PRIVATMEGLEREN

LITJBRUVEGEN 33

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Litjbruvegen 33, 6636 ANGVIK

GJEMNES kommune

gnr. 83, bnr. 49

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



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25081 **Referansenummer:** BL5586

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i stor grad ble renovert mellom 1995 og 1997 i en tidligere eiers eiertid. Det opplyses at drenering ble anlagt ny under samme tid

Så har eier fremt til 2023 skiftet kjøkken innredning, og oppgradert bad i 2 etg og vaskerom i kjeller i 2021. Videre er det aller meste av overflater i begge plan malt, og gang i kjeller er overflate oppusset. Det er videre opplyst at gulv i gang og vaskerom ble pigget opp og det er støpt nytt isolert gulv i disse to rommene.

Det er gjort en del beising av utvendige overflate av både vinduer, vegger, terrasser etc i løpet av 2025.

Boligen fremstår i normal bra stand i forhold til alder og byggemåte.

Det som kan nevnes spesielt i sammendraget er at det i takkonstruksjon er gjort etterisolering på en ikke fagmessig måte der det er utelatt å etablere lufting av kalde kott, og det ingen lufting mellom isolasjon og undertak i skråhimlinger. Dette kombinert med manglende diffusjonssperre mot varm side medfører at konstruksjonen er utsatt for kondens/fukt i isolasjonssjiktet i skråhimlinger og i kalde raftekott. Det er ikke vindsperre på isolasjon, men så lenge det ikke er luftet er dette ett mindre problem.
Det mangler avløp fra verandadekke øst. Grunnmur er ikke utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Mur ble kun slemmet da ny drenering ble anlagt er opplyst.
Det er en del avvik på fallforhold i gulv i våtrom. Wc mangler ventilasjon. Pipe er innkledd på alle sider i 2 etg. Trapp til loft etg har større avvik fra krav til trapper vedr. oppstigningsforhold, bredde, rekkverk/handrekker og til frihøyde. Ellers har begge de to andre trappene for lav frihøyde i nedre del av trapper. Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra loft etg.
Dette er ett utdrag av div anmerkninger og avvik. Ellers er både ovennevnte og alle øvrige anmerkninger vedr. avvik og mangler beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

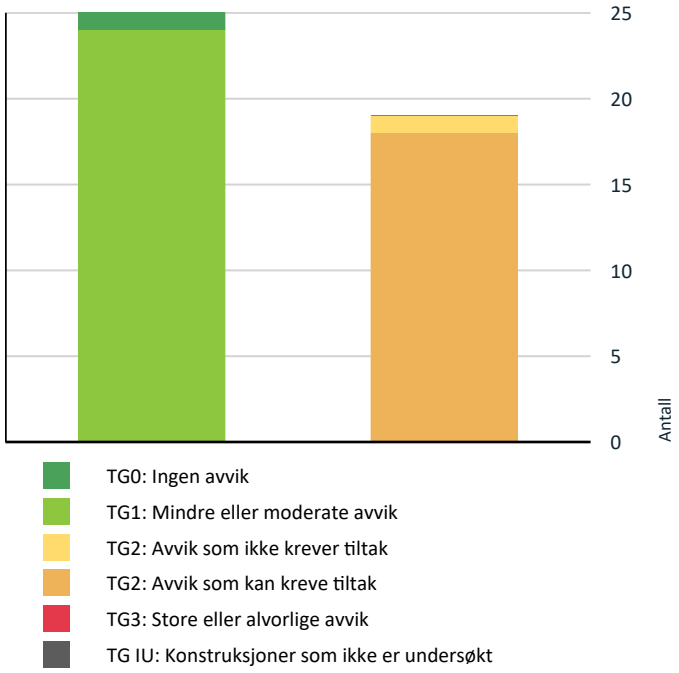
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger over boligen og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

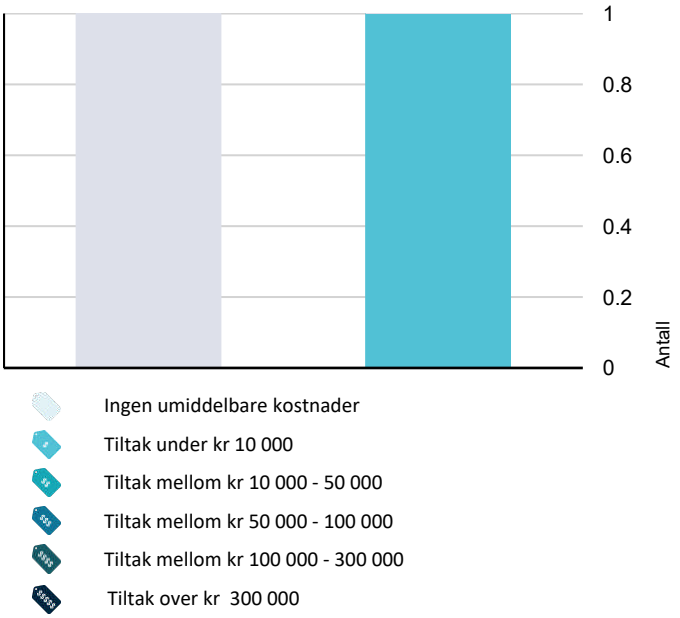
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer i boder syd i kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger til wc	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør av soil	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra boligstandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av type Zanda eller tilsvarende betongpanner på lekter over bærende undertak av bordtro med antatt undertaksmembran

Det er for høyt/ikke forsvarlig å ta seg opp på tak for nærmere og tilfredsstillende kontroll av takflate. Derfor er tekking og annet over tak vurdert på avstand fra bakkenivå

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

Det er noe mose på takflate og det er relativt mye overflate slitasje.

Rengjøre takflate for mose, og for å forlenge levetid på tekkingen bør den overflatebehandles/males. Under en slik prosess må takflate nøye kontrolleres for eventuelle skader på stein og foreta utskifting ved avdekte skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med beslag lakkert metall. Taknedløp er ført i rør i til grunn. En kum vest er antakelig en samlekum, men lokket satt såpas fast at tasktmannen ikke fikk det opp. Fastmontert feiestige av lakkert metall

Alder på alt av takrenner/nedløp og beslag er antatt samme alder som tekkingen og da har man oppnådd halv brukstid

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av snøfanger må vurderes ut fra behov. Ellers ingen synlige større mangler/avvik som tilsier behov for tiltak på kortere sikt

TG 1 Veggkonstruksjon

Tiden for oppføring tilsier at det kan være både reisverk av plank og bindingsverk.
Innvendig platekledd og utvendig kledd med liggende trepanel.

Isolert og ny ytterkledning i 1996. Deler av vestvegg beiset, og hele østvegg og ellers på omlag halve øvrige vegger i 2025

Ikke registrert skader eller avvik utover normale alders relaterte forhold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med sperrer og bærende undertak av bordtro. Derover undertaksmembran av ukjent type, samt sløyfer/lekter for lufting og innfesting av taktekking. Vindski av trebord.

Det er isolerte skråhimlinger og det er lagt isolasjon på gulv/dekke i krypkott på begge sider.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert diffussjonsperre på varm side i takkonstruksjonen. Tilnærmet alle sperrerom er isolerte(noen få nord som er åpne) og de er kompakt isolerte, altså ikke lufting mellom isolasjon og tro. Det kan heller ikke avdekkes lufting inn i konstruksjon langs raft. Det er mye misfarget tro på begge sider, men stikkprøver med fuktmåler viser ikke fukt i kontrollpunkt.
Videre opp i lukket konstruksjon kan det være andre forhold enn der man kommer til i raftekott

Måten det er isolert på uten lufting eller dampsperre mot varm side medfører betydelig risiko for at det kan oppstå kondens/fukt i konstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelser av lukket takkonstruksjon. Isolering/lufting av konstruksjon må utføres korrekt for å sikre tørr og skadefri konstruksjon på sikt.
Det var ikke lukt eller registrert fukt i kontroll pkt på befaringsdag.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med kobla glass og stolper og sprosser. Utvendig malt og innvendig delvis malt. Ett isolerglass fra 2002 i vaskerom

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer i boder syd i kjeller

Orignal trevinduer med enkle glass i to boder. Eldre kobla vinduer i kjellerstue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elde, slitasje og utidsmessighet er avviket her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må tiltak vurderes opp mot andre forhold vedr disse rommene. Vinduene var ikke i slik forfatning at de må skiftes.

TG 1 Dører

Ytterdører av tre med malt overflate. Panel dør i kjeller og "trefyllingsdør" i 1 etg. Balkongdører i stue, kjøkken og ett soverom i loft etg er malte tredører med kobla glass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er understøttet veranda med søyler til grunn nord med utgang fra kjøkken og mot sør md utgang fra stue. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Over vindfang og wc er det takoverbygd lufteveranda. Dekke av tre - antatt plater som er tekket med asfalt papp eller lignende. Rekkverk av tre. Synlig luftespalte i vegg sør der det er lufting mellom dekke og isolasjon. Det opplyses å være sluk i dekket for avrenning av vann, men det vites ikke hvor nedløp er ført da dette er skjult

Rengjort og overflatebehandlet dekke og rekkverk på veranda/terrasse i 2025

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 90 cm. Dagens krav er 100 cm. Åpninger i rekkverk der det er trekors er over 100 mm. Lufting av dekket på veranda over inngang er i utgangspunktet ett godt tiltak, men det bør være lufting gjennom, altså fra begge sider.

Åpninger i rekkverk bør reduseres til maks 100 mm. Det er nå satt på metall/kompost grinder på rekkverk og således er åpninger redusert på en midlertidig måte.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra veranda og til hage og fra treplatt foran hovedinngang og nd til grunn mot nord

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper tilknyttet bolig skal ha handrekker på begge sider. Det mangler handrekker på trapp fra platt nord/øst og ned til grunn, og på en side fra veranda og til hage.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere handrekker der det mangler

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis i vindfang, wc våtrom og i gang i kjeller. Ellers lakkert tregulv, med unntak av to soverom som har alt parkett

Vegger: Malte plater/tapet, og malt panel/brystning. Natur lakket panel i kjellerstue. MDF panel i ett rom i loft.

Himling: Malt panel, natur panel, malte glatte plater og malt åpent bjelkelag

Boligen er overflate oppusset/malt innvendig i alle rom unntatt kjellerstue og en en bod - i løpet av de siste årene.

Det er registrert bom i noen flis ved terskel til ytterdør og terskel til dør i gang - i vindfang, men flisene er ikke løse pt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i to plan. Isolert mot kjeller og delvis mot 2 etg.
Lagt nytt tregulv i 1 etg i 1996.

Målt planhet i stue og kjøkken i 1 etg og gang og soverom øst i 2 etg, samt begge rom i loft.
Kuler og svanker finnes., men ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten i henhold til NS 3600.

TG 1 Gulv på grunn

Betonggulv på grunn i kjeller. I gang og vaskerom er det pigget opp gulv og støpt nytt isolert gulv i 2021.
I kjellerstue er det oppforet tregulv. Eventuell isolasjon ikke kjent. I to boder sør er det originalt betong gulv antatt uten isolasjon og fuktsperre.

Målt planhet i gang og kjellerstue. Ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten.

TG 2 Radon

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Tegl røykpipe fra byggeår. Sotluke i kjeller og stålbeslag over tak
Røykrør rehabilitert/montert nytt stål røykrør i 2022

Vedovn i stue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe er innkledd på alle sider i 2 etg. To sider skal være fri

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at det blir gitt pålegg om å avkle minst to sider av pipe der den er helt innkledd.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I bod syd ble piggelektroder ført opp under kledning og satt i bunn av nedre lekte i vegg. Der var det 16,6 vektprosent da rapport ble utarbeidet i 2023, og nå var det 15 % i samme område, Skadelige verdier som kan gi sopp og råte er først på verdier over 17 % - normalt. Men i boden er det en liten antydning til kjellerlukt, uten at det var noe synlig forhold som kan forklare det. Det er åpent og lufting mellom gulv og vegg.

I kjellerstue er det ikke treverk rett inn for borehull og det ble derfor boret to hull i list inn mot hjørne av vegg og ført inn pigger der. Dette viste 11,6 vektprosent som er tørt tre i 2023. Sonde ført inn i vegg og dette viste Rh på 51,9 % ved temperatur på 14 grader i 2023. Det var omlag samme verdier i dag den 29.04.2025. Ingen deler av dette er å anse som unormal fukt med tanke på alder og konstruksjon, og de funn som ble gjort i valgte sjekkpunkt er ikke av slik karakter at det normalt oppstår skader i disse områdene slik dette fremstår på befaringsdag.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet forøvrig. Dette fordi man får begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i ett rom med kun ett inspeksjonshull på 73 mm/eventuelt med langpigger inn i veggkonstruksjon på ett bestemt sted.

TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper til kjeller, 2 etg og loft. Lakkerte trinn til kjeller. Teppe på trinn til loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper for innvendig kommunikasjon mellom bolig rom skal ha minimum 80 cm bredde, minimum 2,1 m fri høyde, det skal være rekkverk på minumum 90 cm og det skal være handrekker på begge sider.

