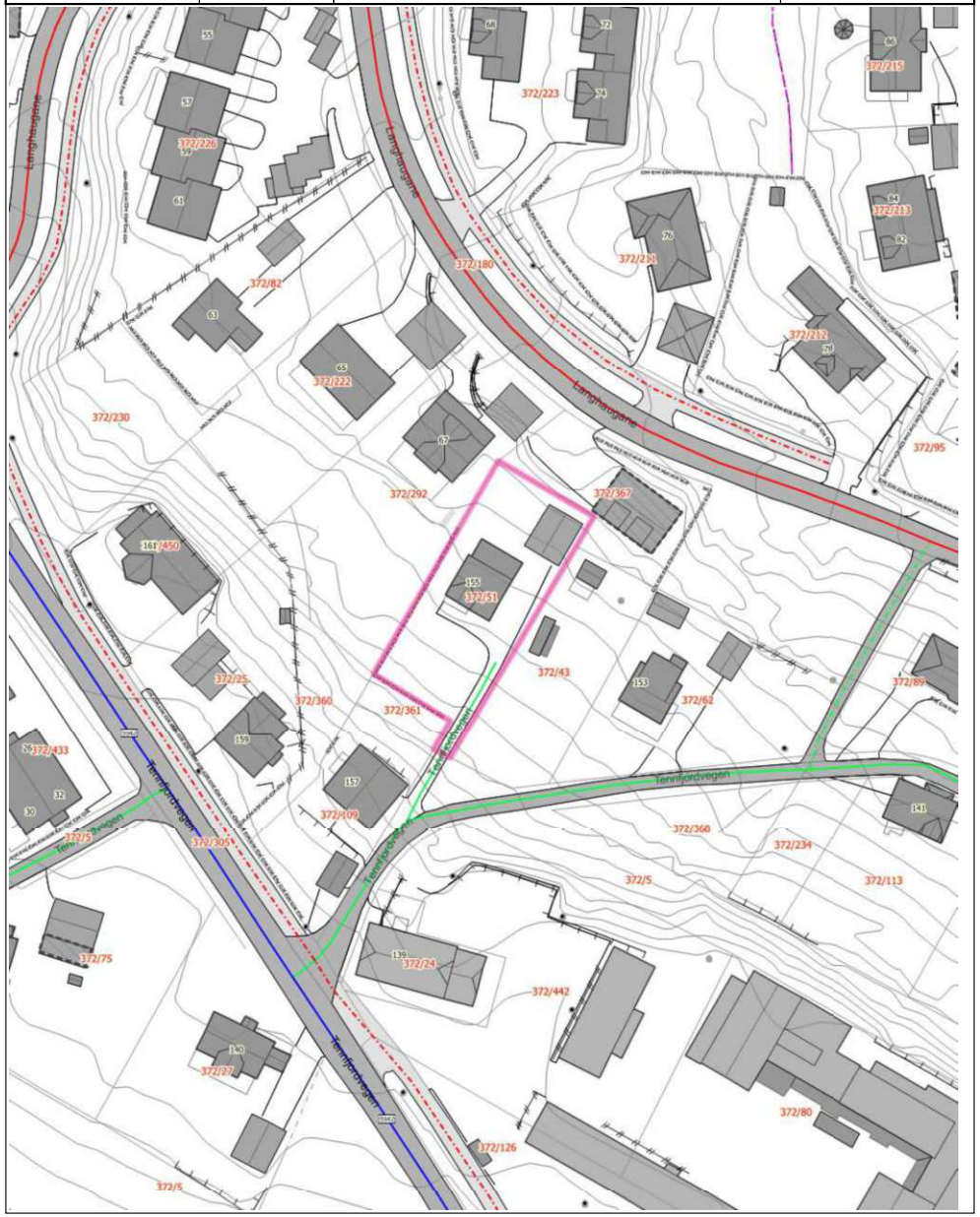
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 372	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tennfjordvegen 155 6264 TENNFJORD			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Kjøreveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Sti	Sti
Sti	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Haram
Kanal og grøft	Kanal og grøft	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

