Langsundveien 313, 9130 HANSNES



PROPR.NO

Selger
Ronny Slettmo
91365950

Prisantydning
3 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5534 Gnr. 43 Bnr. 16

Trivelig 4/5-roms enebolig med stor tomt, dobbelgarasje, uthus og naust med strandlinje. Utviklingspotensiale.

PRISANTYDNING
kr 3 250 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 475 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
94kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
181kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
17 525kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1970



Fasade



Oversiktsbilde fasade



Oversiktsbilde mot sør



Oversiktsbilde mot nord



Soverom #1



Soverom #2



Soverom #2



Soverom #3



Soverom #3



Altan



Utsikt mot sør



Utsikt mot nord



Altan



Utsikt mot sør



Utsikt mot øst



Inngangsparti



Inngangsparti og inngang til kjeller



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Entré og gang

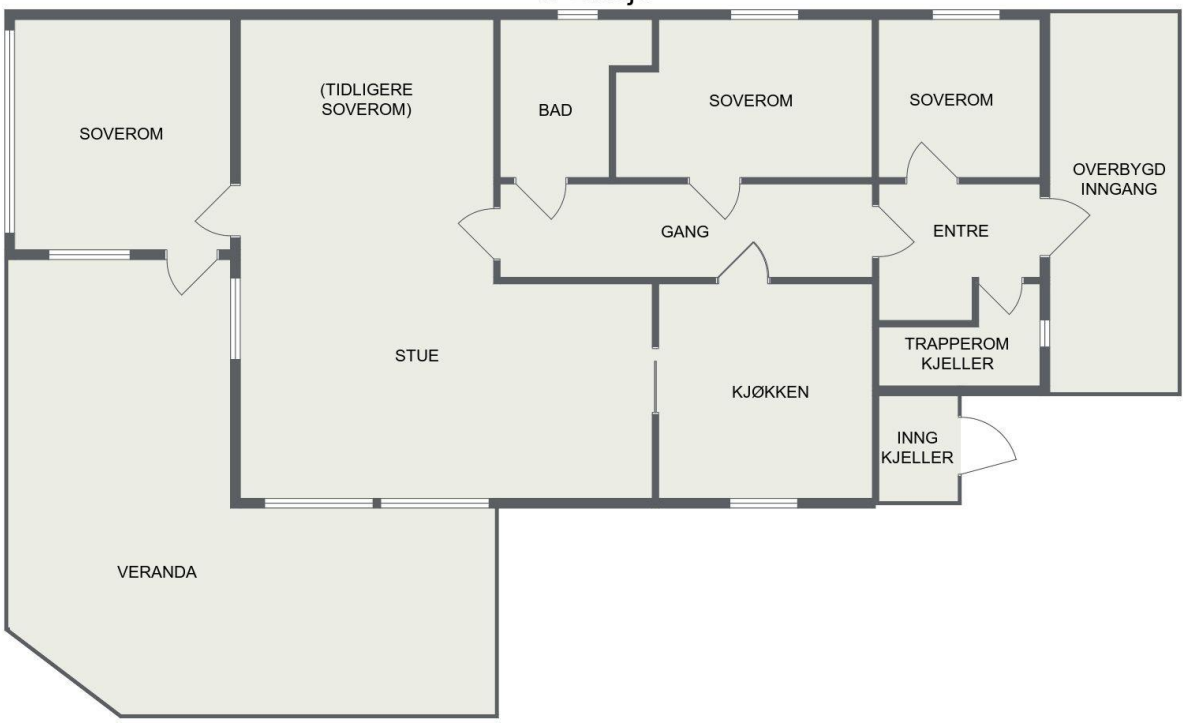


Garasje

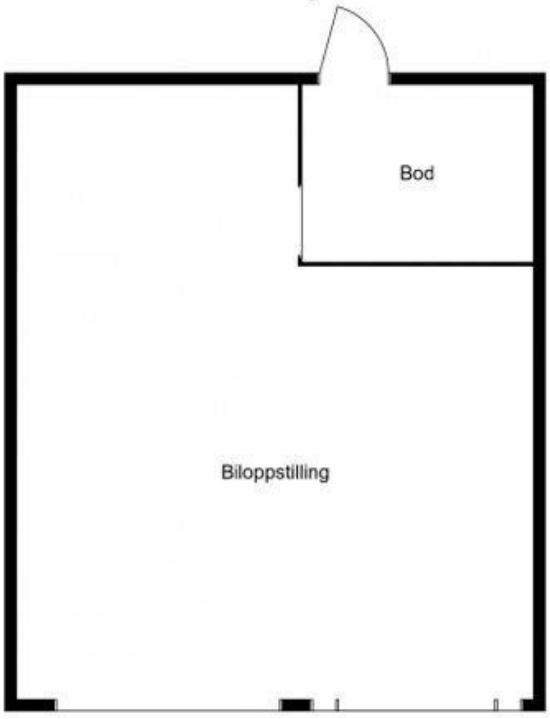


Garasje

Langsundveien 313
1. Etasje



Garasje
1. Etasje



Om boligen

Velkommen til Langsundveien 313 - et tidligere småbruk som nå søker nye eiere etter å ha vært i familiens eie i flere generasjoner. Boligen har gode sol- og lysforhold med flott utsikt over sundet mot Reinøy. Den er oppført på stor tomt (17 525 kvm), hvor deler av tomten ligger nede ved havet. Her finner man også et naust som medfølger. Rundt boligen er tomten opparbeidet med plen, prydbusker, jordbær- og potetland, gruset innkjørsel og gårdsplass. Resten av tomten er naturtomt med store gress- og blomsterenger og variert skog. Bilene kan parkeres i en romslig dobbeltgarasje eller på gårdsplassen. Et romslig uthus gir ekstra muligheter, f. eks til lagring eller hobbyvirksomhet. Med andre ord, mye nyttig bruksareal å boltre seg i.

Boligen inneholder stue, kjøkken, bad, 3 soverom, entré, gang samt kjeller og kaldloft, som begge har god lagringsplass. Gode muligheter for et fjerde soverom dersom man tilbakefører soverommet som på 1980-tallet, ble integrert i stuen. Boligen har en praktisk planløsning og en gjennomgående enkel standard, med malte flater og gulv av både parkett og belegg – et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

For den kreative og nevenyttige, er dette en eiendom med flere muligheter og utviklingspotensiale. Ser man på hva som ellers selges i området, kan man kanskje våge påstanden at dette er en eiendom som gir "mye for pengene"?

Naboeiendommen Langsundveien 309, 9130 Hansnes ligger også ute for salg på finn.no. Eiendommene kan kjøpes samlet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og landlig til, omtrent 2 km sør for Hansnes – kommunesenteret i Karlsøy kommune – og en knapp time med bil nordover fra Tromsø. Hansnes fungerer som et viktig knutepunkt for øyriket rundt, med daglige fergeavganger til Vannøy, Reinøy og Karlsøy. Her finner du det meste du trenger i hverdagen: dagligvarebutikker, barne- og ungdomsskole, barnehage, kro/bistro, legevakt, politikammer, offentlige tjenester, private arbeidsplasser, mm.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til sjø, skog og fjell – et eldorado for deg som liker friluftsliv. Her ligger alt til rette for fiske, jakt, bærplukking, skiturer, fotturer og sykkelopplevelser i naturskjønne omgivelser.

Området er stille og rolig, med spredt bebyggelse bestående av en blanding av helårsboliger og fritidsboliger. Et perfekt sted for deg som søker ro, naturnær livsstil og kort vei til til hverdagens nødvendigheter. Alt en knapp times kjøretur fra Nord-Norges største by!

Annet

Boligen har offentlig vannforsyning mens avløp er privat og føres til sjø via felles septiktank med Langsundveien 309.

Adkomst skjer fra fylkesvei 863 gjennom felles avkjørsel med Langsundveien 309.

Hvitevarer og båt i naust (Hansvik 14") medfølger.

Boligen har installert Verisure alarmanlegg.

Vann- og avløpsrett for Langsundveien 309 vil bli tinglyst i eiendommens grunnbok.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
81 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

98 240 kr (Omkostninger totalt)

---

3 348 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket

inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Langsundveien 313, 9130 HANSNES
KARLSØY kommune
gnr. 43, bnr. 16

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 24.10.2024 **Rapportdato:** 04.12.2024 **Oppdragsnr.:** 14171-1504 **Referansenummer:** JM1345

Autorisert foretak: Takst Tromsø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Flatebø **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 Tromsø AS

Firmaet ble opprettet i 2015. Knut Flatebø er daglig leder- og har jeg drevet med takstrelaterte oppdrag i Troms og Finnmark regionen, med hovedvekt på verditaksering/tilstandsrapporter på boliger/landbrukseiendommer, eierskifte/reklamasjonssaker, skjønn, byggelånsoppfølging og skadetaksering. Tidligere arbeidserfaring som tømrermester med egen bedrift gjennom 35 år. "Taksthuset Nord AS er et kontorfellesskap som består av 9 uavhengige ingeniører med hovedkontor i Tromsø og avdelingskontor på Storsteinnes og i Storfjord. Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget kunne sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt. Alle takstmenn som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge- og takstbransjen. Vi har som krav at alle partnere er medlem i Norsk Takst, som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger."