Det er avvik på det meste av dette, og størst avvik i trapp til loft som er både smal, bratt og ha laveste frihøyde av trappene.
Alle mangler handrekke på en side og alle har for lav frihøyde og kjellertrapp og loftstrapp er for smale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Å gjøre endringer her er ikke mulig uten så skifte trapp til loft etg og gjøre endringer bygningsmessig vedr bredde og høyde i de to andre trappene. Dette er lite regningssvarende og her må en ny eier selv avgjøre hva som er nødvendig å gjøre ut fra fremtidig bruk av boligen. Det settes derfor ikke opp kostnadsestimat på dette.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad oppusset i 2021. Det ligger god bildedokumentasjon på prosessen med oppbygging av bad på boligmappen

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og tak malte bjelker/plater i himling

Ved bruk av overflate indikator var det utslag på fukt bak flis fra ett lite stykke under blandebatteri i ned mot gulv. Det var ingen synlige forhold som indikerer fukt her, og hva dette skyldes kan ikke besvares med kun overflate kontroll.
Det er litex membran plater på vegg, og erfaringsmessig kan disse gi såpass motstand på protimeter at det fremstår som fukt. Om dette er årsak her eller annet vet man ikke,

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Det er vindu i det som er definert som våtsone. Altså innenfor 1 meter forbi der dusjsone slutter. Streng tatt er dør også innfor dette, men slik det er utformet her er ikke det noe problem. Likeledes dusjes det bak glassdør og man får derfor ikke direkte vannpåkjenning på vindu eller vegg rundt vindu

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Løsningen fungerer her med tett glassdør for dusj, og det anses derfor ikke å være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Varmekabler. Alt nytt i 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Det er ca 20 mm total høydeforskjell mellom topp ferdig flisgulv ved terskel og til topp slukrist i dusj. Dette skal være 25 mm. Topp sluk under badekar ligger omlag plant med gulv ved terskel, men fra flis ved siden av sluk og mot dør er det fall på 2 mm i retning dør. Altså feil veg. Lokalt fall i dusjssoe- altså 8 cm fra sluk er 12 mm. Dette skal være 16 mm. Fall utenfor våtsoner bør være 1:100 da det ikke er membran oppkant ved terskel. Her er det vekslende mellom flatt gulv og ca 1:200 fall. Ovennevnte viser at det er avvik på fall i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik bad er i bruk i dag er det ikke behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk og plast slukrenne ved vegg. Altså to stk sluk.
Det er opplyst å være membran under flis, og det ligger en del bilder på boligmappen som viser oppbygging av bad.
Men det er ikke spesifisert dokumentasjon i form av sjekkliste eller kontrollerklæring.
Det som ligger av dokumentasjon på boligmappen vurderes å være dokumentasjon på at det er benyttet membran på vegger og gulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med sorte glatte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dette er en TECE sealingbag sisterne. Det er ingen mulighet for å sjekke om sealinbag er montert korrekt, og dette forholdet må man derfor bader forutsette er gjort riktig. Badekar med håndusj og dusjnisje med glassdør

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksvifte i ventil over dusjhodet. Tilluftspalte under dør

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking fra kott i gang. Ikke utslag på fukt i borehull.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Oppusset rom i 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.
Delvis nye våtromsplater og ny panel i himling i 2021

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Gulvet er tilnærmet helt flatt. Det er av tidligere eier opplyst at det er trekt membran opp på terskel bak tåstøttlist slik at gulvet er pr. definisjon vanntett opp til 25 mm over sluk ved terskel som følge av denne opplysningen.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men vannsøl på gulv vil ikke renne til sluk og bør derfor unngås.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ny plast sluk og ny membran i 2021. Bilder på boligmappen viser deler av membran. Dette er vurdert som dokumentasjon på membran. I følge eier er det trekt opp membran bak våtromsplater på alle vegger i rommet. ingen deler av dette er synlig og ingen deler er mulig å kontrollere eller se godt på de bilder som finnes. Det legges derfor utelukkende vekt på eiers opplysning for vurdering her.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Vakeromsinnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål skyllekar.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dette er av type TECE sealingbag sisterne. Når denne er montert riktig er det ikke nødvendig med drenshull, men dette forholdet er det ikke mulig å kontrollere om det er montert riktig. Opplegg for vaskemskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Fuktstyrt avtrekksvifte og tilluftspalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking i vegg fra kjellerstue og mot den veggen som har skyllekar og rør opplegg.
Vanskelig å finne treverk i vegg men pigger ble ført inn og satt på overflate i vegg mot vaskerom. Dette viste 9,3 vektprosent som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Drømmekjøkken med benker og skap med hvite profilerte fronter. Hvit steinkomposittt benkeplate med underlimt komositt oppvaskkum. (dobbelkum)
Integrerte hvitevarer med microbølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Malt panel i himling og på vegg. Flis på betonggulv.
Servanstskap og gulvmontert wc. Panelovn som varmekilde. Ingen ventilasjon.

Toalett var i utgangpsunktet løst/ikke festet til gulv, men dagens eier har limt dette med silikon rundt toalett/mellom toalett og gulv. Om dette vil holde på sikt vet man ikke

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

Rommet mangler ventilasjon, men det er tilluftspalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må monteres. Hvis toalett løsner så må det festes på bedre måte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Trykkvannsopplegg i boligen er rør i rør system - med unntak av vann til wc i 1 etg som har kobberør.
Alt av rør i rør nytt i 2021.

Vannledning inn gjennom grunnmur er av kobber. Stoppekran i bod syd/øst. Det er montert waterguard i kjøkkenbenk og veg hovedstoppekran i kjeller

Det er innlagt FDV- og god bildedokumentajson på arbeid med trykkvann i boligmappen.no
Dokumnetasjon på dette må anses som tilfredsstillende

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 **Vannledninger til wc**

Til wc i 1 etg er det kobber vannrør. Alder ikke kjent, og alle rør er skjulte. Det legges til grunn at rør er fra samme tidspunkt som boligen ble tilbygd og oppgradert utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vanskelig å sette TG på skjult anlegg uten eksakt alder, men kobber har ikke vært i bruk i skjulte konstruksjoner etter 1997-99, og derav er anlegget minst 26-28 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke kjente forhold som tilsier at det er behov for tiltak på kortere sikt, men det kan naturligvis plutselig skje ting med eldre anlegg.

TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Det er tilnærmet ikke synlig avløpsrør i bygget, men på ett av bildene fra rørlegger vedr oppussing av vaskerom i kjeller er det synlig på noe avstand rør som kommer ned fra bad og kjøkken som mest sannsynlig er plast. Disse går over i soil/jern fra litt over gulv og ned og ut.

Plast avløpsrør vi ser kan være fra da boligen ble renovert. Dette basert på at det er innkasset fra slik vaskerom var før oppussing startet. Lufting på kloakk er ført til lyre over tak.
Å sette TG på avløpsrør som ikke har kjent alder vanskelig

Ellers er sluker skiftet når våtrommene ble oppusset ser det ut til og det betyr at en del av avløp er fra 2021.

Da det ikke e opplyst om kjente mangler eller problemer med avløpssystemet velges en TG 1

TG 2 Avløpsrør av soil

I vegg i vaskerom på ett av bildene vedr. oppussing av vaskerom går det fra ca 50 cm over gulv og ned gjennom gulv og antatt ut ett soil rør. Dette er rør fra opprinnelig byggeår. Disse har oppnådd normal brukstid med god margin og må vurderes til TG 2.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og naturlig avtrekk fra bad i 2 etg. I vaskerom er det el. avtrekksvifte i yttervegg(den står p.t), og i kjøkken er det ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har begrenset ventilasjon/luftskifte vurdert mot dagens normalkrav. Særlig soverom bør ha mer ventilasjon enn spalter i vinduer. Våt og sanitærrom skal ha mekanisk ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må ny eier selv avgjøre behov for oppgradering av ventilasjon i forhold til fremtidig bruk av boligen. Men tiltak bør påregnes. Det settes ikke opp estimat på dette.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en 242 l vv bereder fra 2021 plassert i vaskerom

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Hovedvarmekilder i boligen er to stk luft/luft varmepumper. En panasonic i gang i 1 etg fra 2011. En Daikin i stue i 1 etg fra 2021. Varmekabler i gang og vaskerom i kjeller, og i vindfang og wc i 1 etg og i bad i 2 etg.
Varmekabler fra 2021 i følge eier.

Service på begge varmepumper i des 2023.

Varmekabler i gulv og panelovner har elektronisk styring for uke og dagkontroll. Også varmepumper har tids styring

I stue er det Peis med rentbrennende innsats. Ny i 2022

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

I hovedsak skjult el.anlegg. I fordelerskap er det en god del automatsikringer som har felles jordfeil bryter. Så er det en del nyere jordfeilautmater som er lagt inn i forbindelse med oppussing av blant annet kjøkken og andre ting.

AMS måler.

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.
   Oppgradert i ulike omganger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er gjort en del endringer og ny installasjon i forbindelse med oppussing av kjøkken, bad og vaskerom i 2021. Videre også gjort en andre mindre endringer, samt at det i garasje er opplagt nytt anlegg og montert el. bil lader.
Det ligger komplett dokumentasjon med samvarserklæringer på alt som er gjort i 2021/2022 på boligmappen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe annet enn TG 1 på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert. 6 kg pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Så langt det er mulig å se er det løsmasser som grunnforhold.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble anlagt ny drenering i 1996. Utvendig grunnmur ble da slemmet som en form for fuktsikring
Taknedløp er lagt i rør og kan være ført til kum på vestsiden som antas å være en samlekum for drenering og takvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påsatt grunnmur grunnmursplast som fuktsikring utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre tørr kjeller uten risiko for fukt opptak i påforede konstruksjoner innvendig bør det monteres grunnmursplast på grunnmur under bakkenivå. Dette er en relativt omfattende jobb og det kan for eksempel overvåkes over tid for å kontrollere om innvendig mur holder seg akseptabel tørr og så eventuelt på sikt avgjøre hva som må utføres av utvendig fuktsikring

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med sparestein var normal byggsekikk på oppføringstidspunktet.
Pusset og malt utvendig. Tilbygg nord og sør står på murer av forskalingsblokk.

Innvendig grunnmur er påforet, isolert og plate/panelkledd

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss og sprekker finnes i grunnmur. Det mest synlige fra kjellerdør og i retning vestover og nedover på mur. Det er ikke sideforskyvning i sprekkene og det er antakelig sprekker som har oppstått som følge av at grunn har satt seg noe etter oppføring.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Setter man på en gipslås over tid ser man om ting er stabilt, og er det det, så kan man pusse med fiberpuss utvendig som lokal reparasjon.

Terrengforhold

Det er noe svak terreng helling mot grunnmur ffra øst og delvis sør/øst, men avtrappet siste del inn mot grunnmur i hovedsak. Vest og nord er det flatt eller fall delvis fra mur.

Forholdene vurderes ikke å være slik at det angis avvik i dette tilfellet selv om det enkelte steder er flatt rundt grunnmur og noen steder antydning til fall mot grunnmur.
Krav til terreng rundt bygning er slik: Det skal være fall på 1:50 i avstand på 3 meter fra grunnmur på alle sider.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanntilførsel fra Angvik vassverk.

Utvendig avløp går via en betongtank syd i hage og så videre til offentlig anlegg. Det bli januar e skiftet ett stykke med rør fra grunnmur og ca 2 meter ut til stakekum. Da ble det avdekt at det var plast avløpsrør videre ned til tank og ut. Gjennom grunnmur er det betong avløpsrør av eldre type
Utvendig vannrør er ukjent og det er ukjent alder på dette.

Det kan ikke settes TG på ukjent rør med ukjent alder(vannrør).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2016

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv på grunn og ringmur av betongstein/forskalingsblokk. Over mur er det konstruksjon av bindingsverk med utvendig liggende liggende trepanel. Panelkledd himling og vegger innvendig.
Saltak med takstol og undertaksplater med lekter for innfesting av taktekking av type Decra stålpanner. Takrenner og nedløp av sortlakkert metall. Total 4 kobla vinduer i vegger.
Sidedør av tre. To isolerte leddporter av metall. El. portåpnere. Strøm og lys innlagt

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ikke opplyst

Standard
Enkel standrd

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt uthus oppført på trepeler i grunn. Bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Saltak av tre med tro som er tekket med asfalt papp.
Ett vindu i vegg vest. Dør av tre.

Det er synlig misfarget tro innvendig. Ikke synlig fukt på befaringsdag, så det kan være eldre forhold. Peler som bygget er oppført på har en god del retningsavvik og alle peler må påregnes oppretting/forsterkning.

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

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

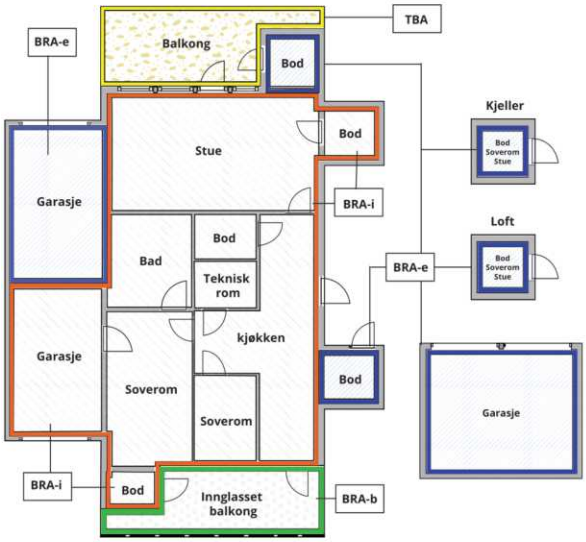
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	26			26	
2. Etasje	64			64	3
1. Etasje	82			82	28
Kjeller	53			53	
SUM	**225**				**31**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom		
2. Etasje	Gang m/trapperom, Bad/wc, Soverom, Soverom, Soverom		
1. Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom		
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger over boligen og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjøkken, bad, vaskerom og gang i kjeller oppgradert i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende/godkjent rømning fra soverom i loft etg.

Takhøyde i boligen varierer mellom 2,15 m til 2,22 m. Krav til takhøyde er 2,4 m. Årsak til avviket er ikke kjent, men det kan se ut som om boligen er oppført med noe lavere takhøyde enn normal byggeskikk på tiden for oppføring. Deler av bolig og deler av rom kan ha lavere takhøyde enn 2,4 m.

Garasje

Romfordeling

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

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Målt til 6,7 m2 innvendig.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	17
Garasje	0	0
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Hanne Jentoft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	83	49	0	0	1691.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Litjbruvegen 33

Hjemmelshaver

Jentoft Hanne, Jentoft Ketil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Angvik i Gjemnes kommune

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Avløp opplyst å være ført til kommunalt anlegg

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 930 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2023		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	28.04.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BL5586

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251033

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ketil Jentoft	Hanne Jentoft

Gateadresse
Litjbruvegen 33

Poststed	Postnr
ANGVIK	6636

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 5495171

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 45251033

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brudd i kloakkrør januar 2025 utenfor husvegg. Førte til at det fløt over i toalett i vaskekjeller. Ingen skader inne. Gravd opp på utsiden av husvegg mellom stakekum og kloakk. Utbedret med moderne plastrør

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

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

Beskrivelse: Høst 2021. Totalrenovert vaskerom i kjeller og hovedbad i 2 etg.

Arbeid utført av: Joakim Flemsæter (selvsetndig tømrer) og Gunnar Bakken (Gjemnes rør)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluker i hovedbad er skiftet av rørlegger, membran ble smurt av Joakim Flemsæter. Bilder/dokumentasjon ligger i Boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref tidligere beskrevet, forekom det januar 2025 og det var en skjør mellom gammelt og nytt rør som hadde beveget seg. Utbedret januar 2025 av Braidd'N Maskin AS, Thor Kåre Dyrli, Angvik

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2021: Ved renovasjon av hovedbad ble avløp skiftet innad i huset. 90% av alle vannrør i huset er også byttet til rør-i-rør.

Arbeid utført av: Gjemnes rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ildsted er renovert i 2022. Ny peis og stålrør i pipe.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mye ble gjort i 2021 under renovasjon av kjøkken/kjeller/våtrom osv. Ny varmepumpe installert høsten 2021.