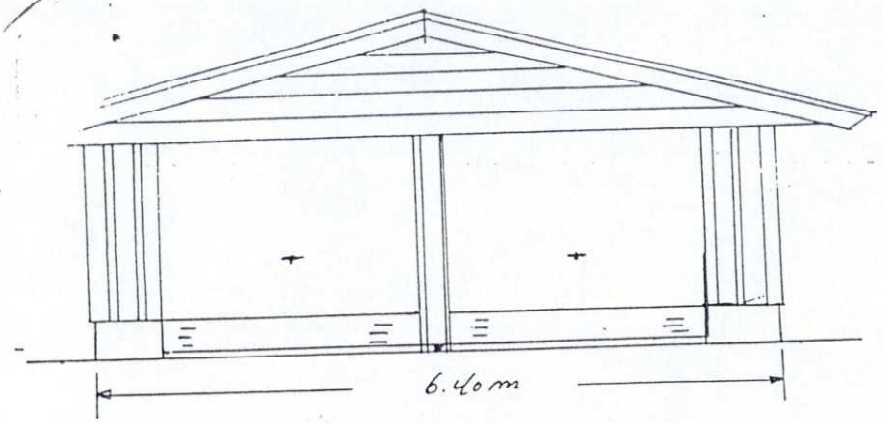
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

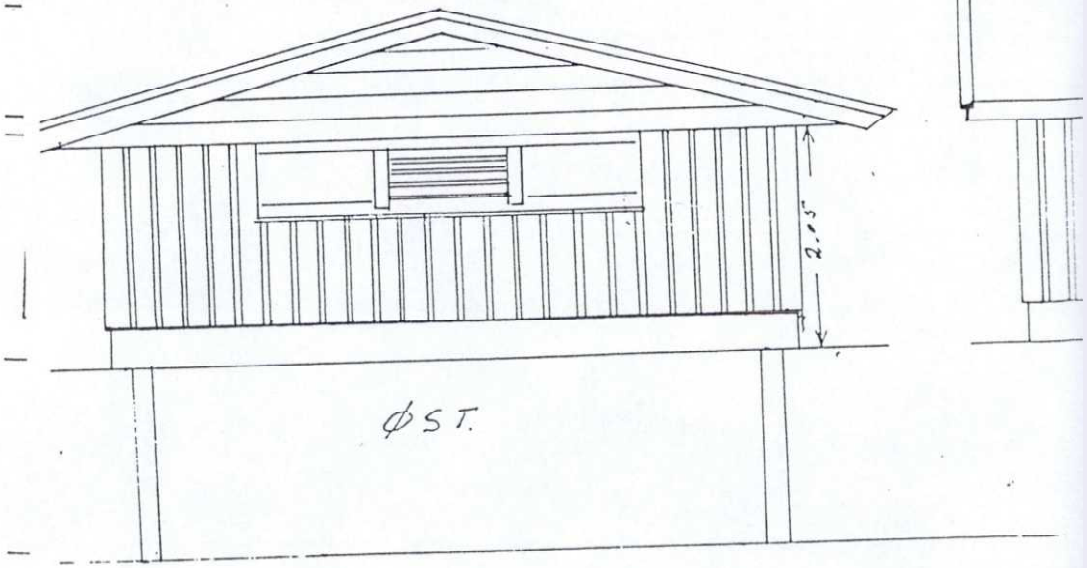
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