Rapportansvarlig

Knut Flatebø

Uavhengig Takstingeniør

knut@taksthusetnord.no

913 83 960

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	275 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m²
Totalpris	3 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

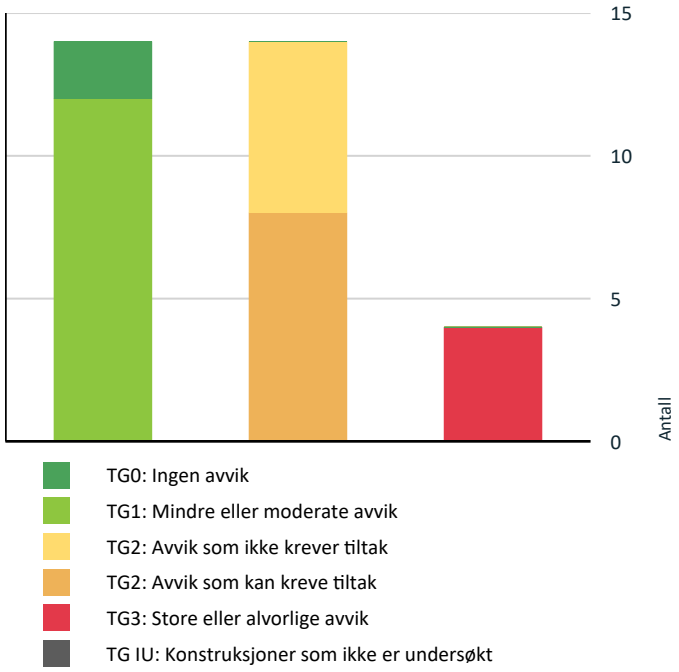
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

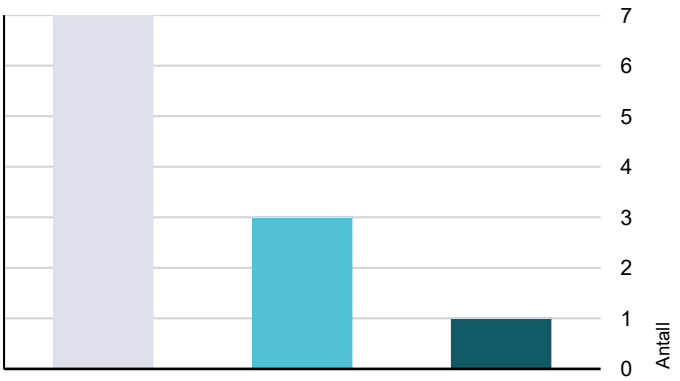
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Oppdraget er normalt priset i henhold til skriftlig pristilbud eller til en hver tids gjeldende prisliste for Taksthuset Nord AS- og er gitt på bakgrunn av de opplysninger som forelå før befaring. Faktura sendes til oppdragsgiver.

* Eventuell retting/utbedring av bygningsmessige forhold som selger ønsker og utføre før salg- og som blir utbedre/rettet etter befaringstidspunktet, må formelt dokumenteres i oppdatert egenerklæring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Boligen er senere tilbygget og renovert ved flere anledninger

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Utvidelse av boligen med vinterhage mot sør
2009	Ombygging	Ombygging garasje
2004	Modernisering	Skiftet hovedtak

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

* Stålplater med panneprofil og glatt overflate

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

* Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet stål.

* Enkelte takrenner nedløp i plast/PVC

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

Takrenner i plast/PVC fungerer, men det må påregnes at man i nær fremtid må gjøre vedlikehold/utbedring eventuell utskifting

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Man bør være observant i forhold til takskred pga manglende snøfangere.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk vegger fra byggeår, dimensjonert og konstruert etter datidens byggeskikk. Da det ikke foreligger nøyaktige opplysninger om konstruksjonen- og eventuelle oppgraderinger/endringer, må man påregne varierende kvalitet og isoleringsgrad på yttervegger, samt at effekten av isolering kan være noe svekket som følge av at isolasjon siger i veggene over tid. Kvaliteten på isolasjonen på monteringstidspunktet hadde høyst sannsynlig lavere u-verdi enn det som produseres- og kan nyttes per/dags dato.

Det må påregnes at det på et gitt tidspunkt vil være behov for etterisolering- og at dette vurderes samtidig med etterisolering- og en større utvendig renovering og skifte av vinduer.

Kledning er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde sperrer/takstoler i tre, grove taktrobord . Det er sannsynlig at det ligger papp på oversiden av taktrobord- og at taket videre er utlektert med sløyfer og lektre for takplater i stål. Luftet kaldloft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konstruksjonen er dimensjonert og konstruert etter datidens byggeskikk. Man må man påregne varierende kvalitet og isoleringsgrad på i takkonstruksjonen, samt at effekten av isolering kan være noe svekket som følge av at isolasjonen er seget ned i mellom takstolene over tid. Kvaliteten på isolasjonen på monteringstidspunktet hadde høyst sannsynlig lavere u-verdi enn det som produseres- og kan nyttes per/dags dato.

Det er observert noe svertesopp helt ute i overgang yttervegg/tak

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere bedre lufting langs yttervegger på langsidene eller i røstvegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



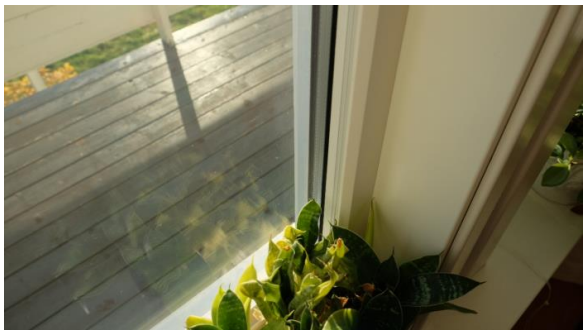




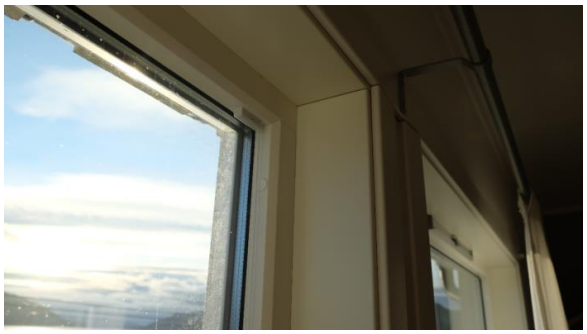
TG 1 Vinduer

* Trevinduer med 2-lags isolerglass fra siste rehabilitering, malte fôringer og listverk.

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

* Kompakt finert slett ytterdør med standard låsekasse/dørvrider

* Balkong/verandadør med samme standard og utførelse som vinduer forøvrig

* Kompakt profilert kjellerdør i tre med standard låsekasse/dørvrider

* Dørene er relativt nye- og er fra siste større rehabilitering.

* Dørene er jevnlig og godt vedlikeholdt og har normal funksjonsgrad.







Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

* Balkong/veranda med søylefundamentering. Bærekontruksjoner, bjelker og verandadekke i impregnerte materialer. Malt rekkverk i dimensjonerte materialer og impregnert håndlist.

* Veranda foran hovedinngang med samme standard

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

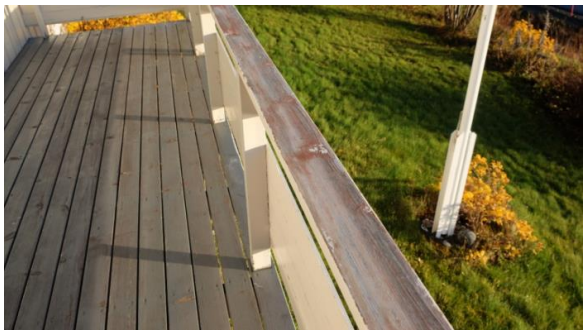
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har en del etterslep på vedlikehold/maling

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør vurderes å endre størrelse på åpninger i forhold til sikkerhet

Det er behov for generelt vedlikehold og oppgradering på enkelte bygningsdeler på veranda.









TG 3 Utvendige trapper

* Trapper i impregnerte og dimensjonerte materialer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv overflater:
Parkett, belegg, fliser, murgulv

Vegg overflater:
Malte overflater spon/trefiber, tapet, våtromsplater

Tak/himling overflater:
Malte gips/betongoverflater

* Det er gjort en generell vurdering på overflater og konklusjonen er at boligen har normal standard, slitasje og vedlikehold sett i forhold til byggeår- og eventuelle senere renoveringer/oppgraderinger.

* Bad/våtrom får egen vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

* Boligen har etasjeskiller/bjelkelag i tre. Det er ikke registrert eller målt avvik/høydeforskjell utover det som normalt på boliger bygget i denne tidsepoken. På nye boliger er totalt toleranseavvik +/- 10 mm

* Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt

* Det er utført stikkprøver på totaltoleranse med laser, uten å flytte på møbler og gjenstander.

* Det er ikke benyttet rettholt og målekile for å avdekke lokale avvik i forhold til svanker/kuler på gulvet.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke opplysninger om at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Boligen ligger i et området hvor det er registrert lav/moderat radonpåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

* Teglpipe fra byggeår.