Arbeid utført av: Angvik Elektro og Svein Holten

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 45251033

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært inspeksjon av peis og pipeløp i 2024, ingen avvik. Ble kontrollert av brannvesen i Angvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble omfattende renovert på 90-tallet. Garasjen ble bygd i 2016. Pent oppbygd og panel innvendig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hus på andre siden av hovedveien, ca 3-400 meter unna, skal renoveres og bygges om. Påvirker ikke huset eller eiendom, men greit å vite om

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251033

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Jentoft	4205356a93acb969bc8a1e8c46135ca0168a1eb7	26.03.2025 09:19:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
HANNE JENTOFT	8ba675481721f8ea330a118d7207b169d617585b	26.03.2025 09:08:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251033

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.02.2025 11:52

Eiendom 1557-83/49

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Litjbruvegen 33	6636 Angvik

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Jentoft Ketil Litjbruvegen 33 6636 Angvik	180766	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jentoft Hanne Litjbruvegen 33 6636 Angvik	030970	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jentoft Hanne Litjbruvegen 33 6636 Angvik	030970	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jentoft Ketil Litjbruvegen 33 6636 Angvik	180766	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.02.2025 11:52

Eiendom 1557-83/49 Bjerkelund

Bruksnavn	Bjerkelund				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.10.1948	Andel	
Kommunenr	1557	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	83	Beregnet areal	1691,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	49	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Litjbruvegen 33	6636 Angvik	Angvik	Indre Gjemnes	Øre

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.10.1948	Skylddeling	1557-83/3	Avgiver	0
		1557-83/49	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	181381299			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	20/22	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20/22	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	20/22	20/22

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300495132			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.04.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	48/53	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	48/53	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	61/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	48/53	48/53

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	181381302			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	206/230	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	206/230	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

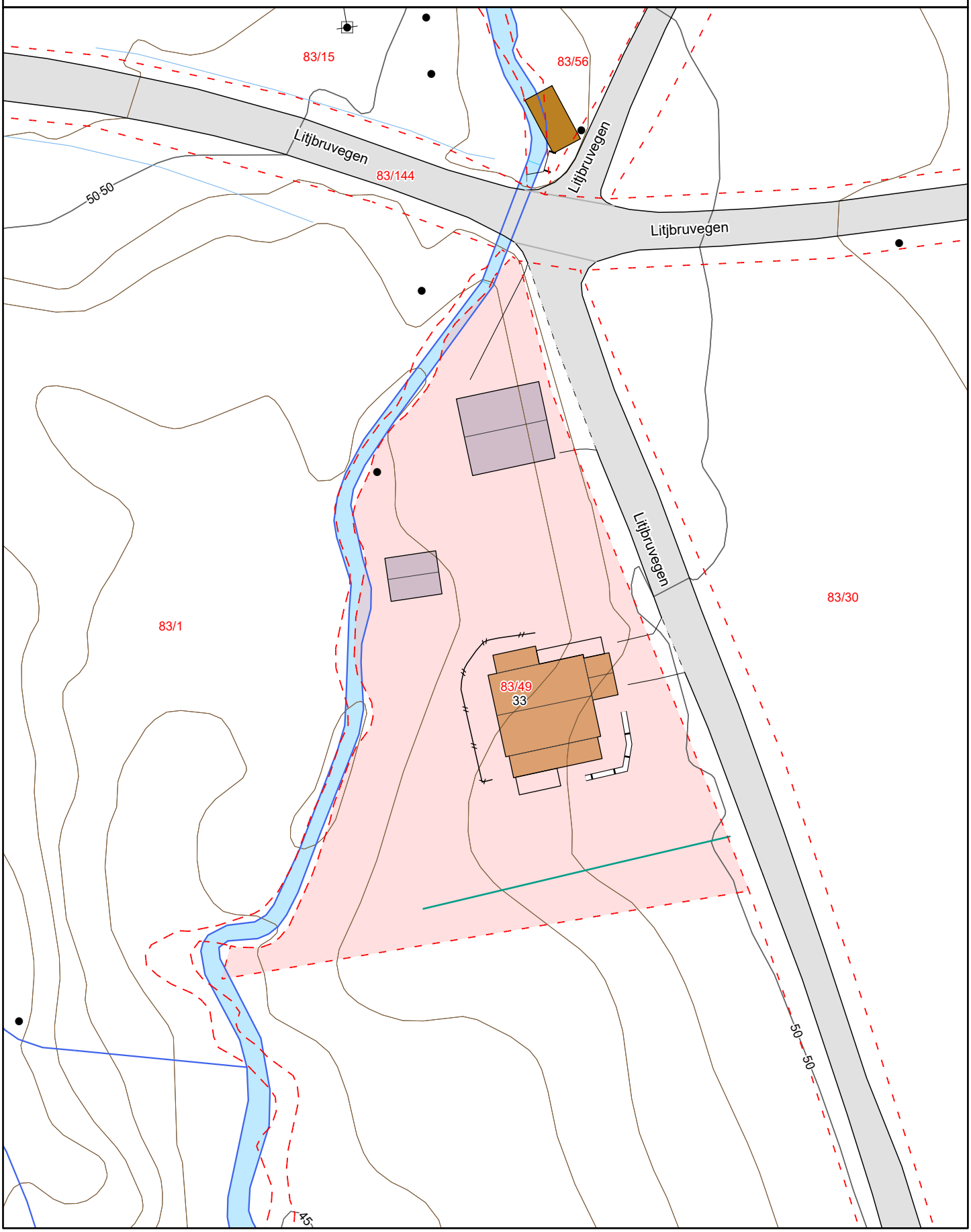
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/96	0/0	86/96
H02	Hovedetasje	0	60/67	0/0	60/67
K01	Kjelleretasje	0	60/67	0/0	60/67

Oversiktskart

Adresse: **Litjbruvegen 33, 6636 Angvik**
Gnr/Bnr: **1557/83/49/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1692 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.02.2025



Matrikkelkart

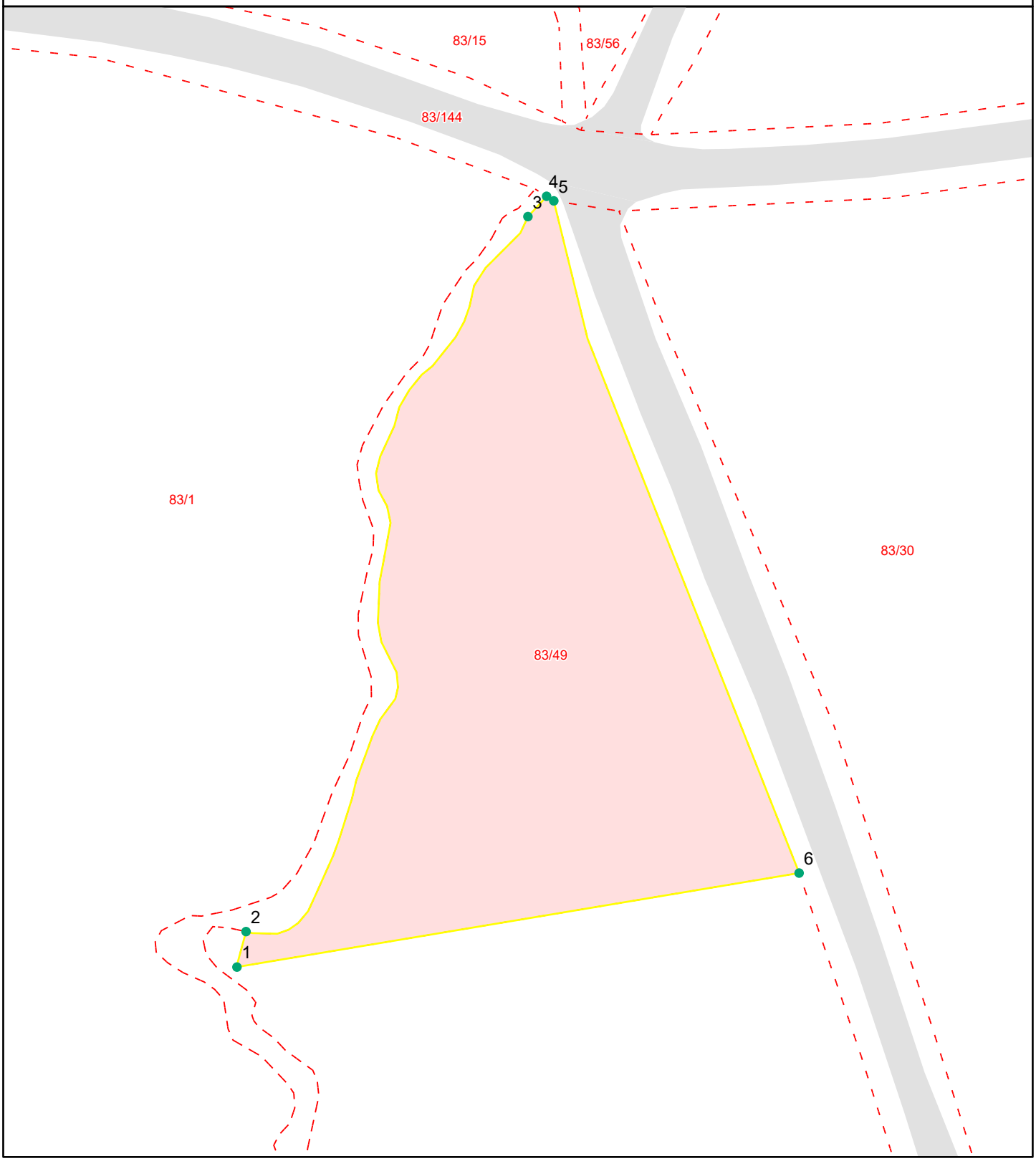
Adresse: **Litjbruvegen 33, 6636 Angvik**
Gnr/bnr: **1557/83/49/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1692 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



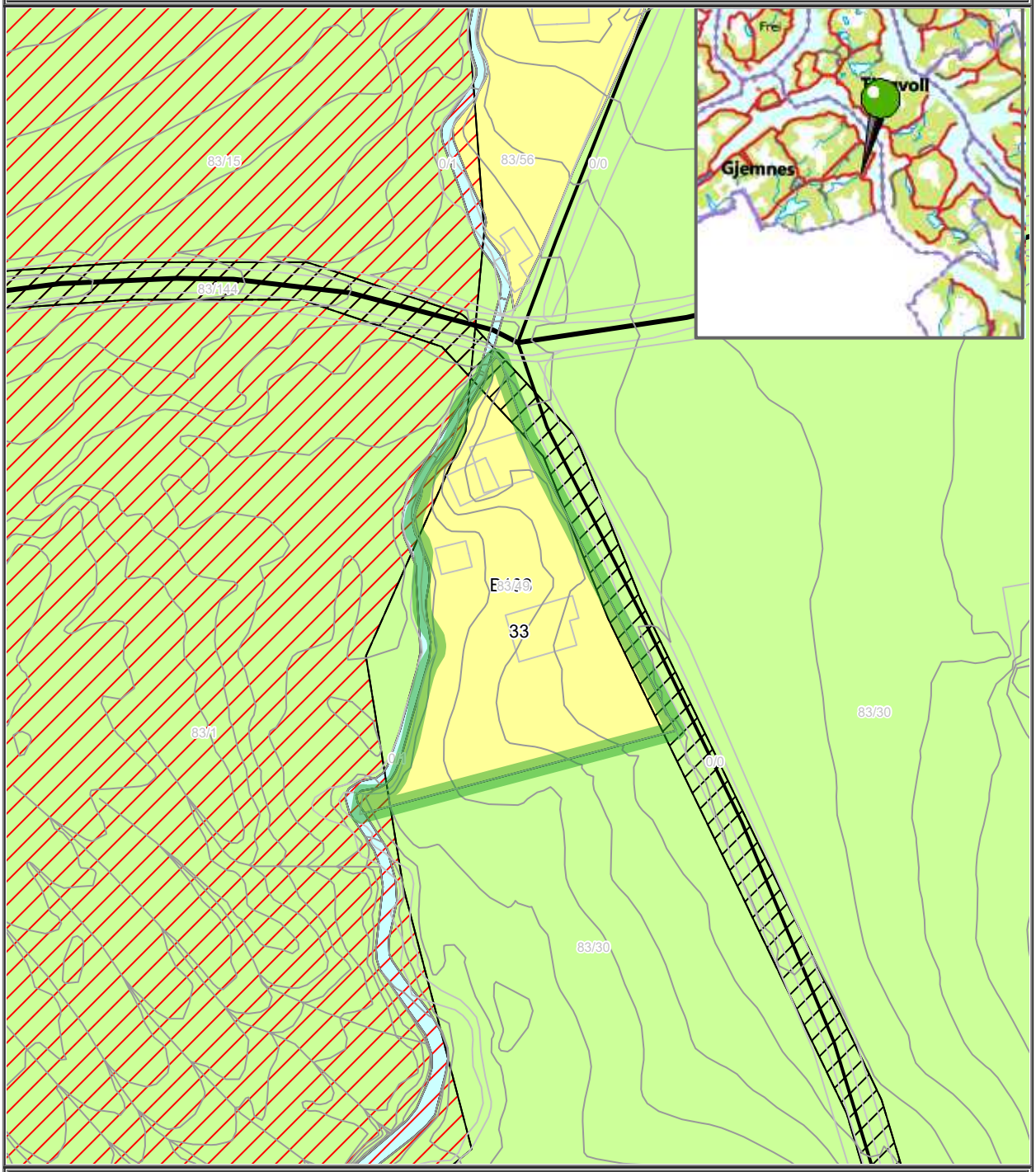
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1692 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6992791.41	148625.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert fra krokering på kart	1000	3.38	0
2	6992794.68	148626.59	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	77.37	0
3	6992860.56	148652.6	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	2.54	0
4	6992862.43	148654.33	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	0.79	0
5	6992862.01	148654.99	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	66.04	0
6	6992800.07	148677.63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert fra krokering på kart	1000	52.6	0

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Litjbruvegen 33, 6636 ANGVIK			
Hj.haver/Fester:				
GJEMNES KOMMUNE	Dato: 23/1-2023 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

GJEMNES KOMMUNE

Tegnforklaring	
A Hensynsonenavn KpAngittHensynsone	A Hensynsonenavn KpBåndleggingSone
A Hensynsonenavn KpFaresone	A Hensynsonenavn KpGjennomføringsone
A Hensynsonenavn KpSikringSone	A Hensynsonenavn KpStøysone
A GnrBnr	A Husnummer
Eiendomsgrense	Høydekurve 1m Gjemnes
Udefinert bygning	Kanal og grøft
Bygning	Veg
Elv og bekk	A Områdenavn KpArealFormålOmråde
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter andre lover	Ras- og skredfare
Gul sone iht T-1442	Boligbebyggelse
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag nåværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
KpOmråde kommuneplan gjeldende	

GJEMNES KOMMUNE Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Planbestemmelser

Revidert 03.07.2019

Innhold

§1 Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9 1
§1.1 Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser 1
§1.2 Gjeldende reguleringsplaner 1
§1.3 Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1) 1
§1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2) 1
§1.5 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3) 2
§1.6 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4) 2
§1.7 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5) 2
§1.7.1 Byggegrenser 2
§1.7.2 Universell utforming 3
§1.7.3 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser 3
§1.7.4 Parkering 3
§1.7.5 Høydekrav langs sjø pga. stormflo 4
§1.8 Miljøkvalitet og natur (PBL § 11-9 nr. 6) 5
§1.8.1 Vassdrag 5
§1.8.2 Støy 5
§1.9 Krav til videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8) 5
§1.9.1 Grunnundersøkelser 5
§2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10) 5
§2.1 Boligbebyggelse, B 5
§2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR 6
§2.3 Naust, BFN 6
§3 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10) 6
§3.1 Friområder 6
§4 Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11) 7
§4.1 LNF generelt 7
§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6 og § 11-11) 7
§5.1 Småbåtanlegg 7
§6 Hensynssoner jf. PBL § 11-8 8
§6.1 Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (PBL § 11-8 bokstav a) 8
§6.2 Støy rød sone – H210 (PBL § 11-8 bokstav a) 8
§6.3 Støy gul sone – H220 (PBL § 11-8 bokstav a) 8
§6.4 Faresone, ras og skredfare – H310. 8
§6.5 Faresone, flomfare – H320 (PBL § 11-8 bokstav a) 8

§6.6 Båndlegging etter annet lovverk - høgspenningsanlegg – H740 (PBL § 11-8 bokstav d).....9
§6.7 Faresone, ras- og skredfare – H310.....9
§6.8 Hensynsone landbruk – H510 (PBL § 11-8 bokstav c) 9
§6.9 Hensyn til friluftsliv – H530 (PBL § 11-8 bokstav c) 9
§6.10 Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c) 9
§6.11 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (PBL § 11-8 bokstav d).....9
§6.12 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 (PBL § 11-8 bokstav d).....10
§6.13 Detaljeringssone – H910 (PBL § 11-8 bokstav f).....10
§6.14 Båndlegging etter annet lovverk - reguleringsmagasin – H740 (PBL § 11-8 bokstav d) 10

Vedlegg

1. Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

§1 Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9

§1.1 Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser

Disse bestemmelser gjelder for områder som på kommuneplankartet er avgrenset med linje «Planens begrensning».