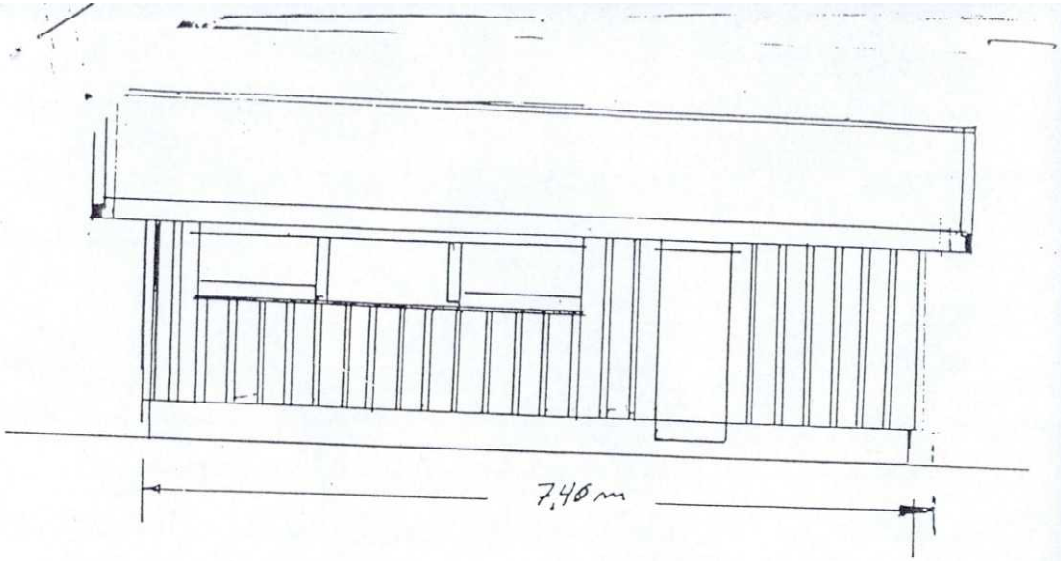
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

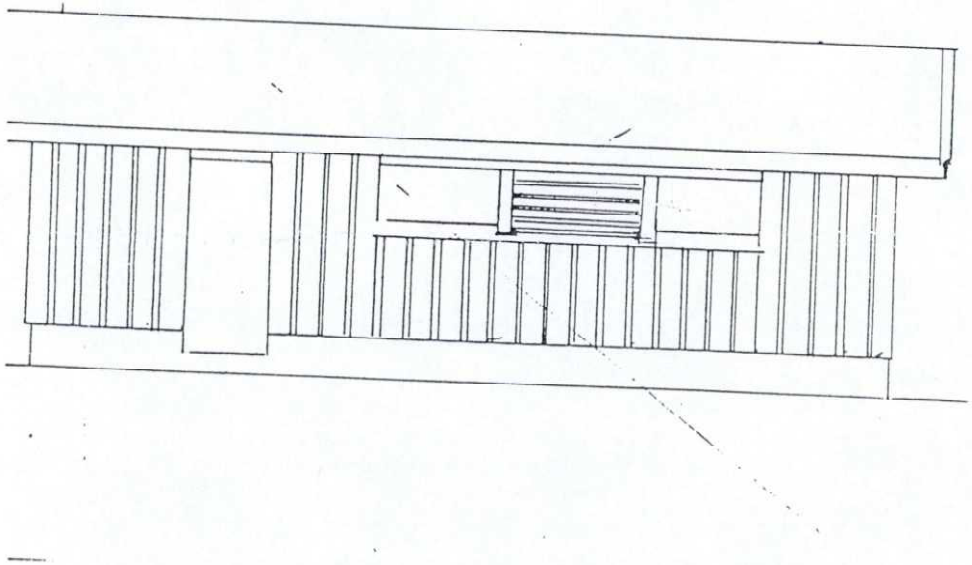
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



fm Haram bygningsråd H. Ebne.
Jnr. 182/88 framlagt i møte 12/10/88
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.