Tilstandsrapport

* Sotluke i kjeller

* Vedovn i kjøkken







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

* Det er utført enkle fuktregistreringer med Protimeter. Registering er utført på de flater/områder som gir hensiktsmessige indikasjoner i forhold til symptomer på fukt. Det var på befaringstidspunktet registrert forhøyede verdier i gulv i kjeller/underetasje.

* Det er symptomer og indikasjon på fukt i store deler av kjelleren, dette er relativt vanlig for boliger bygget i denne tidsepoken. Det antas at forholdet kan skyldes marginal utlufting/ventilasjon, manglende bruk av diffusjonssperre/plast samt lite drenerende masser i byggegrop.

* Det var på byggetidspunkt ikke krav til plast mot grunnen før gulvstøp.

* Kjelleren er en typisk grovkjeller med boder, vaskerom -og at det etter hvert er blitt kun lagringsrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

Kjelleren kan benyttes slik den er, men kan med fordel ventileres bedre.

Kjelleren egner seg ikke som beboelsesrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

* Kryprom under vinterhage, med bjelkelag i tre. Tilbygget er oppført på søyler slik at det er god lufting og lite utfordringer med fukt.

* Kryprom som eventuelt måtte være under deler av stue, soverom og bad/vaskerom, har vi ikke funnet tilkomst til, slik at dette krypprommet er ikke vurdert eller inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør lages en dør inn til rom under veranda/vinterhage



TG 3 Innvendige trapper

Tett enkel malt kjellertrapp i furu fra byggeår, belegg i trinn

Betongtrapp ved kjellerutgang

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

* Slette finerte lakkerte innvendige dører med og uten glass, standard låsekasser og vridere.

* Malte fyllingsdører i tre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* Dørene er tidstypiske og på bakgrunn av alder må det påregnes at enkelte dører må skiftes/pusses opp.

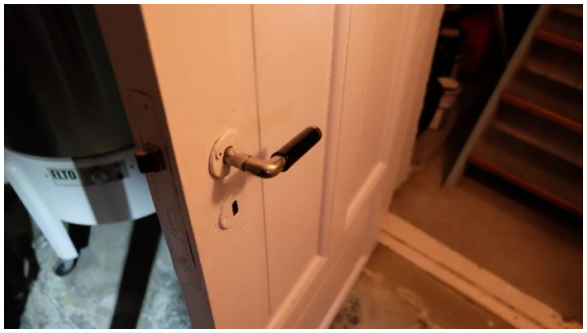
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

* Dørene fungerer som forutsatt, men det er påregnelig at det er mer hensiktsmessig å bytte dører, frem for å utbedre slitasje på terskler, samt sparkle/male karmer og dørblad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

* Delvis flislagt bad med lav standard.

* Overflater: Fliser på gulv, flisimiterte våtromsplater på vegg, malte himlingsplater i himling/tak

Tilstandsrapport

* Baderomsinnredning :
Innredning med profilerte fronter/skuffer. Servant i porselen, speil, lysarmatur og strømuttak. Garnityr i metall.

* Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Dusjløsning med hengslet dør i herdet glass, gulvmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin

* Mekanisk vifte med kanalføring gjennom yttervegg og el-håndkletørker

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

* Rørgjennomføringer har ikke mansjetter.

* Ingen synlig slukmansjett eller tegn til smøremembran

* Ikke tilfredsstillende fall til sluk / høyde- forskjell fra topp av sluk til topp av membran.

* Manglende luftespalte mellom dør og terskel

* Ingen formell dokumentasjon på utførelse/materialbruk og kvalitetssikring.

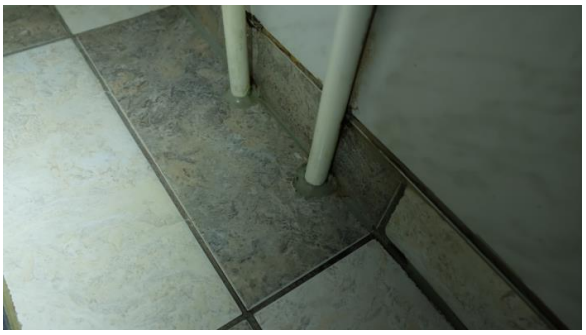
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

* Det foreligger ingen generelle pålegg om at våtrom må utbedres eller oppgraderes, våtrommet har vært i daglig bruk- og det vil være opp til nye eiere å benytte våtrommet slik det er, eller utbedre/oppgradere avvik helt eller delvis i forhold til dagens forskrift

* Våtrommet kan fortsatt benyttes slik det er, men det anbefales at våtrommet på sikt totalrenoveres. Ved renovering må det påses at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres etter dagens krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





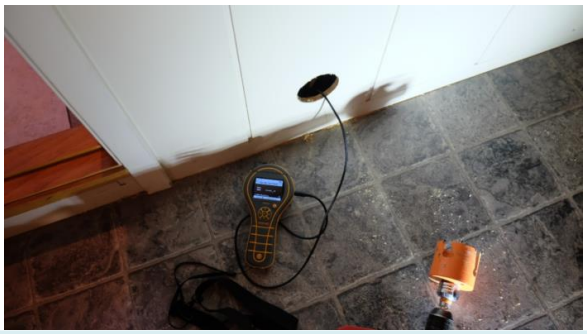


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i innvendig vegg mellom gang og bad. Det er ikke registrert symptomer på fukt i bunnsvill eller andre konstruksjoner/bygningsmaterialer.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning:
Innredning med heltre fronter/skuffer. Plass til vanlig komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Benkeplater i laminat, oppvaskkum i rustfritt stål, garnityr i metall. Fliser/kitchenboard i mellom benkeskap/overskap







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

* Ventilator med kanalføring/flexislange til tak/yttervegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

* Røropplegget er hovedsakelig i kopperrør fra byggeår delvis skjultopplegg samt noe åpen installasjon.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

* Det er utført mindre utskiftinger og oppgraderinger gjennom byggets levetid uten at alle endringer er formelt dokumentert. Det må påregnes at løpende vedlikehold og ettersyn vil være nødvendig på et såpass gammelt røropplegg.

* Stoppekran i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Avløpsrør

* Avløpsrør i PVC og eventuelle soilrør (støpte jernrør)

* Støpjernssluk i kjeller

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

* Naturlig ventilasjon med friskluftventiler i yttervegger, eventuelle vindusventiler og åpningsvinduer.

* Mekaniske vifter på bad samt i kjeller

* Ventilasjon er i henh. til de krav som var gjeldende på byggetidspunkt.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

* Luft til luft varmepumpe

* Fungerer som forutsatt.

* Sentralstøvsuger plassert i kjeller (støvsuger er ikke funksjonstestet)





TG 2 Varmtvannstank

* VV-bereder 120 L fra byggeår plassert i kjeller

* Bereder fungerer som forutsatt.

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

VV-bereder er koplet til vanlig stikkontakt

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

* Skjultanlegg og noe åpen installasjon. Sikringskap med automatsikringer.
Hovedstrøminntak med luftstrekk og overspenningsvern.

* Elektrisk oppvarming med varmepumpe, vedfyring, varmekabler på bad ellers panelovner og eventuelle løse el-varmekilder.

* Varmekabler er ikke funksjonstestet, men skal i følge hjemmelshaver fungere som forutsatt.

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.
   1980 Ukjent

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

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?
   Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det mangler nærmere informasjon om tilstand og bruk av el.anlegget, bør anlegget ha en generell gjennomgang og kontroll av autorisert el-installatør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget bør ha en gjennomgang og kontroll av autorisert el-installatør.

Prisen som er estimert er kun for selve kontroll av anlegget og tar ikke høyde for eventuelle kostnader til oppgradering/utskifting av el-anlegget eller deler av dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat er installert i boligen. Utstyret bør funksjonstestes/eventuellt byttes før eierskifte

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 Det bør vurderes og installere nye røykvarslere og pulverapparat ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

* Grunnmur og stripefundamenter i betong og betongblokker

* Grunnmur i lettklinker og fundamenter og støpt plate i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert vertikale mindre sprekker i den delen av muren som er mulig og besiktige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ringmur/grunnmur og krypsrom bør holdes under jevnlig oppsyn for å registrere eventuelle endringer

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

På oversiden av boligen er det ikke fall fra mur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

* Boligen har private stikkledninger for vann, frem til nærmeste kommunale kumme og privat septiktank

* Det foreligger ikke opplysninger om utfordringer med vann og avløpssystemet, eller om dette er oppgradert eller utskiftet siden byggeår.

* Vann og avløp skal i følge hjemmelshaver fungere som forutsatt.

TG 1 Septiktank

Privat septiktank i glassfiber med videre avløp til sjø.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Oppbevaring av båter/fiskeutstyr mm.

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tradisjonelt naust med enkel konstruksjon, bindingsverk vegger over ringmur av betong . Saltak med plassbygde sperrer. Malte stål/aluminiumsplater på vegger og galvaniserte stålplater på taket.
Plassbygde hengslede dører med beslag og hengelås.

Innlagt el-anlegg



Fjøs



Anvendelse
Fritidsbruk/lagring

Byggeår
1930

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Tradisjonell bygning med konstruksjoner og bygningsdetaljer og byggeskikk i henh. til oppføringstidspunkt.