Denne kommuneplanens arealdel erstatter landdelen av arealdelen i kommuneplanen vedtatt 02-09.2003.

§1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er vist i vedlegg 1 og med hensynssone «detaljeringssone» i kommuneplanens arealkart.

Ved manglende planbestemmelse i reguleringsplan vil kommuneplanens bestemmelse gjelde.

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplan skal kommunestyret sørge for at det blir vedtatt ny reguleringsplan for det aktuelle området, slik at tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan behandles og godkjennes med grunnlag i ny reguleringsplan

§1.3 Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt grønnstruktur på plankartet, kreves godkjent detaljreguleringsplan før tiltak etter PBL § 1-6 kan tillates.

Unntak fra plankravet gjelder:

a) På eiendom eller i område som skal bebygges med inntil to boliger, fritidsboliger eller naust, eller hvor det skal fradeles tomter til slike formål.

b) På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig kan det etter ordinær byggesaksbehandling gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som tilhører boligen/tunet.

c) For tilbygg på bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting hvor tilbyggets samlede BRA eller BYA ikke overskrider 100 m^2.

Ved utbygging på jordbruksareal skal det stilles krav til høy arealutnyttelse, det vil si minimum BYA på 50% for næring og minimum 40% BYA for bolig.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnerverv til- og opparbeiding av teknisk infrastruktur, og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennmføring eller andre forhold innenfor rammen av PBL § 17-3.

§1.5 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3)

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. VA-plan (vannforsyning, spillvann og overvann) skal være godkjent av kommunen før feltutbygging starter.

Ved all utbygging av kommunale veger og veger i private boligfelt skal Statens vegvesen sine vegnormer legges til grunn (Håndbok N100).

Alternative energiløsninger skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Det skal etableres felles vann- og avløpstilknytning for alle bolig- og/eller hyttefelt med flere enn 20 hus/hytter, 50 personer eller mer enn $10m^3$ levert vann i døgnet. Dette gjelder også for mindre felt som blir etablert inntil et allerede eksisterende felt som er uten felles vann/avløp.

Retningslinjer for teknisk infrastruktur:

Ved eventuell kommunal overtakelse av veg skal det være fast dekke på vegen.

Ved bruksendring fra fritidshus til boligformål skal vegens standard vurderes med henhold til helårs framkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

For hyttefelt skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende vegstandard som boligfelt. Standarden kan avvikes i bratt terreng for å unngå større skjæringer.

§1.6 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

Uregulert og/eller ubebygd areal som ikke berører jordbruksareal skal prioriteres til utbyggingsformål. Dersom jordbruksareal tas i bruk før slike områder er utnyttet skal det foreligge særskilt begrunnelse.

Der kommuneplanen åpner for ny hyttebygging som grenser til gjeldende regulerte hyttefelt, skal det ikke igangsettes ny-regulering før det er mindre enn 25% ledige tomter i eksisterende felt.

Nåstad I skal utbygges før utbygging på Nåstad II igangsettes.

§1.7 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5)

§1.7.1 Byggegrenser

I områder avsatt til utbygging i kommuneplanen er byggegrense mot sjø 100 meter. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan annen byggegrense fastsettes dersom viktige natur- og landskapshensyn og hensynet til allmenheten ivaretas.

Der gjeldende reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vassdrag med årssikker vassføring gjelder byggeforbud på:

- Minimum 20 meter fra høyeste vanlige flomavstand for bekker.
- Minimum 100 meter fra høyeste vanlige flomavstand for øvrige vassdrag.

Unntak kan gjøres etter fagkyndig vurdering. For tiltak innenfor aktsomhetsområder skal det alltid foreligge fagkyndig vurdering før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven.

For områder med flomfare vises det til § 6.5.

I nærheten av korridor for ny E39 skal Statens vegvesen høres før tillatelse til tiltak kan gis

Retningslinjer for byggegrenser:

Der det ikke er fastsatt byggegrense vil byggeforbudet gjelde i hele 100-metersbeltet. Dette gjelder også for byggeområder i eldre reguleringsplaner der det ikke er fastsatt byggegrense. Bygging i samsvar med slike planer uten byggegrense kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

Med bekker menes vassløp med oppstrøms nedslagsfelt mindre enn omlag 20 km^2.

§1.7.2 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

§1.7.3 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser

Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på minimum 200 m2. En nærlekeplass skal betjene maksimalt 20 boenheter. Hver nærlekeplass skal utstyres med minst en benk, en sandkasse og ett lekeapparat. Innen 250 m fra alle boenheter skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m2.

Lekearealer skal være godt skjermet mot trafikk, vind og snødrev. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealet.

Lekearealer skal være universelt utformet og skal ikke ha helning større enn 1:20. Arealet skal være skjermet mot forurensning og annen helsefare. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres nær høgspent kraftledning. Maksimalt tillatt støynivå i området er 55 dBA.
Adkomsten til lekearealene skal være langs turveg, gang- og sykkelveg, fortau eller lite trafikkert veg.

Krav til utforming og ferdigstillelse skal fastsettes i planbestemmelser.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det settes av minimum 50 m2 pr. boenhet til lek og andre friområder.

§1.7.4 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplan.

Tabellen viser minimumskrav til bil- og sykkelparkering utenfor Batnfjord sentrum:

Formål	***Bil***	***Sykkel***
Bolig <= 60 m^2 BRA	*Min 1,5*	*Min 2*

Bolig > 60 m² BRA	*Min 2*	*Min 2*
Fritidsbolig <= 100 m² BRA	*Min 1*	
Fritidsbolig > 100 m² BRA	*Min 2*	
Forretninger/kontor	*Min 1 pr 50 m² BRA*	*Min 1 pr 50 m² BRA*
Industri	*Min 0,5 pr 50 m² BRA*	

For Batnfjorden sentrum gjelder følgende tabell:

Formål	***Bil***	***Sykkel***
Bolig <= 60 m² BRA	*Max 1*	*Min 2*
Bolig > 60 m² BRA	*Max 1*	*Min 2*
Forretninger/kontor	*Min 1 pr 50 m² BRA*	*Min 1 pr 50 m² BRA*
Industri	*Min 0,5 pr 50 m² BRA*	

Retningslinjer for parkering:

Med Batnfjord sentrum menes området som omfattes av reguleringsplan for Batnfjord sentrum planID 19860001.

Sykkelparkering innebærer sykkelstativ. Dette skal plasseres nært hovedinngang.

Ved regulering av industriområder som ligger innenfor sykkelavstand til boligområder skal det i reguleringsplan stilles krav til minimum 2 sykkelparkeringer.

§1.7.5 Høydekrav langs sjø pga. stormflo

Ved behandling av reguleringssaker og byggesaker i strandsonen skal det tas hensyn til stormflo og bølgepåvirkning.

Estimert vannivå ved stormflo:
Kote 2,5 ved 20-års gjentaksintervall
Kote 2,6 ved 200-års gjentaksintervall
Kote 2,7 ved 1000-års gjentaksintervall

I tillegg skal bølgepåvirkning vurderes ut fra hvor eksponert/skjermet det aktuelle området er.
Naust kan i gunstige tilfeller plasseres ned til kote +1,9.
Bygg og anlegg som plasseres i stormfloutsatte områder skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann og bølgepåvirkning.

§1.8 Miljøkvalitet og natur (PBL § 11-9 nr. 6)

§1.8.1 Vassdrag

I vassdrag med årsikker vassføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som sikrer viktige økologiske funksjoner i vassdraget, motvirker erosjon og fungerer som flomsikring. Vassdragstiltak og tiltak som kan påvirke vassdrag og grunnvann skal behandles etter Vassressursloven.

§1.8.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved planlegging og behandling av byggesaker innenfor rød og gul sone, jf. plan- og bygningsloven § 11-8, tredje ledd, bokstav a. Bestemmelsen omfatter også gjeldende reguleringsplaner.

§1.9 Krav til videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8)

§1.9.1 Grunnundersøkelser

Behovet for grunnundersøkelser skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunen kan kreve supplerende undersøkelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (sist reviderte versjon) gjennomføres.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense, og hvor forholdene tilsier det, krever kommunen at det utarbeides geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse i forkant av vurderingen. Vurderingen/undersøkelsen skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

§2.1 Boligbebyggelse, B

I uregulerte områder utenfor tettbygde strøk er maksimal tomtestørrelse for boligeiendommer 5 dekar.

For boligbebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan, eller i eldre reguleringsplaner hvor U-grad eller TU er benyttet gjelder følgende:

For boligbygg i tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 300 m^2. For boligbygg utenfor tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 450 m^2.

Nye bygninger og fortetting skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofiler/snitt og fotomontasje som grunnlag for byggesaken.

§2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 0,5 dekar dersom annet ikke er fastsatt i reguleringsplan.

For hyttebebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 120 m^2.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og tilpasning til lokal byggeskikk (form, materialbruk og farge).

Ved søknad om vesentlig utvidelse eller oppføring av nybygg skal rett til parkering dokumenteres.

§2.3 Naust, BFN

For naust der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Maks. bebygd areal (BYA, jfr. NS 3940) er 40 m2.
- Maks. mønehøgde skal ikke overstige 4,5 m over ferdig gulv.
- Lysåpning for vinduer skal ikke overstige 3 % av BYA.
- Naust skal bygges i tradisjonell stil med avdempet fargebruk.
- Det er ikke tillatt med plattinger, gjerde/levegg eller andre stengsler i områder med naust.
- Det er ikke tillatt å bygge eller innrede for varig opphold/overnatting.
- Naust skal ikke bygges der terrenget foran naustet er slik at det ikke er egnet å dra båt ut og inn av naustet.

Retningslinjer for naust:

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

Nye naust skal oppføres der hvor dette kan sees på som fortetting av eksisterende naustområder.

Retningslinjer for turveger:

Turveger skal tilstrebes universell utforming på egnede traseer, spesielt i nærheten av bebyggelse, sentrum og lett tilgjengelige utfartspunkt. Lange stigninger/fall bør unngås og der det er mulig brytes med korte, flate partier. Turveger skal ha et fast, jevnt topp-dekke og bruksbredden bør være 2,5-3 meter.

Stigning/fall med lengde:	**Anbefalt:**	**Maks:**
Over 100 m	1:20	1:12
Under 100 m	1:12	1:10

§3 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

§3.1 Friområder

Innenfor områdene skal det ikke gjennomføres tiltak som reduserer områdenes verdi.

Det kan tillates opparbeiding av turstier og annen enkel tilrettelegging, som sittebenker, avfallsdunker, lekeskulpturer, etc.

Områdene er til allmenn bruk.

§4 Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

§4.1 LNF generelt

Innenfor LNF-områder tillates kun utbygging som har direkte tilknytning til stedbunden næring (jf. H-2401 Garden som ressurs).

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø i LNF-områder kan tiltak som er vurdert nødvendige for landbruket godtas etter søknad.

I LNF-områder omkring Os-vassdraget i Gjemnes gjelder byggeforbud 100 m fra høyeste vanlige flomvannstand for Store Vettavatnet – Åneselva, Kjerringelva, Heggemsvatnet – Holåvatnet naturreservat, Sagelva, Duelva, Fosterlågen og Storelva.

Retningslinje for LNF generelt:

Tiltak etter PBL §1-6 som ikke er i samsvar med arealformålet utløser krav om dispensasjon. Ved dispensasjonsbehandling kan tillatelse vurderes for mindre bygningsendringer, utvidelser som ikke overstiger 20 % målt i BRA, samt for uthus og garasjer knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-områdene. Før tillatelse til slike tiltak gis skal tiltaket vurderes av kulturavdelingen hos Fylkeskommunen.»

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6 og § 11-11)

§5.1 Småbåtanlegg

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjø-nære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller.

Det skal anlegges fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummer der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes.

Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø:

Det vises til kommunedelplan for sjøområder.

§6 Hensynssoner jf. PBL § 11-8

§6.1 Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt som hensynssone H110 – Sikringssone nedslagsfelt drikkevann gjelder følgende bestemmelser: Tiltak etter PBL § 1-6 er ikke tillatt. Tilrettelegging for allmenn ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden, kan tillates.

§6.2 Støy rød sone – H210 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt med hensynssone H210 – Støy, rød sone, skal det ikke etableres ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål.

§6.3 Støy gul sone – H220 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt med hensynssone H220 – Støy, gul sone (vurderingssone), kan det oppføres bebyggelse med støyfølsomme bruksformål dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

§6.4 Faresone, ras og skredfare – H310.

Området befinner seg innenfor aktsomhetssone for skred.

Før tiltak etter PBL § 1-6 innenfor aktsomhetssonen kan godkjennes, skal tiltakshaver sørge for at det foreligger en fagkyndig vurdering av skredfaren basert på NVE´s retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar».

Vurdering av skredfare skal være relatert til sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Kommunen kan stille krav om risikoreduserende tiltak for å tilfredstille sikkerhetskravene.

§6.5 Faresone, flomfare – H320 (PBL § 11-8 bokstav a)

Området befinner seg innenfor faresone for 1000-årsflom. For nye byggverk og tilbygg innenfor faresonen skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom etter sikkerhetskravene i TEK17 §7-2.

1000-års flom omfatter flomnivå for sikkerhetsklasse F3. Tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 skal vurderes etter sikkerhetskravene for henholdsvis 20-årsflom og 200-års flom.

Før tiltak etter PBL § 1-6 kan godkjennes skal tiltakshaver basert på NVE´s retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» sørge for at det foreligger en fagkyndig vurdering av flomfaren.

Kommunen kan stille krav om risikoreduserende tiltak for at sikkerhetskravene i TEK17 tilfredsstilles.

§6.6 Båndlegging etter annet lovverk - høgspenningsanlegg – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)

Ved planlegging av tiltak nær høgspennings luftledning skal aktuelt nettselskap kontaktes for å avklare nødvendige hensyn. Ved bygging nær kraftledninger skal Statens strålevern sine utredningskrav for nybygg og anlegg legges til grunn ved elektromagnetiske felt over 0,4 mikrotesla.