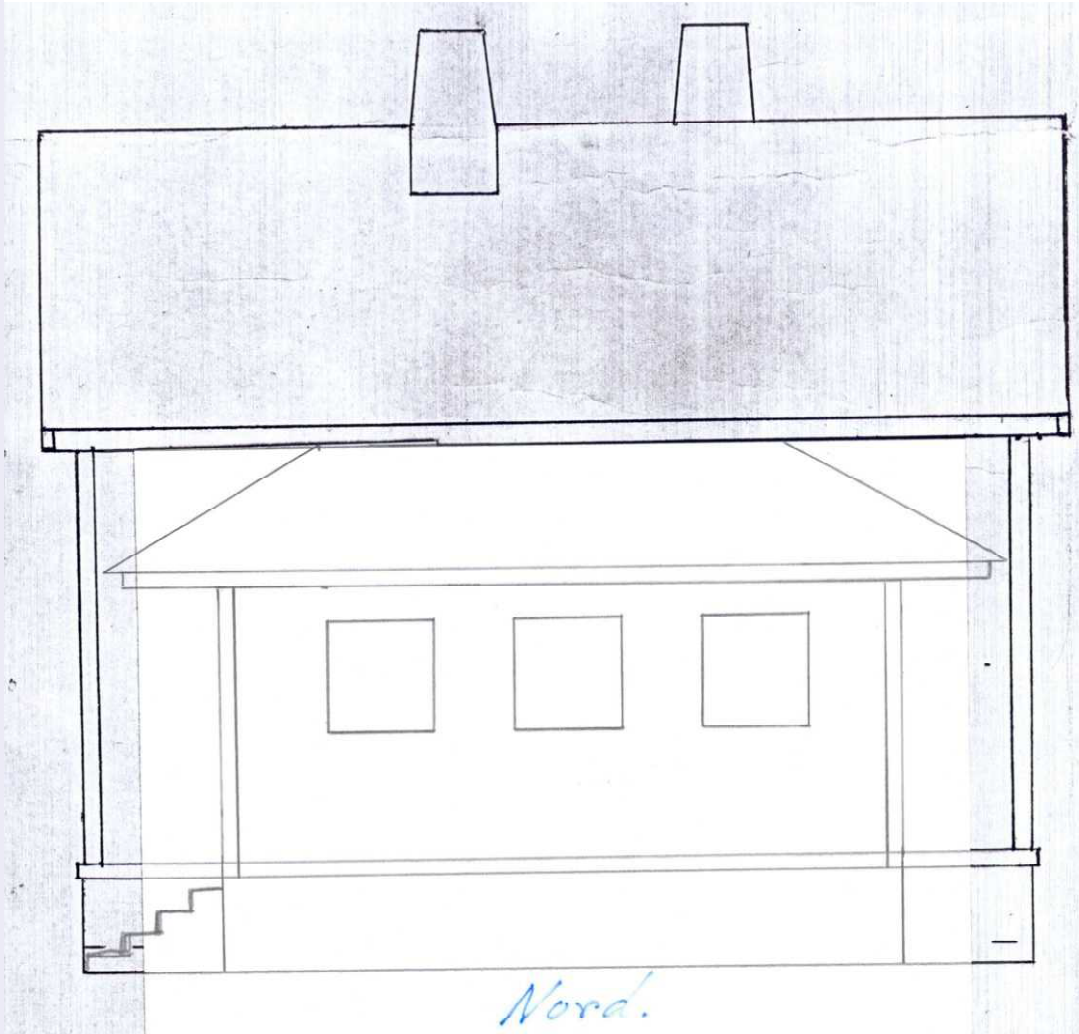



Haram bygningsråd
Jnr. 182/82 framlagt i møte 13/10-82
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.
Skuie
Fors.hus
12/126
12/5
12/80
12/73
12/21
12/193
12/109
12/62
12/51
12/25
12/89
12/82,83
12/4