Fundamentering grunnmur:
Plasstøpte fundamenter og grunnmur med sparestein.

Yttervegger:
Bindingsverk og tømmerkasse i grove dimensjoner

Takkonstruksjon:
Plassbygde taksperrer, kjørebru og åser i grove dimensjoner.

Låvebru: Bygget opp over tørrmurt natursteinsfundament, opprinnelig trekonstruksjon med grove stokker og planker til dekke.

Taktekking:
Stålplater

Utvendige flater:
Malt låvepanel

Beslag/takrenner:
Ingen takrenner

Utvendige porter og dører:
Plassbygde dører med beslag og hengsler i stål.

Vinduer:
Enkle glass i fjøsdel.

Overflater gulv:
Grove gulvbord i tre

Overflater vegg:
Rupanel, tømmervegger

Overflater himling:
Rupanel

Brannsikring:
Ikke kjent.

Luftbehandling generelt:
Naturlig ventilasjon med friskluftventiler/lyrer

El-kraft generelt:
Innlagt el-anlegg åpen installasjon

Garasje



Anvendelse
Oppstilling av bil samt lagring av div.

Byggeår
1980

Kommentar
Ombygget/tilbygget i 2009

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tradisjonell romslig garasje med bindingsverk vegger over støpt plate på mark- og grunn mur med murblokker. Pulttak med plassbygde sperrer/takstoler i tre. Stående malt kledning i tre. Stålplater med panneprofil på taket m/stålbeslag. Standard leddport i stål/aluminium med motorisert åpner og fjenstyring, samt stor plassbygget hengslet port med plass for innkjøring av bobil. Vinduer med isolerglass.

Det er delt av en bod med egen inngang fra oversiden på i bakkant av garasjen.

Garasjen er innvendig kledd med OSB plater.

Innlagt el-anlegg





Tilbygg / modernisering

2009	Ombygging	Tilbygget

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/94 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Kjøkken, 2 Stuer, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Hall m/trapp, Kjellerstue, 2 Bod

Andre bygg: Naust, Fjøs, Garasje
Bruksareal andre bygg: 181 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 050 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 050 000**

Markedsvurdering

Tradisjonell enebolig over 2-plan med romslig nyere dobbelgarasje, i tillegg til selve garasje er det også eldre fjøsbygning , samt muligheter for at naust følger med salget.. Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe mer usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langsundveien 289 ,9130 HANSNES			24-07-2022	2 650 000	**2 725 000**		2 725 000	**32 440**
	84 m²	2013	2 sov						
2	Langsundveien 153 ,9130 HANSNES			23-09-2023	2 700 000	**2 910 000**		2 910 000	**30 000**
	97 m²	1968	3 sov						
3	Langsundveien 155 ,9130 HANSNES			05-05-2022	2 200 000	**2 350 000**		2 350 000	**27 326**
	86 m²	1969	3 sov						
4	Langsundveien 577 ,9130 HANSNES			22-06-2022	2 570 000	**2 400 000**		2 400 000	**24 242**
	99 m²	1997	2 sov						
5	Kardemommebakken 3 ,9130 HANSNES			16-10-2022	2 400 000	**2 700 000**		2 700 000	**21 429**
	126 m²	1958	4 sov						
6	Blåfjellveien 3 ,9130 HANSNES			24-06-2021	2 850 000	**2 950 000**		2 950 000	**17 456**
	169 m²	1979	5 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter stipulert	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**12 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 500 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**80 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**380 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 110 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		750 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

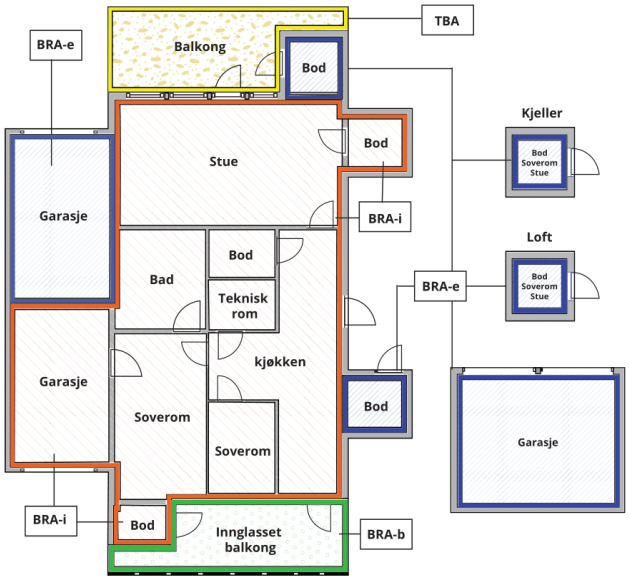
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	94			94	
Kjeller					
SUM	**94**				
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Vinterhage, Bad/vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, kjellernedgang m/trapp		
Kjeller	Kjellergang m/trapp, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Kjeller er ikke målbar da takhøyde kun er 1,9 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	

SUM		**22**
SUM BRA	**22**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		48		48	
Kjeller		25		25	
Låve		38		38	
SUM		**111**			
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Husdyrrom, Fjøsgang, Høystål	
Kjeller		Gjødselkjeller	
Låve		Låve fôrlager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	0
Naust	0	0
Fjøs	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Knut Flatebø	Takstingeniør
	Ronny Slettmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5534 KARLSØY	43	16		0	17525.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Langsundveien 313

Hjemmelshaver
Jenssen Elin Ingeborg

Kommentar
Eiendommen har to teiger med underliggende Bnr 34

Utfyllende opplysninger finner du i vedlagt grunnbokutskrift

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ringvassøya, et lite stykke før du kommer til Hansnes i Karlsøy kommune.

Hansnes er et tettsted og administrasjonssenteret i Karlsøy kommune i Troms. Tettstedet ligger på nordøstsida av Ringvassøya, ytterst i Langsundet, og har 472 innbyggere per 1. januar 2023. Hansnes ligger omtrent 60 kilometer nord for Tromsø sentrum, cirka en time med bil. Riksvegen/fylkesveg er nylig oppgradert med ny asfalt.

Hansnes har butikker, bensinstasjon, kafé, overnattingsmulighet, båthavn, legesenter, kirke, skole, barnehage og sykehjem. Fra Hansnes er det fergeforbindelse med Vanna, Reinøya og Karlsøya. Ringvassøya har fastlandsforbindelse via Kvalsundtunnelen langs fylkesvei 863 som går fra Kvaløysletta i Tromsø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg, med privat gruset veg frem til boligen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank med videre avløp for gråvann til sjø/grøft

Regulering

Tomten er regulert for boliger m/tilhørende anlegg . Område rundt boligen er avsatt som LNRF område i kommunens reguleringsplan (arealdelen)

Om tomten

Tomten er hellende mot øst. Opparbeidet med grasbakke, gruset innkjøring/adkomst og oppstillingsplass samt noe beplantet med stauder, busker og stedsegne tresorter.

Tinglyste/andre forhold

* Parkering/garasje:
Parkering foran bolig- og i egen garasje.

* Renovasjon:
Kommunal renovasjon med tømming av containere ukentlig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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/JM1345

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

Egenerklæring

Langsundveien 313, 9130 HANSNES

01 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langsundveien 313	Langsundveien 313	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Hjemmelshaver kjøpte eiendommen av sin mor i 1999, og har bodd i boligen fra 2010 til desember 2021. Selger har ikke førstehåndskunnskap om når og hva som er blitt gjort med boligen og de tilhørende byggene (dobbeltgarasje, uthus og naust), men har forsøkt å gi så presise svar som mulig basert på egen hukommelse.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8560219

Informasjon om selger

Selger

Slettmo, Ronny Jenssen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Badet ble ombygd til dagens løsning. I den forbindelse ble vask og toalett flyttet mens dusjnisje ble etablert. Fliser ble lagt på gulv og våtromsplater ble montert på vegger. Kan være utført helt eller delvis av ufaglært.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har tidligere vært en lekkasje i tak i tilbygg mot sør.
Senvinteren 2025 ble det registrert en mindre fuktskade i vinduskarm i tilbygg mot sør samt en mindre fuktskade i parkett i stue.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Profilerte plater ble montert på hovedtak. Nytt, overbygd inngangsparti mot nord ble bygd. Kan være utført helt eller delvis av ufaglært.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2011

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilbygg mot sør ble bygd. Kan være utført helt eller delvis av ufaglært.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmekabler i badegulv.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Boligens avløp har felles septiktank med Langsundveien 309. Denne går i rør til sjø. Tilknyttet offentlig vannforsyning.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med ombygging av baderom, ble vann- og avløpsrør lagt noe om. Kan være utført helt eller delvis av ufaglært.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tidligere hadde boligen oljefyring med nedgravd oljetank i hagen. Ukjent hva som er blitt gjort med oljetanken. Den ble sannsynligvis fjernet samtidig som oljekamin ble fjernet.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Oljekamin i stue er fjernet, hvorpå pipehullet ble tettet/murt igjen.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Viser til tidligere punkter.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

BOLIG:
Det kan av og til høres lyd fra parkett i stue og kjøkken når man går på den.
Malt utvendig i 2024 og 2025.