Retningslinje: Høyspennings luftledning med spenning 60 kV og høyere er vist med linjesymbol.

§6.7 Faresone, ras- og skredfare – H310

Før tiltak etter PBL § 1-6 kan godkjennes i aktsomhetsområder for kvikkleire, skal det gjennomføres en faglig vurdering av fare for skred. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§6.8 Hensynsone landbruk – H510 (PBL § 11-8 bokstav c)

Innlegging av hensynssone landbruk avventes planlagt utarbeiding av landbruksplan.

§6.9 Hensyn til friluftsliv – H530 (PBL § 11-8 bokstav c)

Innenfor områder angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, skal det ikke tillates tiltak som endrer landskapsbildet og reduserer områdets friluftslivskvaliteter.

§6.10 Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c)

Retningslinjer:

I verdifulle kulturmiljø skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og det må tas hensyn til disse verdiene ved eventuell område- eller detaljregulering, i byggesaker, ved rehabilitering og oppgradering av bygninger og ved inngrep i terrenget ellers. Flere av områdene har et særlig høyt potensiale for arkeologiske funn. Det er viktig å opprettholde den visuelle opplevelsen av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelser. Alle tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering, dette inkluderer maskinell hogst og større jordbrukstiltak

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har tenkt å ivareta disse.

Dersom verdifulle kulturminner eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan innvirke på hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, skal saken legges frem for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminneloven (KML) § 8.1 og 4.

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere granskning på stedet, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§6.11 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (PBL § 11-8 bokstav d)

Innenfor områder angitt som hensynssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern, skal forvaltning skje i samsvar med forskrift som er fastsatt for hvert enkelt område.

§6.12 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 (PBL § 11-8 bokstav d)

Innenfor områder for fredede kulturminner (H730), jf. kulturminneloven §§ 4 og 6, er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminner.

Retningslinjer:

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§6.13 Detaljeringssone – H910 (PBL § 11-8 bokstav f)

Innenfor områder angitt som detaljeringssone med planID skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde.

§6.14 Båndlegging etter annet lovverk - reguleringsmagasin – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)

Sone for reguleringsmagasin som er sikret etter vassressursloven.

Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

Plan ID	Plannavn	Vedtatt dato
1971.0001	Angvik boligfelt	19.02.1971
1971.0002	Batnfjordsøra boligfelt	29.06.1971
1971.0003	Torvikbukt boligfelt 1	15.07.1971
1975.0001	Flemma boligfelt	25.04.1975
1978.0001	Solsida boligfelt 1	21.07.1978
1978.0002	Orsetbukta boligfelt	30.08.1978
1981.0001	Heggem sentrum	26.06.1981
1981.0002	Ørlia boligfelt	26.02.1981
1981.0003	Havna boligfelt	27.08.1981
1981.0004	Torvikbukt sentrum	17.12.1981
1982.0001	Gjemnesstranda boligfelt	18.01.1982
1982.0002	Torvikbukt aust	18.02.1982
1982.0003	Søvika boligfelt	12.07.1982
1982.0004	Heggem turistsenter	12.11.1982
1982.0005	Høgset industriområde 1	27.12.1982
1984.0001	Orsetbukta boligfelt (II)	20.07.1984
1986.0001	Batnfjord - sentrum endring	22.07.1986
1986.0002	Høgset industriområde 2	18.12.1986
1988.0001	Heggem sentrum	30.06.1988
1989.0002	Solsida boligfelt 1, endring bhg	25.05.1989
1989.0003	Øre kirke	05.09.1989
1990.0001	Heggem sentrum, del	30.06.1988
1990.0002	Batnfjord stadion	28.06.1990
1991.0001	Heggem sentrum, endring 2	29.10.1991
1992.0001	Høgset småbåthavn	25.05.1992
1992.0002	Batnfj. Sentrum, del RV66	30.06.1992
1993.0001	Nåstad boligområde	07.09.1993
1994.0001	Fursetfjellet hytteområde	15.02.1994
1995.0001	Tørriset hyttefelt	24.04.1995
1995.0002	Brekkmyra hytteområde	27.06.1995
1998.0002	Fursetfjellet parkering	28.04.1998
1998.0003	Solsida 2	17.12.1998
1999.0001	Bergsøy turistsenter	29.06.1999
2000.0001	Øra vest, reg. endring	21.03.2000
2001.0001	Klokkarbukta hytteområde	25.10.2016
2001.0002	Torvik parsell av 4/4	24.04.2001
2001.0003	Steinbakken hytteområde	23.10.2001
2002.0001	Silsetfjellet hytteområde	17.09.2002
2002.0002	E39 Knutset-Høgset	26.11.2002
2002.0003	Nordlia skytebane	17.12.2002
2003.0001	Sødalen hyttefelt Måløya	24.06.2003
2003.0003	Søvika hytteområde	25.11.2003
2004.0001	Astadosen	22.04.2004

2006.0001	Vatn hytteområde	28.02.2006
2006.0002	E39 Bjerkeset-Børa, GSV	28.03.2006
2006.0003	Hamna boligområde (Hamna boligfelt/Hamna byggeområde)	28.03.2006
2006.0004	Bergsøy småbåthamn	25.04.2006
2006.0005	Haltlitunet 2	23.05.2006
2006.0006	Angvik gamle handelssted	19.12.2006
2007.0001	Fosterlågen hytteområde	26.06.2007
2007.0002	Fagerlia hytteområde	18.09.2007
2008.0001	Ørlia boligfelt, endring	29.04.2008
2008.0002	Nåstad boligfelt, endring	29.04.2008
2008.0003	Søvika boligfelt, endring	24.06.2008
2008.0004	Hamna boligfelt 3	23.09.2008
2008.0005	Angvik boligfelt, Skyttarvegen	16.12.2008
2009.0001	Silsetfjellet hytteområde	03.03.2009
2009.0002	Ikornneset	03.03.2009
2009.0003	Heggem boligfelt 2	05.05.2009
2009.0004	Torviknes hyttefelt	05.05.2009
2009.0005	E39 Knutset-Høgset, ME	12.05.2009
2009.0006	Søvika hytteområde, ME	08.09.2009
2009.0007	Kolset og Stokke hytteområde	22.09.2009
2009.0008	Høgberget hyttefelt	15.12.2009
2010.0001	E39 Astad-Knutset	12.07.2010
2010.0002	Batnfjord båthavn	27.04.2010
2010.0003	Søvika naust	22.09.2009
2010.0004	Breivika båthavn	15.12.2009
2011.0001	Haltlitunet	22.02.2011
2011.0002	Solsida 3	22.02.2011
2011.0003	Åndalsetra	03.05.2011
2011.0005	E39 - Astadkrysset	30.08.2011
2011.0006	Kvalvågnes og Klokkarbukta	29.11.2011
2011.0008	Haltvikdalen	25.10.2011
2012.0001	E39/Rv70 Kryss Bergsøya	27.03.2012
2012.0001	E39/Rv70 Kryss Bergsøya	30.06.2015
2012.0002	Torvikbukt båthavm	26.06.2012
2012.0003	Hallset hyttefelt	25.09.2012
2013.0001	Angvik gamle handelssted	11.06.2013
2013.0002	Rambergslia masseuttak	15.10.2013
2013.0002	Rambergslia masseuttak	10.02.2015
2013.0003	Orset steinbrudd	15.10.2013
2013.0004	Åndalsetra	11.02.2014
2013.0005	Duelva hytteområde 2	08.04.2014
2013.0006	Øra vest	27.05.2014
2013.0007	Hallset hyttefelt	08.04.2014
2013.0008	Høgberget hyttefelt	27.05.2014
2013.0009	Hamnahågen boligfelt	27.08.2013
2014.0001	Asplia hyttefelt	13.10.2014

2014.0003	Flemsetervatnet hyttefelt	23.06.2015
2015.0001	Høgset gnr 54 bnr 28 m. fl.	19.05.2015
2015.0002	Nordlia skytebane	03.03.2015
2015.0003	Kommuneplan	
2015.0004	Storvikhylla	29.10.2015
2016.0001	Sjøområdeplana	29.05.2018
2016.0002	Solsida 4	02.07.2019

Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Ordrenr.:	Saksbehandler	Dato
	Eli Grete Moen	28.02.2025

Matrikkelenhet 83/49

Informasjon om bygninger

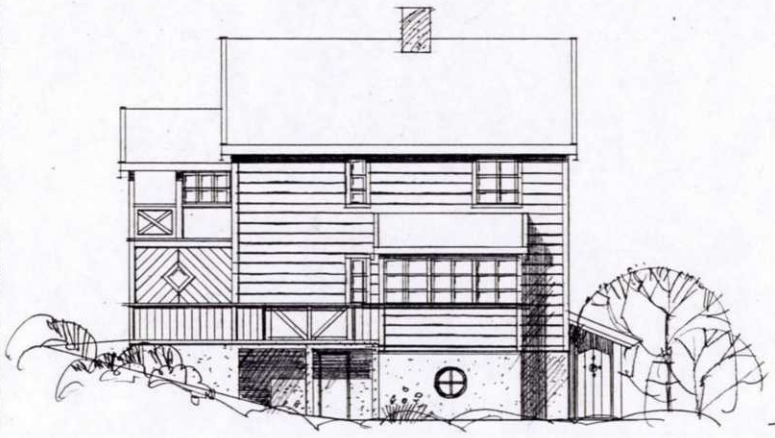
Vi har ikke opplysninger i vårt arkiv om at det verken er søkt om eller gitt ferdigattest i denne saken.

Generelt om ferdigattest:
Ferdigattest utstedes kun for ferdigstilte tiltak hvor det har vært søkt, og kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. I enkelte tilfeller kan byggverk være så gamle at det ikke har vært krav om byggetillatelse eller ferdigattest. I andre tilfeller kan tiltaket være byggemeldt etter plan- og bygningsloven 1985 § 86a uten krav til ferdigattest.

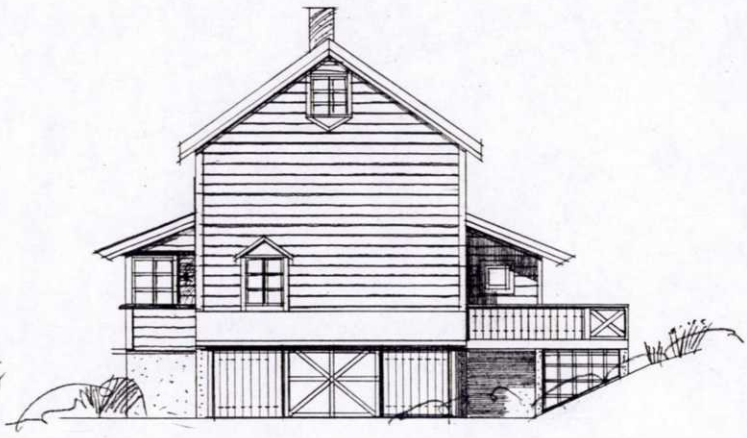
Det er ansvarlig søker som må anmode om ferdigattest. Mange byggesaker har blitt avsluttet uten ferdigattest som følge av manglende anmodning.

Den første Plan- og bygningsloven, Lov om Bygningsvesenet av 1924, gjaldt for bykommuner/større kommuner. Bygningsloven av 1965 ble gjort gjeldende for hele landet. Det betyr at for Gjemnes kommune var det ikke søknadsplikt frem til 1965. Tiltak vil derfor kunne være lovlig etablert uten at det foreligger noen særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Nordmørsvegen 24, 6631 Batnfjordsøra	Batnfjordsøra	71 29 11 11	3933.05.00097
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
post@gjemnes.kommune.no	www.gjemnes.kommune.no	71 29 11 99	964 981 426