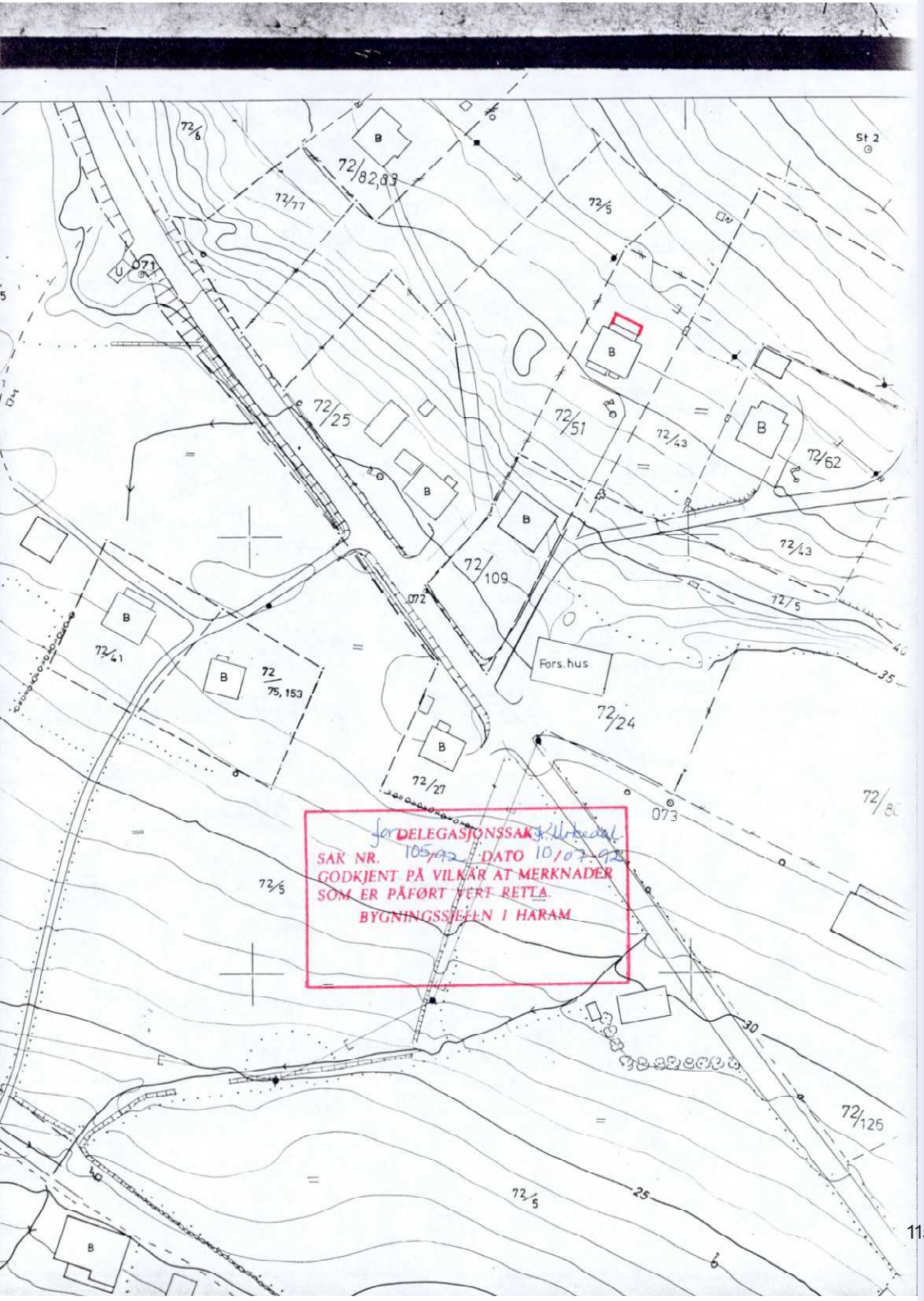

DELEGASJONSSAK
SAK NR. 105/82 DATO 10/07-82
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MERKNADER
SOM ER PÅFØRT VERT RETTA.
for BYGNINGSSJEFEN I HARAM
K. Ulvedal
Øst.



DELEGASJONSSAK
SAK NR. 105/92 DATO 10/07-92
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MERKNADER
SOM ER PÅFØRT VERT RETTA.
for BYGNINGSSJEFEN I HARAM
K. Urkedal



DELEGASJONSSAK
SAK NR. 105/92 DATO 10/07-92
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MERKNADER
SOM ER PÅFØRT VERT RETTA.
for BYGNINGSSJEFEN I HARAM
K. Urkedal


St 2
72/82,83
72/77
72/5
072
071
72/25
72/51
72/43
72/62
72/109
72/41
72/75, 153
Fors. hus
72/24
072
073
72/27
72/80
72/126
DELEGASJONSSAK
SAK NR. 105/92 DATO 10/07-92
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MERKNADER
SOM ER PÅFØRT VERT RETTA.
BYGNINGSSJEFEN I HARAM

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260070 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Tennfjordvegen 155, 6264 Tennfjord.
Gnr. 372, Bnr. 51, Haram kommune og Gnr. 372, Bnr. 43, Haram kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2026

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no