GARASJE
Det er lekkasje rundt enkelte plateskruer i tak.
Malt utvendig i 2024.
Innlagt strøm.

NAUST:
Malt utvendig i 2025.
Innlagt strøm.

UTHUS:
Innlagt strøm.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95007231

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Slettmo, Ronny	**2025-07-01**

Identification

bankID Slettmo, Ronny

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Slettmo, Ronny	01/07-2025 00:24:10	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 43, Bruksnummer 16 i 5534 KARLSØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.07.2025 kl. 11.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.07.2025 kl. 11.37

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/11715-1/97 30.09.1999

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
JENSSEN ELIN INGEBORG
FØDT: 02.08.1946
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1932/990253-1/97 07.10.1932

ERKLÆRING/AVTALE
Avståelse av grunn/rettigheter til veg/havneanlegg/ledninger m.v.

1961/2874-1/97 19.06.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Avståelse av grunn/rettigheter til veg/havneanlegg/ledninger m.v.

1971/4966-3/97 16.12.1971

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 44

1971/5156-2/97 30.12.1971

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 43

1974/4848-1/97 10.10.1974

BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 45
Bestemmelse om vedlikehold

1975/6023-1/97 11.11.1975

BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 45
Bestemmelse om vedlikehold

1999/11715-3/97 30.09.1999 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om rett til utskilt tomt til garasje dersom landbruksmyndighetene godtar fradeling
Rettighetshaver: Raymond Pedersen, f.06.04.70

2025/764173-1/200 02.07.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 43
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

GRUNNDATA

1920/900175-1/97 15.09.1920 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 15

1971/2585-1/97 12.07.1971 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 43

1971/2586-1/97 12.07.1971 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 44

1971/2587-1/97 12.07.1971 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5534 GNR: 43 BNR: 45

2020/399621-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1936 GNR: 43 BNR: 16

2024/869787-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5423 GNR: 43 BNR: 16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

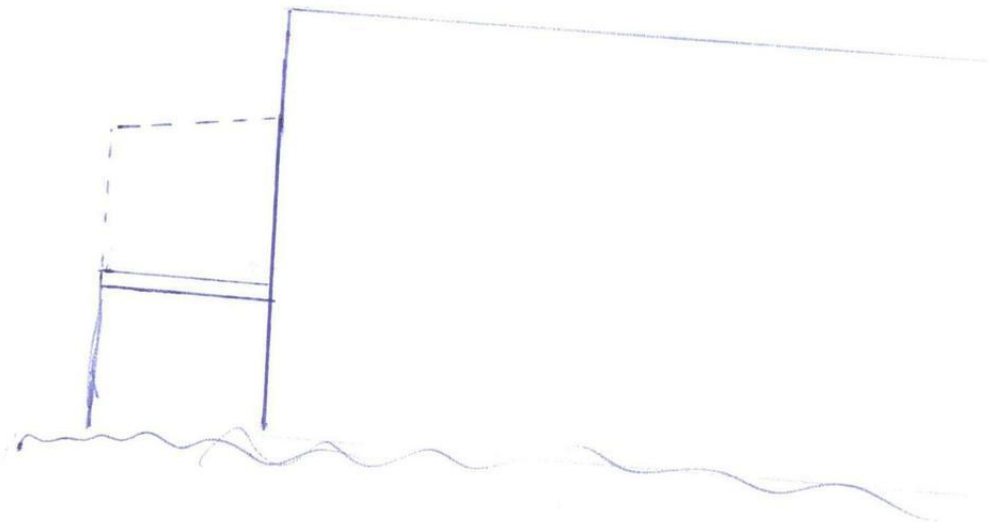
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

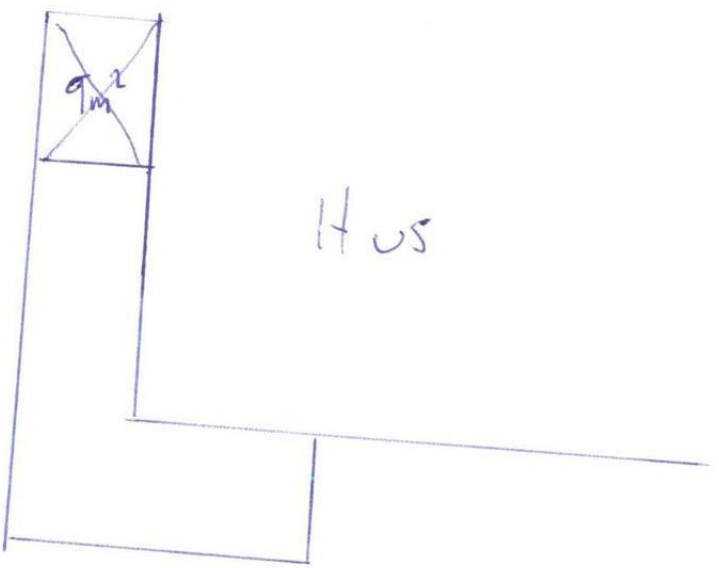
Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

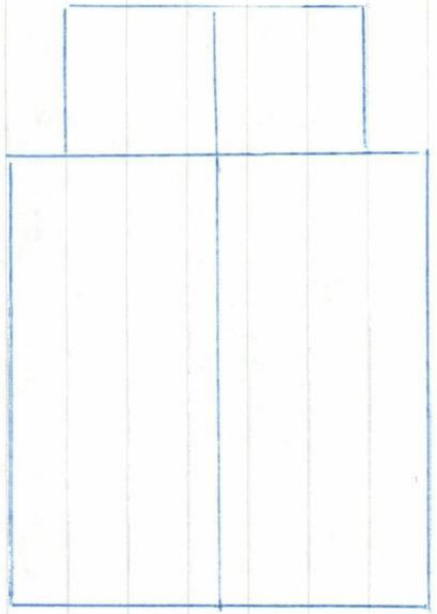
AREALBEKREFTELSE

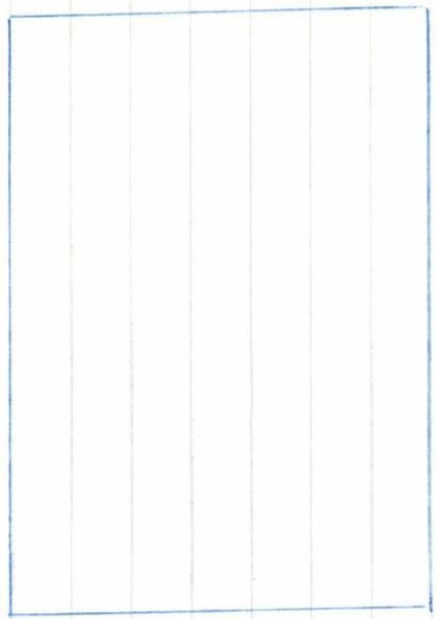
Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

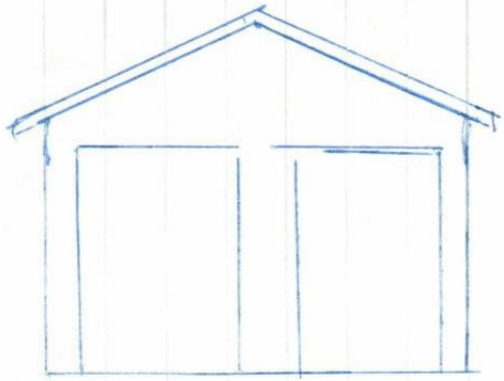
Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