FASADE VEST



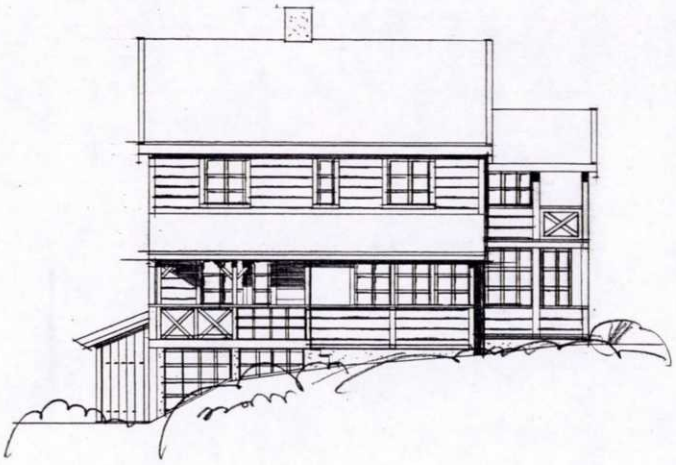
FASADE NORD

TILBYGG / FASADEENDRING

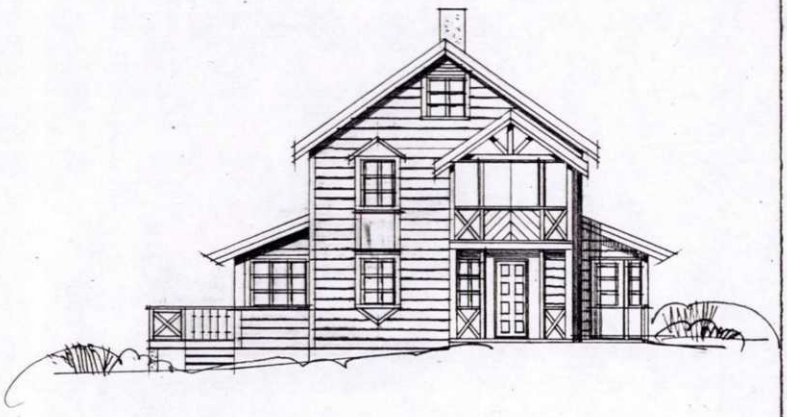
PLANER OG SNITT	MÅL 1:50
FASADER	MÅL 1:100
KJELLERPLAN	MÅL 1:100

OLAV LUNDÅS
ANGVIK

NILS FISKE
INT.ARKITEKT MNIL

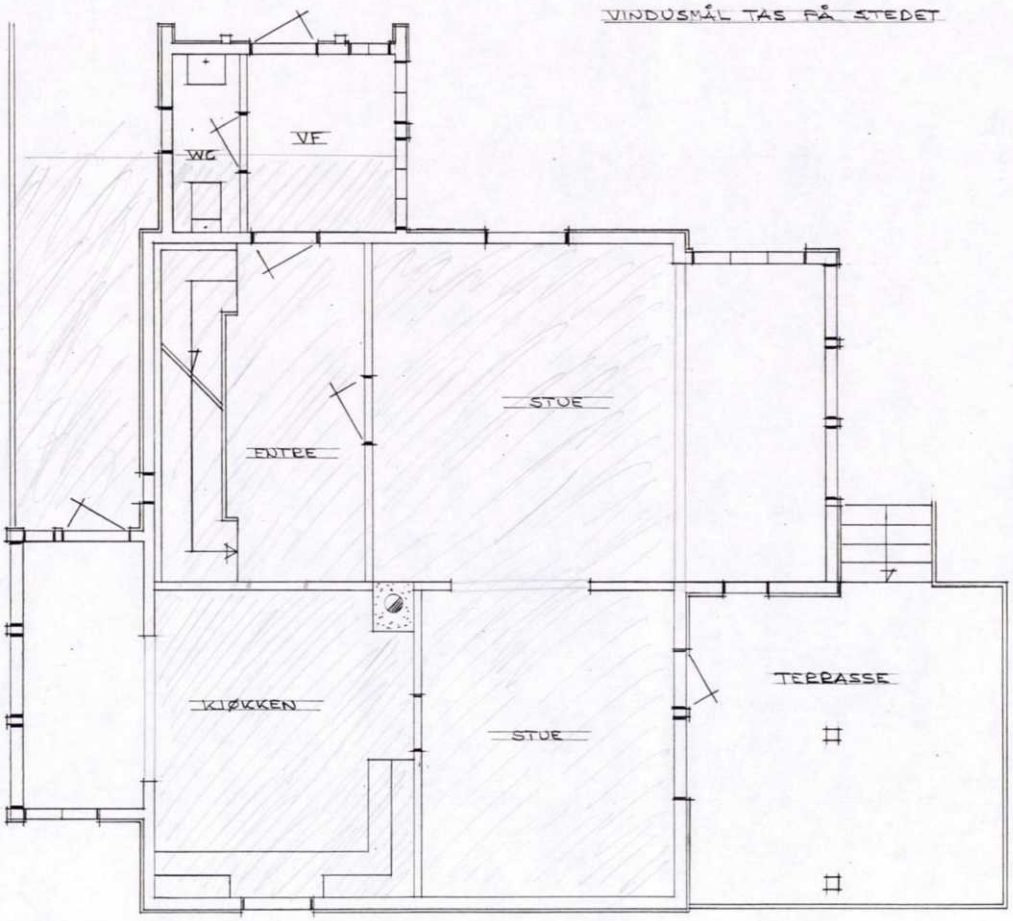


FASADE SYD



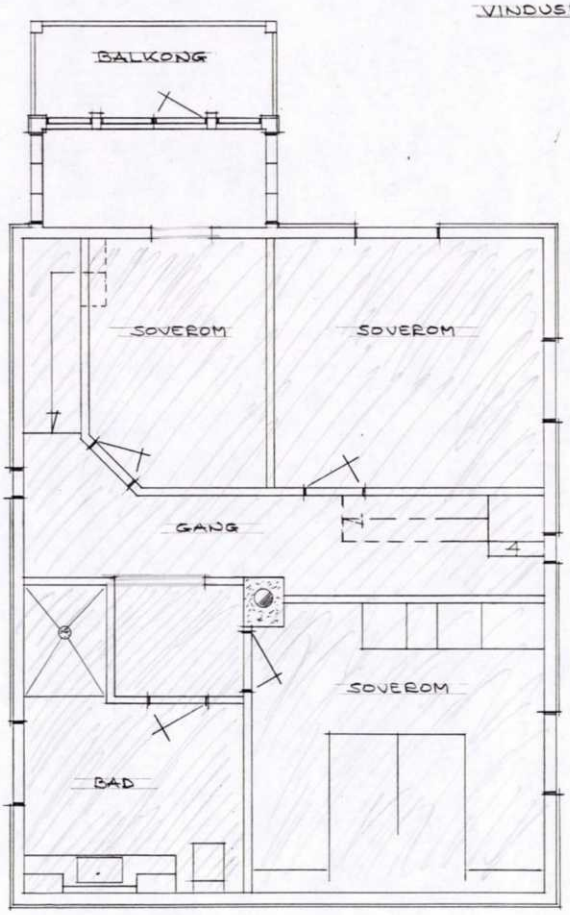
FASADE ØST

VINDUSMÅL TAS PÅ STEDET



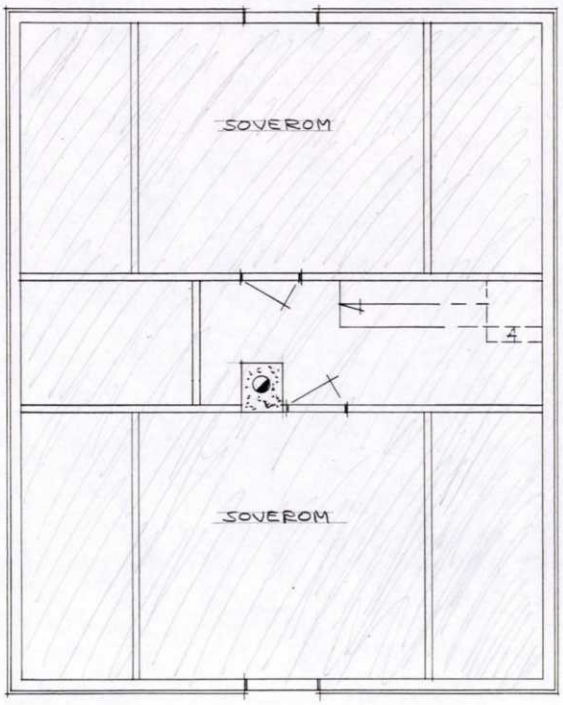
PLAN HOVEDETASJE
MÅL = 1:50

VINDUSMÅL TAS PÅ STEDET



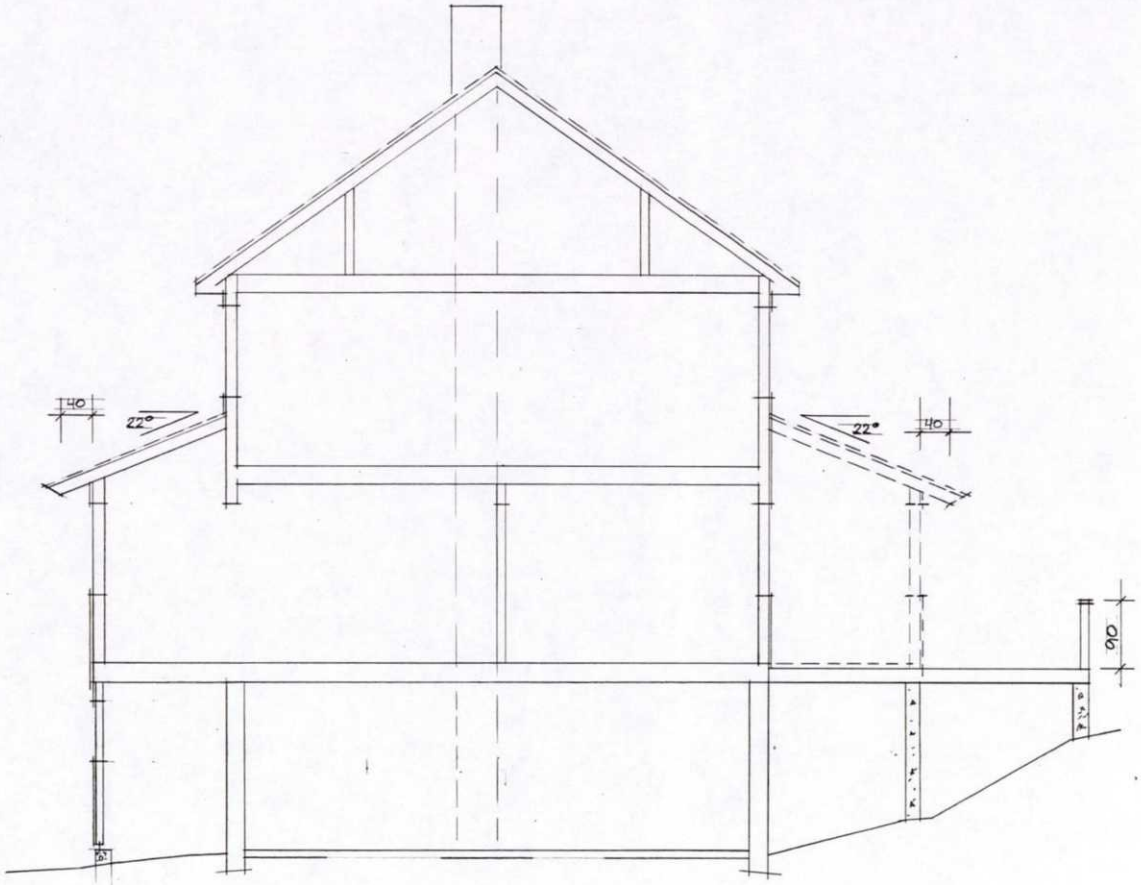
PLAN 2. ETASJE
MÅL = 1:50

VINDUSMÅL TAS PÅ STEDET



PLAN 3. ETASJE
MÅL = 1:50

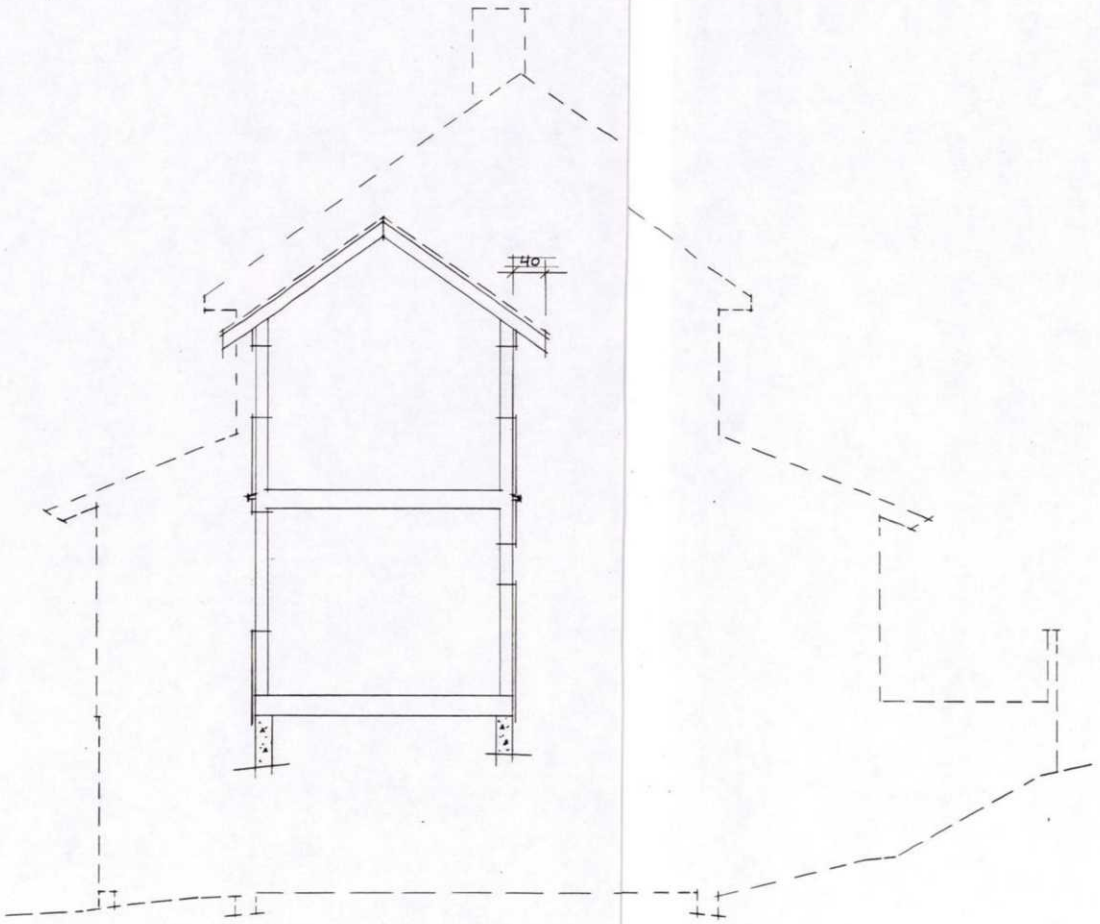
VINDUSMÅL TAS PÅ STEDET



SNITT - HOVEDBYGNING

MÅL = 1:50

MÅL TAS PÅ STEDET

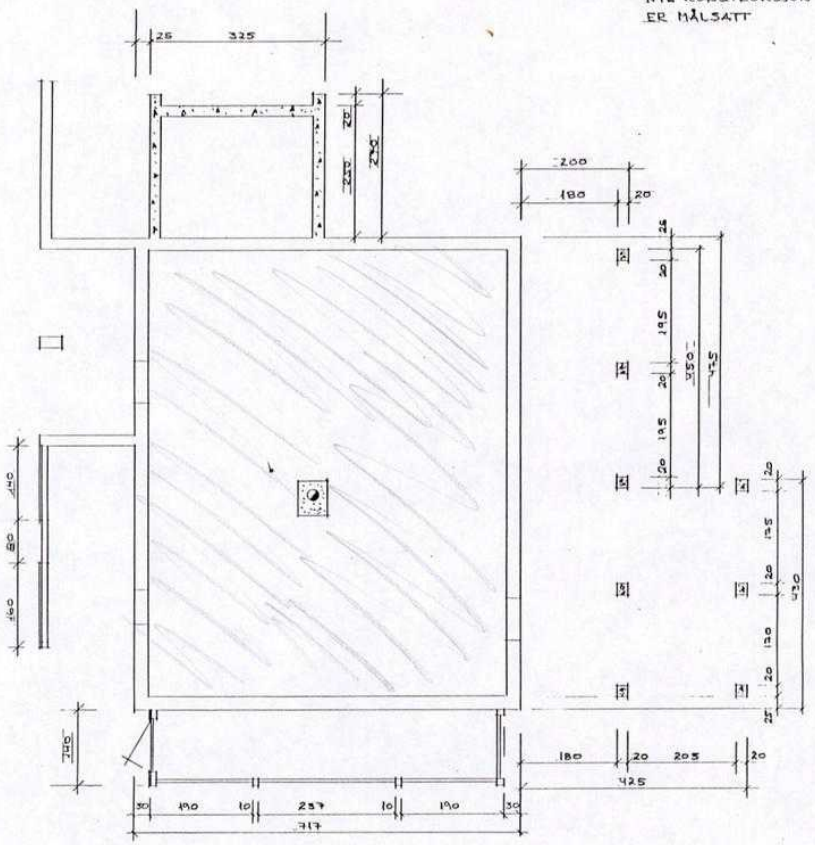


SNITT - UTBYGG SYD

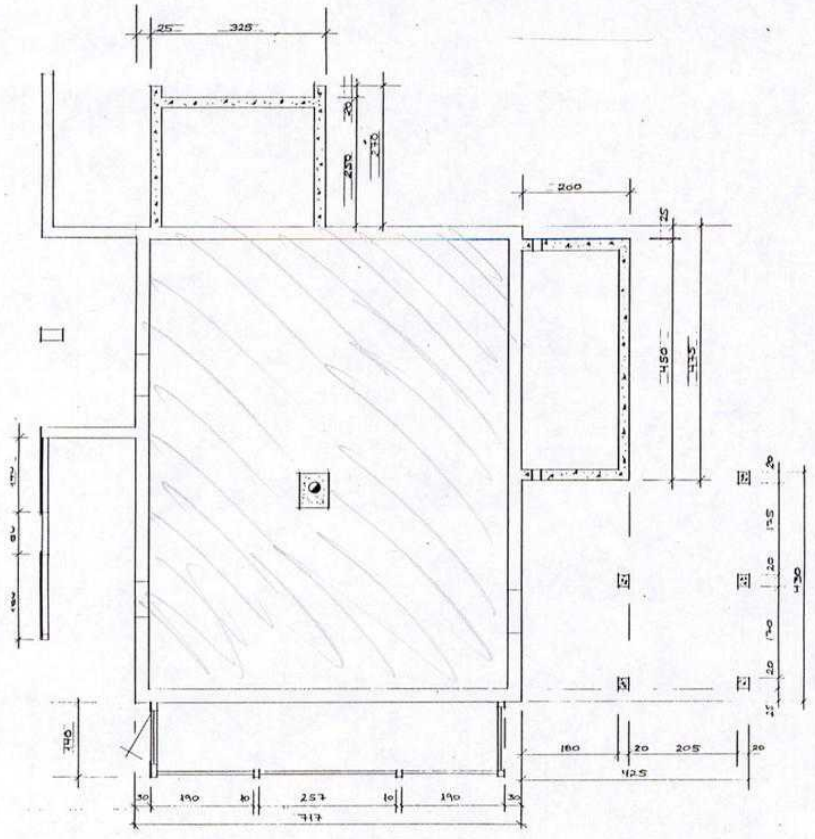
MÅL: 1:50

NY BETONG KONSTR.

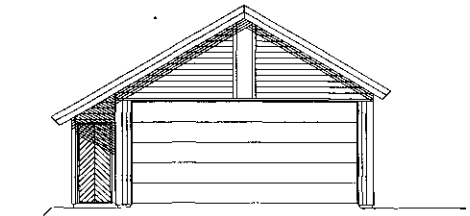
NYE KONSTRUKSJON ER MÅLSATT



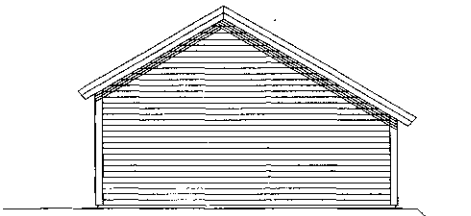
PLAN KJELLER - ALT. 2



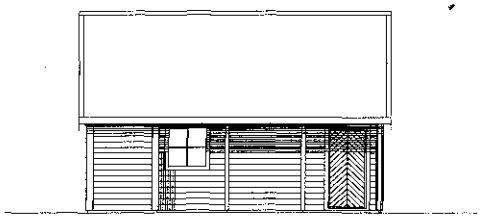
PLAN KJELLER - ALT. 1



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

RETTELSER	DATO

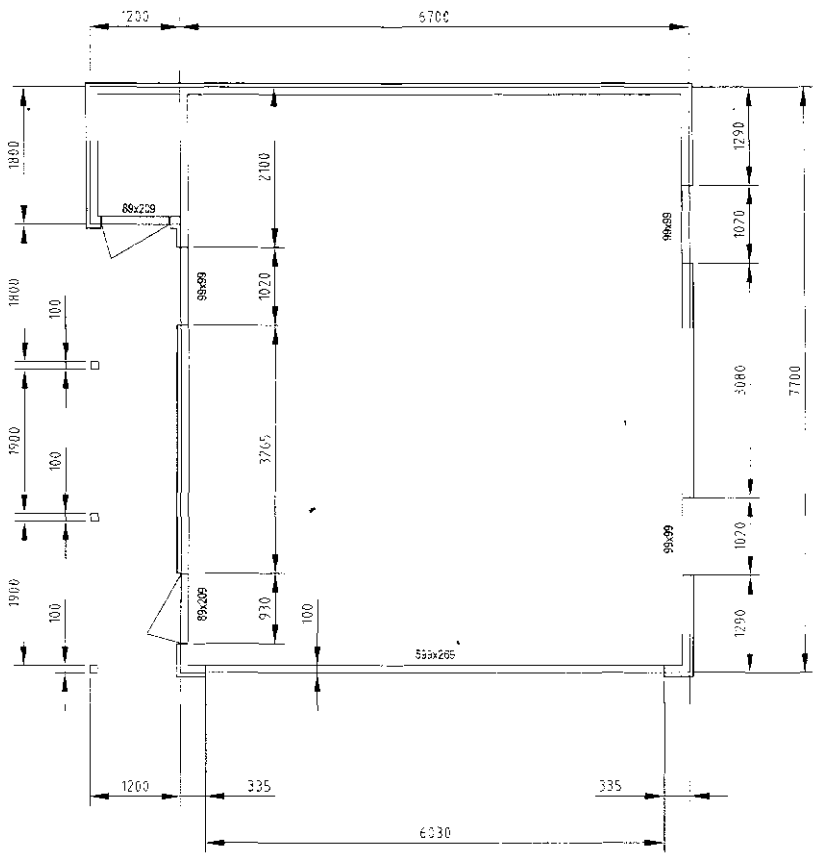
BYGGHERRE:
OLAV LUNDÅS
6636 ANGVIK

BYGGEADRESSE:
6636 ANGVIK

TEGNING:
FASADER

SKALA:	DATO:
1:100	05.04.2006

INT. ARKITEKT MNIL NILS FISKE
6523 FREI TLF. 71 52 86 21



RETTELSER DATO

BYGGHERRE :
OLAV LUNDÅS
6636 ANGVIK

BYGGEADRESSE
6636 ANGVIK

TEGNING :
PLAN

SKALA : 1 : 50

DATO : 05.04.2008

INT. ARK. MNIL NILS FISKE
6523 FREI TLF. 71 52 86 21

GJEMNES KOMMUNE
KST. BYGNINGSSJEF

Olav Lundås

6636 ANGVIK

0016 / / LW 13 .02 .97

DELEGERT SAK 16/97

OLAV LUNDÅS. 6636 ANGVIK
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG- OG FASADEENDRING AV BOLIGHUSET PÅ GNR. 83 BNR. 49 I ANGVIK. GJEMNES KOMMUNE

OLav Lundås. 6636 Angvik. har ved byggemelding dat. 27.10.93 søkt om oppføring av tilbygg- og fasade-endring av bolighuset på gnr. 83 bnr. 49 i Angvik.

Bygningssjefen har den 18.10.93 gitt muntlig tillatelse til omsøkt tilbygg og fasade-endring under forutsetning av at komplett byggemelding blir forelagt og godkjent. Tillatelsen er bekreftet ved notat av 18.10.96.

Byggearbeidet er pr. dato utført.

Bygningen har fått en fasademessig utforming som stilmessig framtrer som gjennomført.

Behandling av komplett byggemelding:

Vedlegg til søknaden:

- Tegninger av plan.- snitt og fasader utarbeidet av int.ark. MNIL Nils Fiske. adr. Frei.
- Gjenpart av nabovarselerklæring dat. ... kvittert 14.- og 18.10.93
- Situasjonskart. udatert.

Brutto areal bygning er ikke oppgitt. Avstand fra tilbygg til sidekant av kommunal veg er på søknaden oppgitt til 6 m (fra midtlinje ca 9 m).

Ansvarshavende for arbeidet ser ikke ut til å være meldt.

Vannforsyning og avløpsanlegg er privat.

VEDTAK:

Bygningssjefen viser til muntlig tillatelse til fasade- endring og tilbygg av bolighus på gnr. 83 bnr. 49 gitt av bygningssjefen den 18.10.93.

Følgende forutsettes i tillegg i henh. til opplysninger i komplett byggemelding:

1. Evt. skade på bygningen som følge av vanlig vegvedlikehold kan ikke påregnes å bli erstattet av kommunen pga. bygging nærmere kommunal veg enn 12.5 fra midtlinjen.

2. Avløpsanlegget forutsettes å tilfredstille krav i forskrifter for spredt bolig og fritidsbebyggelse av 8.juli 1992. og skal bestå av 3-kamret slamavskiller på 4 m3. med infiltrasjon i grunnen eller kunstig sandfilteranlegg.

3. Ved evt. utbygging av kommunal avløpsledning i over eiendommen. eller i veg som støter til denne. eller over nærliggende areal.-må eiendommen påregnes å bli tilknyttet.

4. Ved endring av pipe eller ildsted skal arbeidet utføres i henh. til forskriftenes krav.

5. Før bygningen tas i bruk skal brukstillatelse utskrives av bygningssjefen

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal følges ved arbeidet

Vedtaket er fattet av bygningssjefen i henh. til delegert myndighet.

Med hilsen

Lars Wiik
konst. bygn. sjef.

KOPI: Int. ark. MNIL Nils Fiske
Driftsavdelinga. her (vedr. avstand til komm. veg og avløpsanlegg)

Ordre: **72606**

Eiendom: **1557-83/49/0 Andel 0**
Litjbruvegen 33
6636 Angvik

K15570015 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

KARI.KRISTINE.HAGEN@GJEMNES.KOMMUNE.NO, 03.03.2025 13:22:

Under behandling
Årlige gebyr:
Feie og tilsynsgebyr: 871.20
Renovasjon fastledd: 3120 ink mva
Restavfall 140l hver 14 dag: 1328 ink mva
Bioavfall 80l hver 14. dag. 1323 ink mva
Når det gjelder slam, er det nye priser som ikke er helt fastsatt enda.
I fjor var de på 2055.29, men grunnet bytte av leverandør er det ikke helt klart enda hva det blir.
Eiendomsskatt i fjor var 4o/oo av 874300

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 04.03.2025 09:55:

Oppdateres
endring

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 04.03.2025 09:55:

Levert til kunde
Årlige gebyr: Feie og tilsynsgebyr: 871.20 Renovasjon fastledd: 3120 ink mva Restavfall 140l hver 14 dag: 1328 ink mva Bioavfall 80l hver 14. dag. 1323 ink mva Når det gjelder slam, er det nye priser som ikke er helt fastsatt enda. I fjor var de på 2055.29, men grunnet bytte av leverandør er det ikke helt klart enda hva det blir. Eiendomsskatt i fjor var 4o/oo av 874300

Ordre: **72606**

Eiendom: **1557-83/49/0 Andel 0**
Litjbruvegen 33
6636 Angvik

K15570014 Tilknytning til vei, vann og avløp

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 07.03.2025 11:36:

Levert til kunde

Ingen opplysninger om Tilknytning til vei, vann og avløp

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
Dato: 18.02.2025
Postadresse: Birger Hatlebakks veg 30, 6415 Molde
Telefon: 71 19 18 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr.:	83	Bnr.:	49	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Litjbruvegen 33 6636 Angvik						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐		Siste dato: 04.01.2024
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐		Siste dato: 02.10.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger? Ja ☐ Nei ☒		Frist for svar: -
Antall skorsteinsløp med ildsted registrert på eiendommen:		1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒		Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Kommentar:
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Ordrenr.:	Saksbehandler	Dato
	Eli Grete Moen	28.02.2025

Matrikkelenhet 83/49

Naboeiendom, Nærområde

Det foreligger ingen godkjente byggeprosjekter på naboeiendom/nærområde som ikke er igangsatt.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Nordmørsvegen 24, 6631 Batnfjordsøra	Batnfjordsøra	71 29 11 11	3933.05.00097
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
post@gjemnes.kommune.no	www.gjemnes.kommune.no	71 29 11 99	964 981 426

Gjemnes kommune
Areal og drift

Olav Lundås

6636 ANGVIK

Administrativt vedtak

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2015/474-2	Vigdis Grefstad	17.04.2015

083/049 - Olav Lundås - Søknad om tillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av ny

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN KRAV OM ANSVARSRETT
Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 20-2

Byggested:	Angvik	Gnr/Bnr:	083/049
Tiltakshaver:	Olav Lundås	Adresse:	6636 Angvik
Tiltakets art:	Garasje	Bruksareal:	Ca. 48 m^2
		Bebygd areal:	61 m^2

Foreliggende søknad, mottatt 25.3.2015 gjelder riving av eksiterende garasje og oppføring av ny garasje på eiendommen 083/049.
Søknaden er vedlagt plan-, snitt og fasadetegninger, datert 5.4.2008. Bilde av eksisterende garasje er også vedlagt søknaden.

Eksisterende garasje har registreringsnummer 181381299 i Matrikkelen og er registrert med et areal på 22 m^2.

Minste avstand til nabogrense er oppgitt å bli 6 meter.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21- 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Plansituasjon:
Området er i kommuneplanens arealdel utlagt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).
I og med at denne søknaden gjelder riving og gjenoppbygging av ny garasje på bebygd eiendom vurderer vi at en ikke er avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse til Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje på eiendommen 083/049 under følgende forutsetninger:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal følges.

2. Den nye konstruksjonen skal dimensjoneres, vindavstives og forankres i hht. forskriftens bestemmelser og Norsk Standard.

3. Plan- og fasadetegninger datert 5.4.2008 legges til grunn for tillatelsen.

4. Minst 60 vektprosent av avfallet skal sorteres på plassen. Alt avfall skal leveres til godkjent mottak eller ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte.
   Det understrekes at brenning oppfattes som en uaktuell løsning.
   Eventuelt problemavfall som for eksempel eternittprodukter, skal sorteres og håndteres i henhold til Arbeidstilsynets retningslinjer og bestemmelser. Riving som omfatter utvendig eller innvendig asbestsanering krever egen tillatelse fra Arbeidstilsynet.

5. Avfallsprodusenten skal ha dokumentasjon fra mottaker av avfallet for hver enkelt avfallsfraksjon, hvor mengde, avfallstype og leveringssted kommer klart frem.

6. Det skal sendes inn sluttrapport til kommunen, vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker og eventuelle egenerklæringer dersom deler av avfallet ombrukes/gjenvinnes/nyttiggjøres på lovlig måte, senest 45 dager etter at arbeidene er avsluttet.

7. De beregnede gebyr må innbetales til kommunen. Faktura sendes tiltakshaver.

Tiltaket:
For tiltak som gjennomføres etter plan- og bygningslovens § 20-2, er det tiltakshaver selv som har ansvaret for at arbeidet blir gjennomført som beskrevet, og ellers følger krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Tiltakshaver har også et selvstendig ansvar for at tiltaket er lovmessig i forhold til annen myndighet og lovverk.

Privatrettslige forhold:
Foreliggende saksbehandling tar ikke stilling til eventuelle uavklarte privatrettslige forhold.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig anmode kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Anmodningen skal vedlegges nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Gyldighet
Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan og bygningsloven § 21-9.

Klagerett
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at melding om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningsloven kap. VI. Klagen skal være skriftlig, og sendes Gjemnes kommune, Kommunehuset, 6631 Batnfjordsøra.

Saksbehandlingsgebyr:	Antall	Pris pr. enhet:	Sum
Godkjenning av tiltak, riving:	1	1 450,-	1 450,-
Godkjenning av tiltak, nybygg:	1	2 150,-	2 150,-
Arealgebyr:	48	13,-	624,-
		Totalt:	4 224,-

Med hilsen

Vigdis Grefstad
Ingeniør
71291216

Borgjeanck Nr

Dagbok nr 2887/1948. 12/577
Nordmøre sorenskriverembete

Nr. 41 a
Forlagt av SEM & GRENENSEN A/S Oslo
Enerett 3—47

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Bastian Brubæk

Angvik *født* 20. april 1880.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Sivert Blikås, Angvik

1 1/2 en og en halv dekar jord *født* 16. desmber 1896.
(Datum og årstall)

av ~~min~~vår *eiendom* Bystua

g.nr. 7 *br.nr.* 3 *av skyld mk.* 2.38 *i* Tingvoll *herred*[1])

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 1000.- Ett tusen kroner.

som er avgjort på omforenet måte.