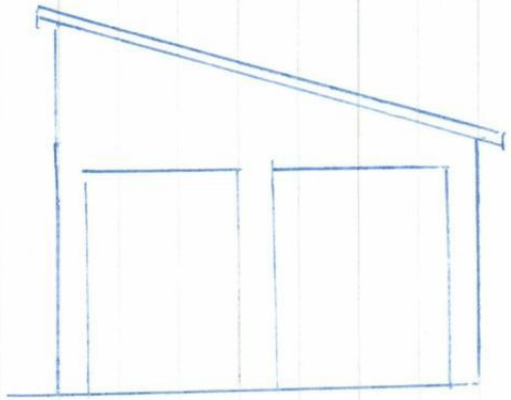



Haus



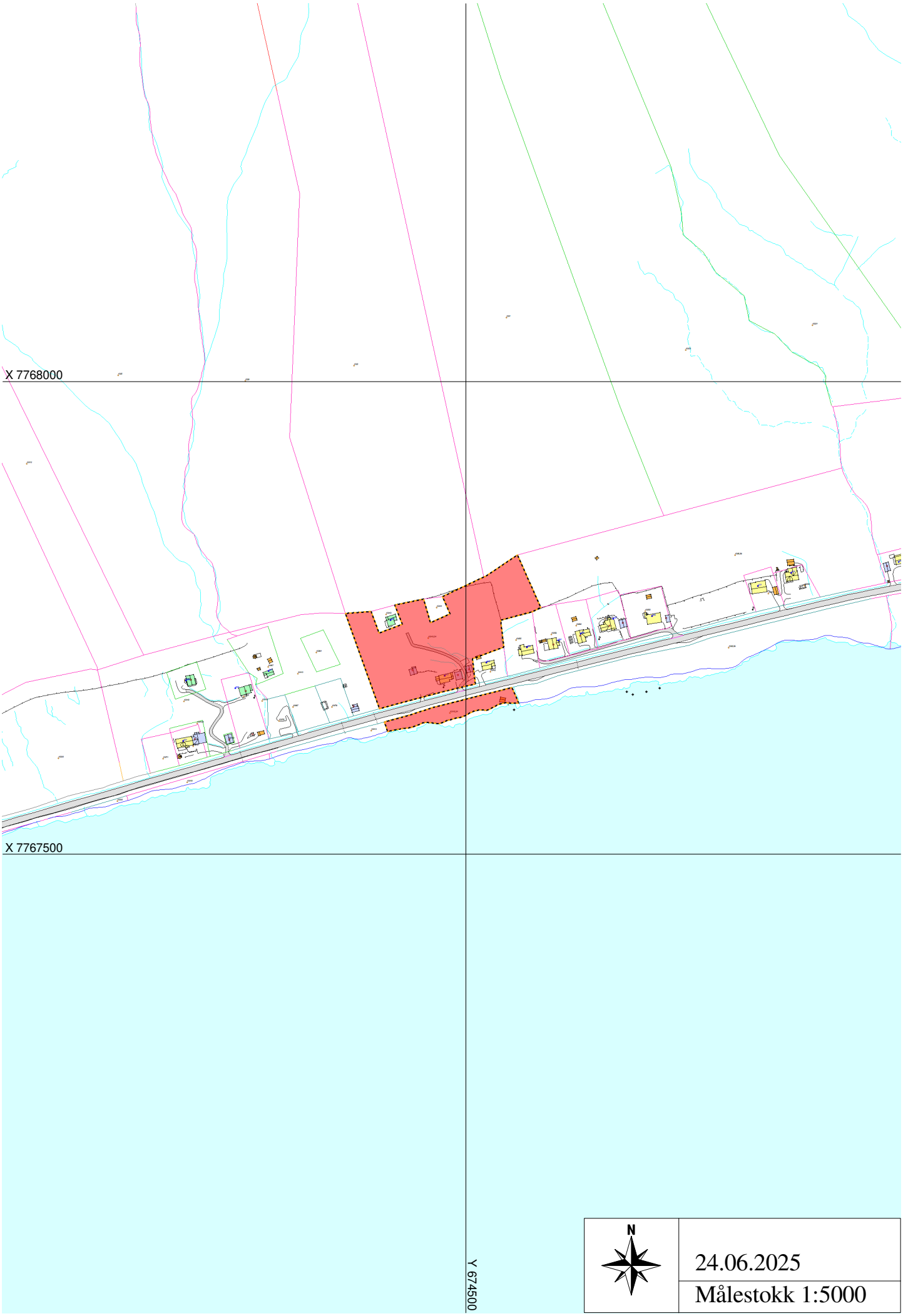






Lengde 7.80 m

Bredde 6.50 m



24.06.2025

Målestokk 1:5000

Karlsøy kommune
Et levende øyrike
Plan- og utviklingsenheten

Ambita Kundeservice

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/878-2	Stein-Ottar Eliassen Ditlefsen	24.06.2025

Eiendomsopplysninger – gbnr. 43/16

1. **Eiendommens registerbetegnelse og adresse:**
   - Gårds- og bruksnummer 43/16
   - Bruksnavn Holmberg
   - Adresse Langsundveien 313
   - Sted 9130 Hansnes

2. **Eierforhold**
   - Hjemmelshavere, andel:
   - Elin Ingeborg Jenssen, 1/1

3. **Tinglyste forpliktelser: Se grunnbok**
4. **Tilleggende rettigheter: Se grunnbok**

5. **Grunnarealer**
   - Opplysninger for eiendom vedlagt matrikkelbrev
   - Grunnkart – vedlagt i målestokk 1:500 og 1:5000

6. **Bebyggelsens byggeår, og godkjente tegninger**
   - Tegninger for bolighus, garasje, garasjeuthus/anneks til bolig og naust ligger vedlagt

7. **Registrering i matrikkelen**
   - Eiendommen er registrert som landbrukseiendom i matrikkelen.

8. **Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**
   - Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke.
   - Rammetillatelse på Garasjeuthus anneks til bolig fra 17.08.2001.

9. Ligningsverdi og offentlige avgifter

- Kommunale avgifter kr/år 15474,52,-
- Eiendomsskatt kr/år 1118,-

Koblet til kommunalt vann. Ingen restanser, faktura for 2.kvartal er sendt ut på kr 4148,13 med forfall 30.06.25

10. Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt

- Området er ikke regulert, og eiendommen befinner seg i et område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel.
- Pågående regulering: Ingen kjente pågående reguleringer.

Med vennlig hilsen
Karlsøy kommune

Stein-Ottar Eliassen Ditlefsen
Konsulent plan- og utviklingsenheten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevne signaturer.

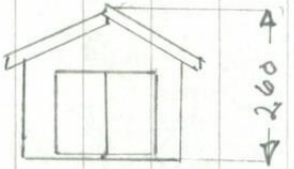
Vedlegg:
Vedlegg:

1	Kart 1-500
2	Kart 1-5000
3	Tegning 43-16
4	Tegning (naust) 43-16
5	Tegning garasje 43-16
6	Tegning bolighus 43-16
7	Tegning_ID_20023356 43-16