Angvik *den* 26. april 1948.

Bastian Brubæk
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Bastian Brubæk
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ottar Aasebø B. Knudsen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Angvik *den* 26. april 1948.

Til vitterlighet

1. Torolv Skjåvevik Mari Brubæk
2. Peder Smuns

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

kont.
Ole Aunet

573

Nr. 1653 a.
SEM & STENERSEN A/S OSLO
11—39.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Dagbok nr. 2886/1948, 12/10
Nordmøre sorenskriveri

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruk- og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Kor dag, den 1ste Desb 1945 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Stugvik

g.-nr. 7. br.-nr. 3. av skyld mark i Tingvoll herred. Forretningen er forlangt av Bastian Brubakk

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn A. Drage.

Ved forretningen møtte:[3]) Selger Bastian Brubakk og kjøper Stuart Blikås

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. A. Drage

Over de m del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

I parallelles sydøstre kjørne ved den nevnte rekkevei sønders side, er nedslått en steen. Herfra går sydlinjen i rett linje mot sydvest ca 42 mtr. til en + merket furuе og videre i samme retning ca. 3½ mtr. til bekken

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

påbuffes. Herfra følger bygdelinjen mot Nord og følger sammenbrk til kveingen i riksveien ved Kilabekken. Herfra følger bygdelinjen mot syd-sydøst og følger riksveien til først beskrevne punkt.

Kjøperen forbeholder seg rett til fri gresnn av selgeren til veg til den påtenkte ny riksveg i tilfelle den blir bygget, og forbeholder seg tilsvarende vederlagsfritt rett til veggrunnen til den nuværende riksveg i tilfelle den blir skiftet.

Gjerdeplikten påhviler kjøperen.

Overstående godtas. Som selger

Bastian Brubak
Mari Brubak.

575

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Bestemt til Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de 1 fraskilte del ble bestemt til mrk 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

De 1 fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Bjørkelund"

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at A. Drage skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

A. Drage / H. Hanssen / Ole Kvikstjønes

Antatt til tinglysing 19

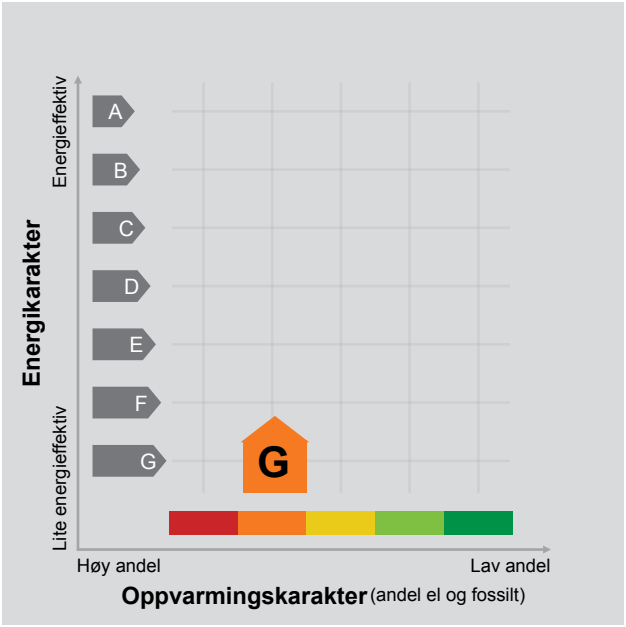
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 7 br.nr. 49

Vff. Matrikkelkontoret

ENERGIATTEST

Adresse	Litjbruvegen 33
Postnummer	6636
Sted	ANGVIK
Kommunenavn	Gjemnes
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181381302
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81284
Dato	18.02.2025



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

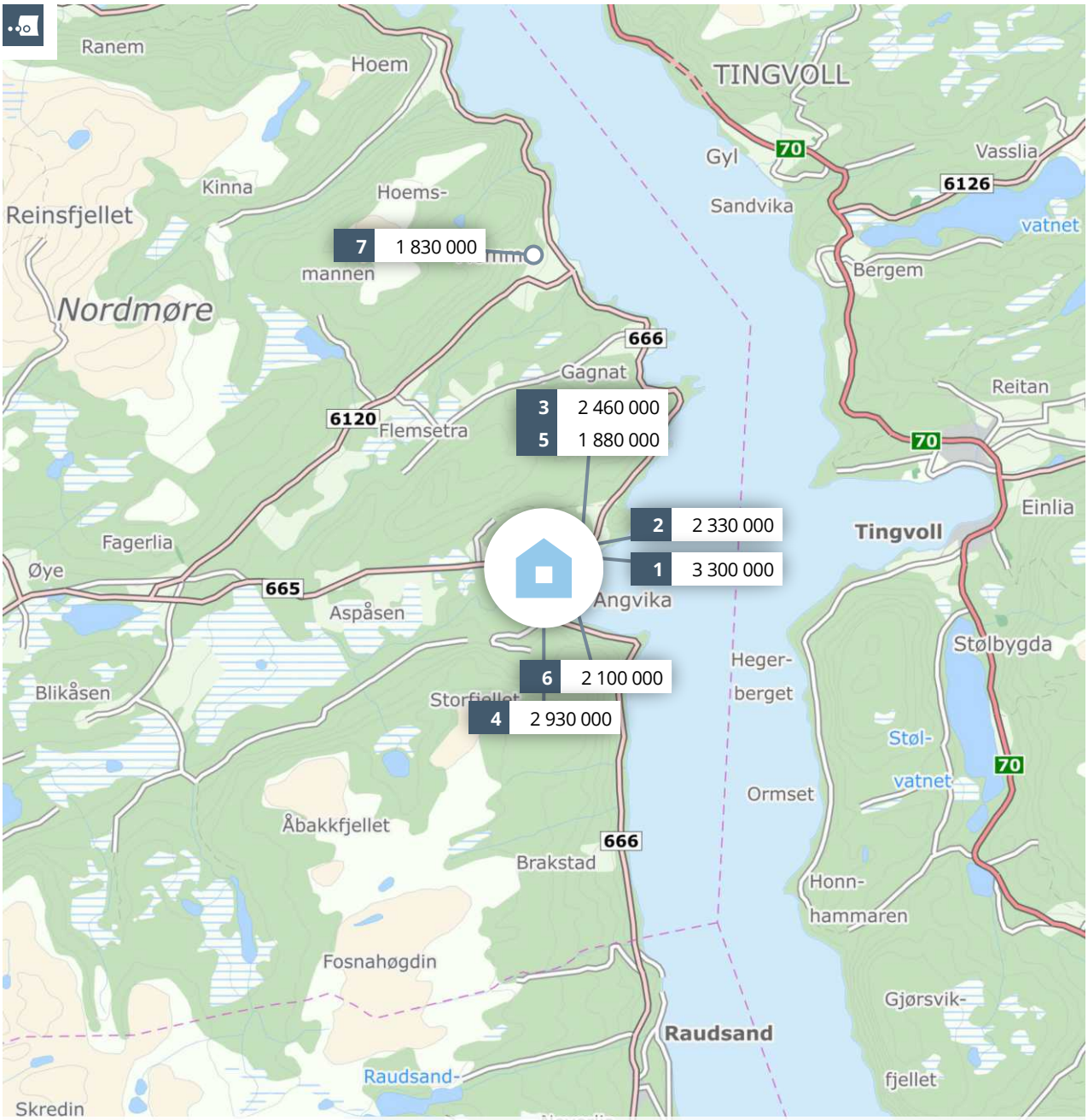
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

LITJBRUVEGEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Litjbruvegen 33, 6636 ANGVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 83 BNR 49 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1557 GJEMNES GRUNNKRETS ANGVIK

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	13 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	225 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						1 692 m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raudbekkvegen 7				04.04.2023	3 400 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**17 647**
	187 m²	1987	1 456 m²	4 sov						
2	Plassavegen 23				28.06.2021	2 280 000	**2 330 000**	0	2 330 000	**26 477**
	88 m²	2007	793 m²	- sov						
3	Plassavegen 29				12.05.2023	1 990 000	**2 460 000**	0	2 460 000	**20 331**
	121 m²	2007	659 m²	5 sov						
4	Litjbruvegen 33				22.05.2023	2 990 000	**2 930 000**	0	2 930 000	**14 087**
	208 m²	1948	1 692 m²	- sov						
5	Plassavegen 29				09.05.2019	1 990 000	**1 880 000**	0	1 880 000	**15 537**
	121 m²	2007	659 m²	5 sov						
6	Haltlivegen 1				15.06.2020	2 190 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**12 353**
	170 m²	1980	1 104 m²	4 sov						
7	Skoglivegen 5				19.06.2024	1 850 000	**1 830 000**	0	1 830 000	**16 053**
	114 m²	1992	750 m²	2 sov						

Eiendommen ligger fritt og landlig til i Angvika. Eiendommen har en romslig tomt på i underkant av 1,7 mål. Eiendommen fremstår som landlig og idyllisk.

Bolighuset er opprinnelig fra 1948 og er senere påbygd på 1990-tallet. Boligen fremstår som velholdt. I perioden 2021 til 2022 har boligen i stor grad blitt overflateoppuset. Videre er følgende oppgraderinger verdt å nevne i samme tidsperiode:

Ny kjøkkeninnredning
Nyoppusset bad.
Nyoppusset vaskerom.
Nytt ildsted og pipe.
En del vann- og avløpsrør er skiftet ut.
Ny varmepumpe installert.
Installert elbillader.

På eiendommen er det også oppført dobbelgarasje fra ca. 2016 og mindre uthus.

Kilder:
Salgsoppgave fra 2023
Opplysninger på befaring 2025

PrivatMegleren Molde 10.03.2025

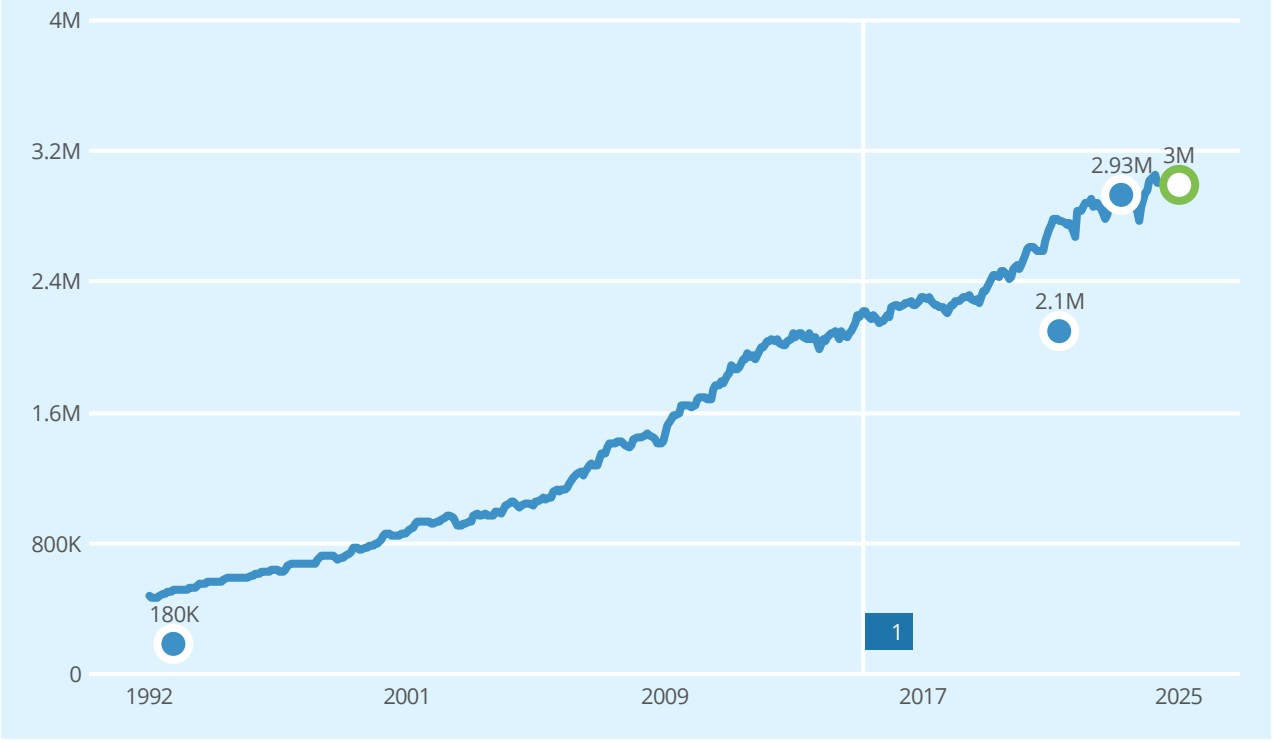
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.05.2023	22.05.2023	01.08.2023	2 990 000	2 930 000	0	2 930 000	2
03.06.2021		03.06.2021	-	2 100 000	-	2 100 000	
27.09.1993		27.09.1993	-	180 000	-	180 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har en indeksbasert verdi på +/- kr. 3 000 000

Eneboliger til salgs i GJEMNES kommune nå

1
eneboliger til salgs

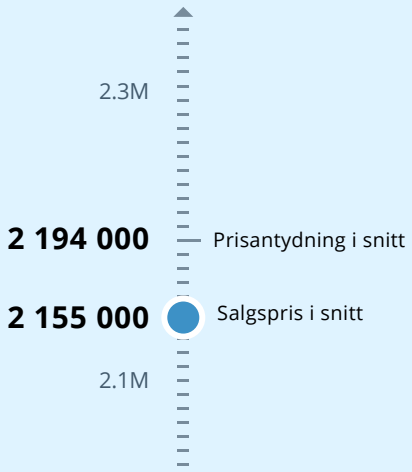


Annonsene har i snitt ligget ute i

158
dager

Eneboliger solgt i GJEMNES kommune siste 12 mnd

8
eneboliger solgt

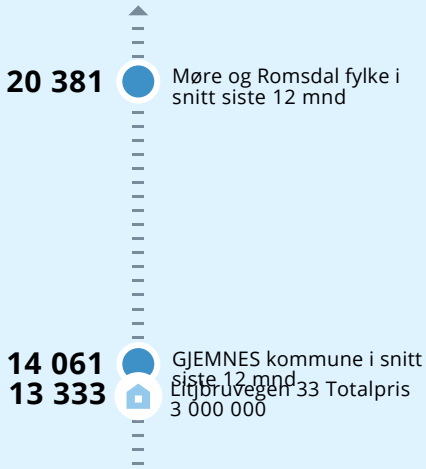


Solgt i snitt i løpet av

116
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Litjbruvegen 33, 6636 Angvik
Gnr. 83, Bnr. 49, Gjemnes kommune.

Oppdragsnummer:
45251033

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