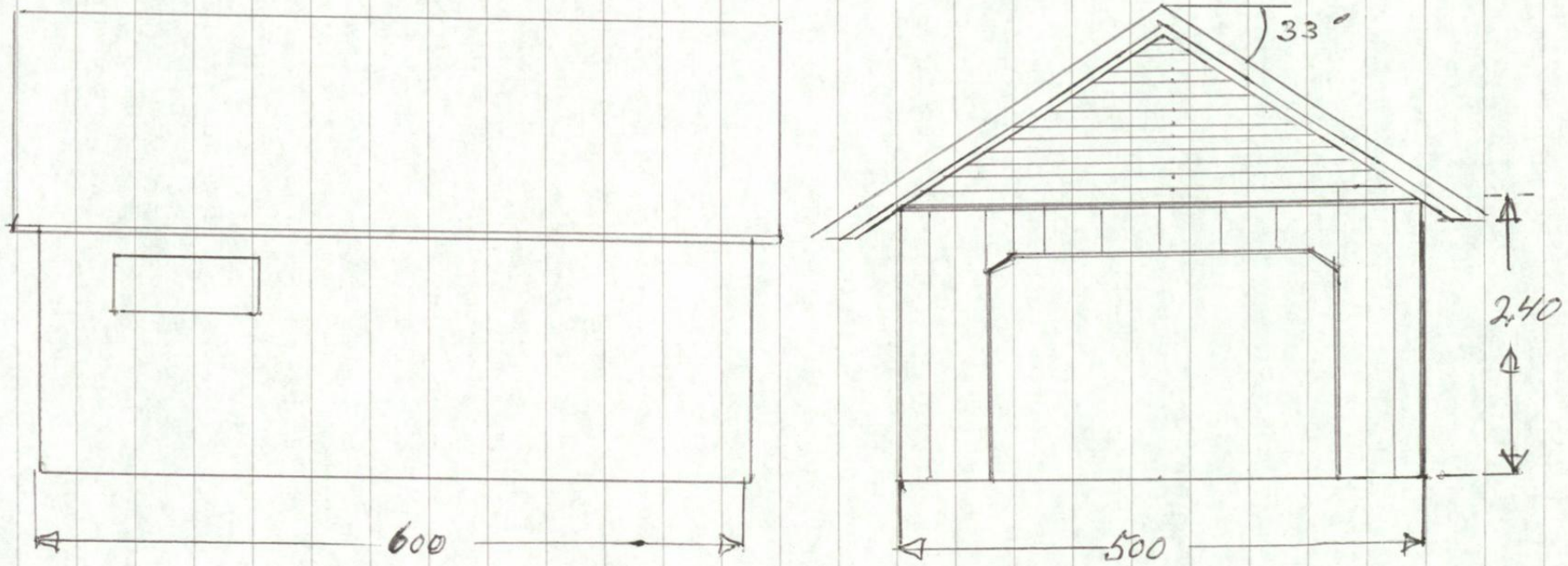
Elin Jenssen.
B.nr. 43 G.nr. 16 + 34

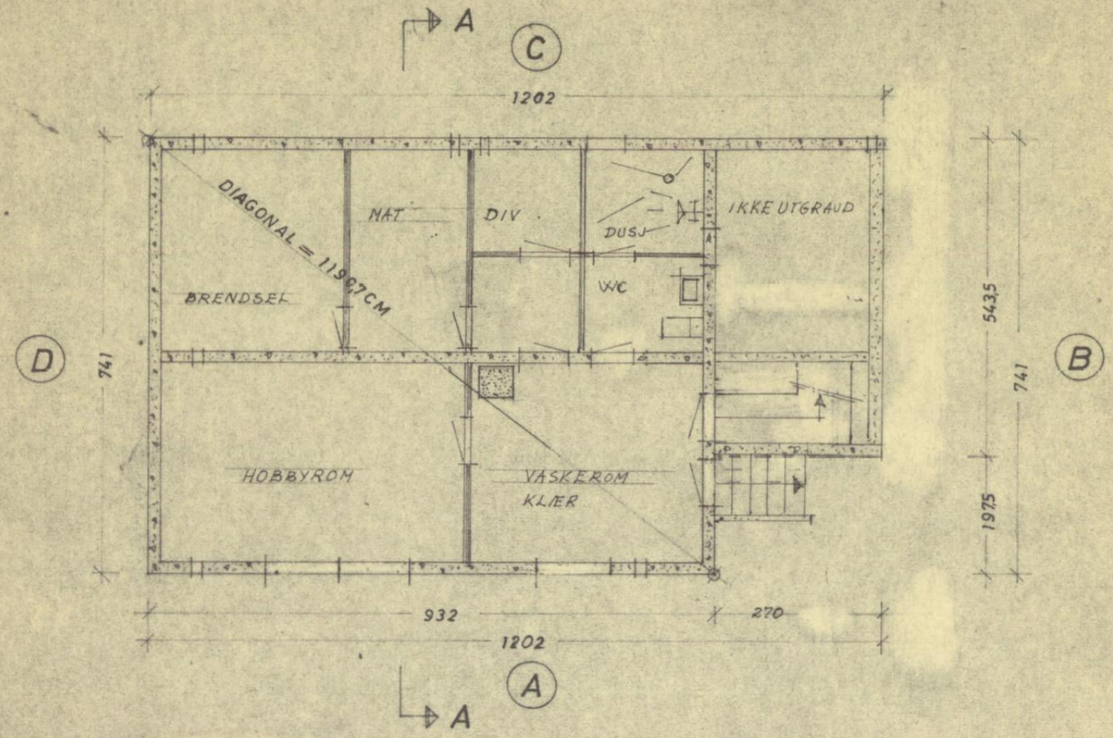
RV 863



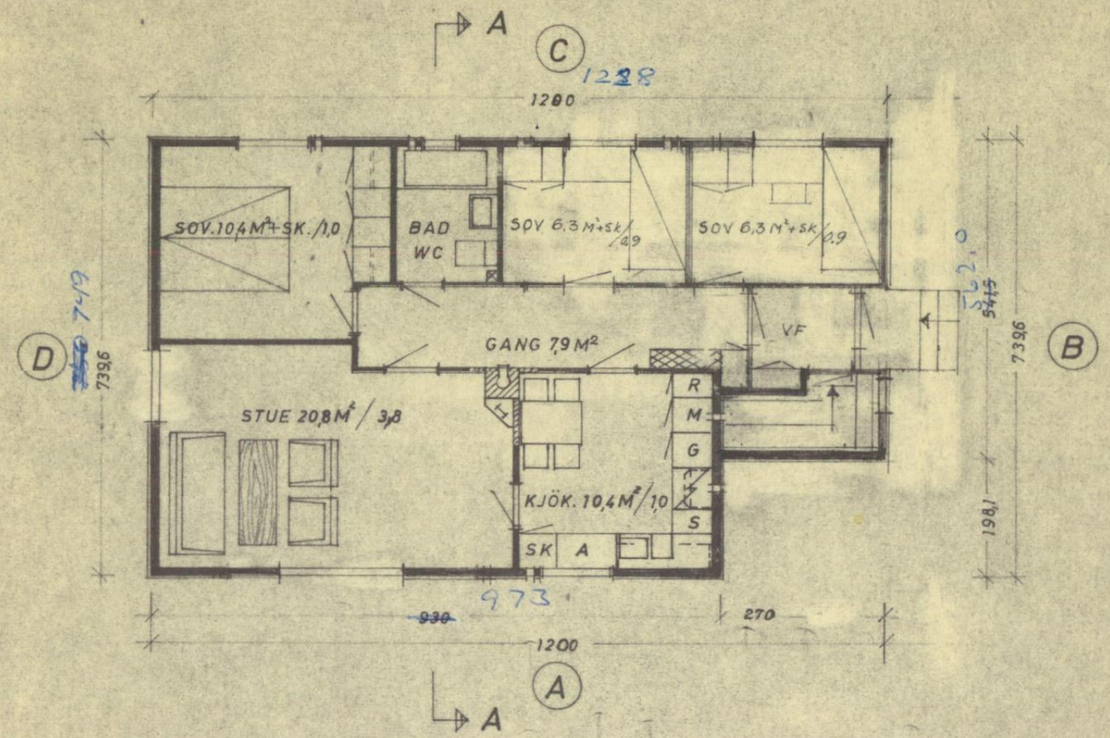



43/44
X 7767750
43/16,34
X 7767700
313
305
X 7767650
43/16,34
Y 674450
N
24.06.2025
Målestokk 1:500

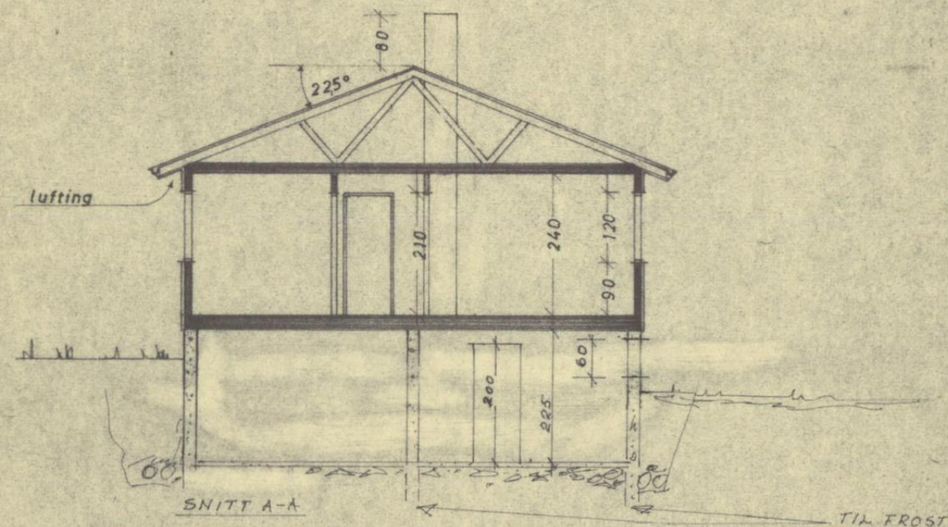

33°
2,40
600
500



KJELLER — PLAN



PLAN 1. ETASJE



BYGGHERRE: Reidar Jensen, Hansnes

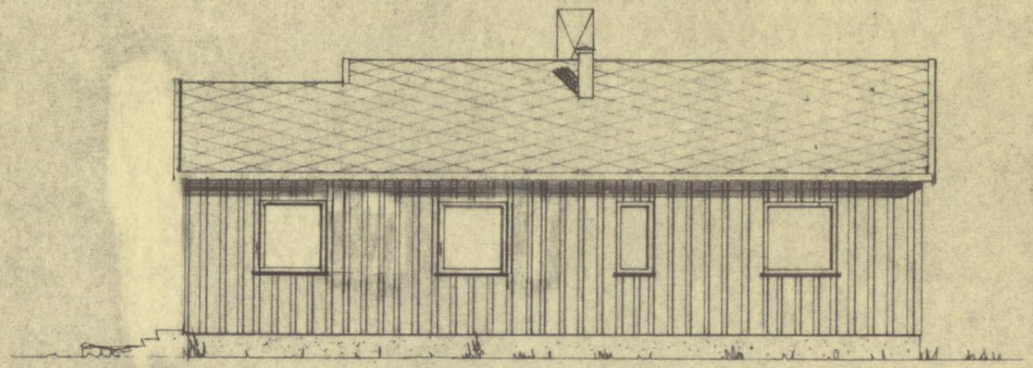
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.

NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

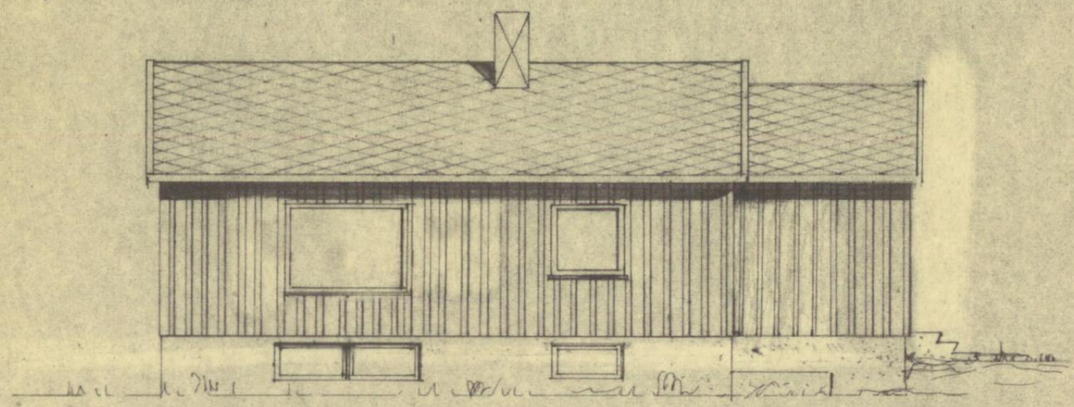
Type 14-700-B | Mål. 1 :100

Boligtl. 79,0 m2

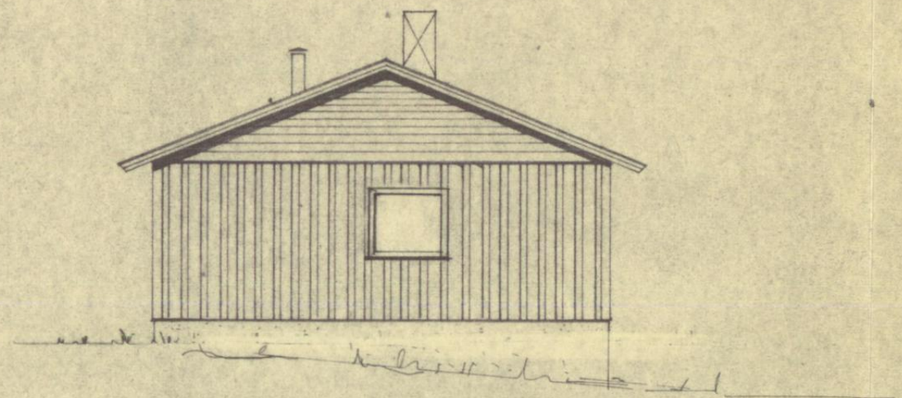
Tegn. 7-3-70 TS.
Korr. 2/3-71. J.L.
Utg. 29/4-71 JdL



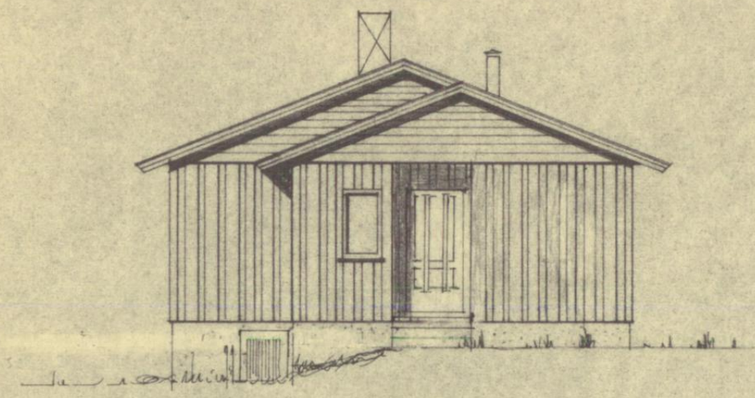
FASADE (C) MOT NORD



FASADE (A) MOT SØR



FASADE (D) MOT VEST



FASADE (B) MOT ØST

BYGGHERRE: Reidar Jensen, Hansnes

Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.

NORDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

Typ. [illegible] B

Mål. 1 :100

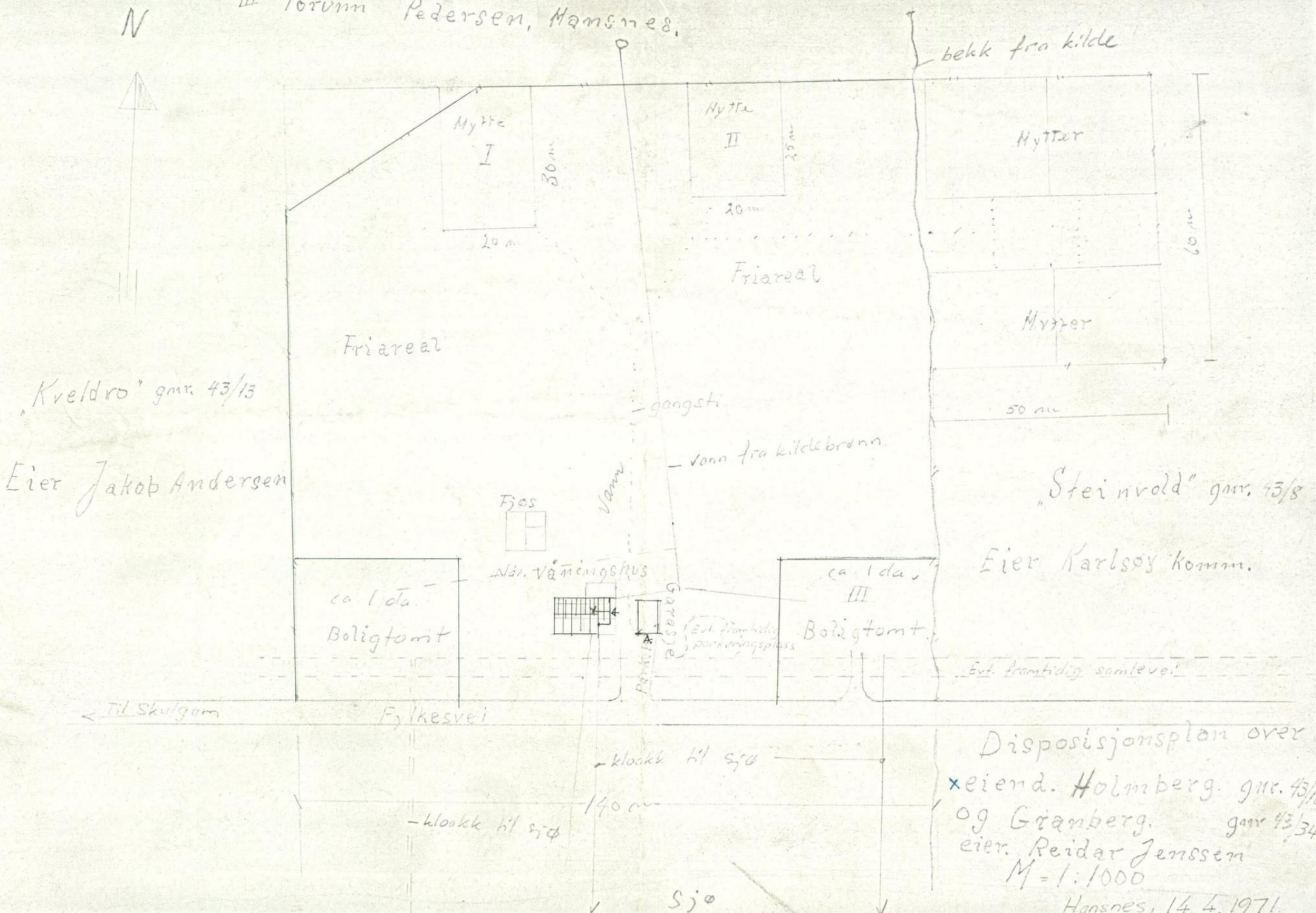
Boligtl. 74 m2

Tegn. 7-3-70 T.S.

Korr. 2/3-71. J. L.

Utg. 23/4-71

I Elin Slettmo, Breivangveien, Tromsø.
II Ragnhild Pedersen, Friggsvei 5, Gimle, Tromsø.
III Torunn Pedersen, Hansnes.

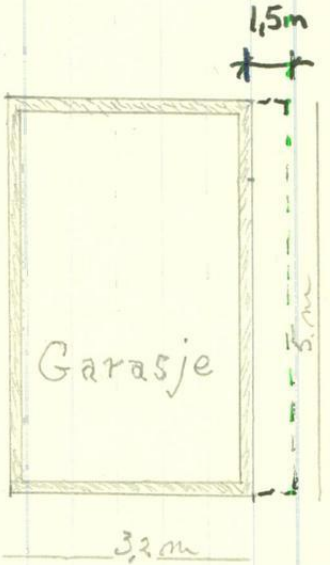


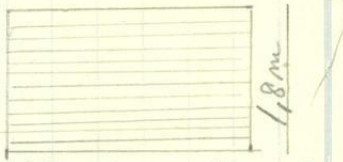
Disposisjonsplan over
×eiend. Holmberg. gnr. 43/
og Granberg. gnr 43/34
eier. Reidar Jenssen
M = 1:1000
Hansnes, 14.4.1971.

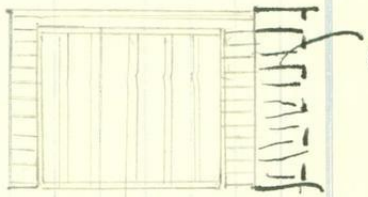
Reidar Jensen,
Hansnes.

den 22/5 - 1968





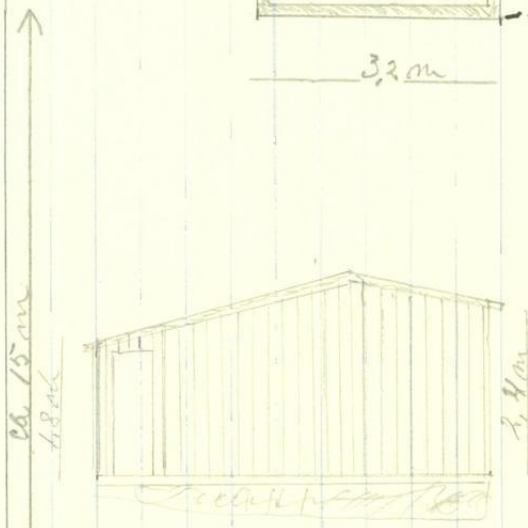


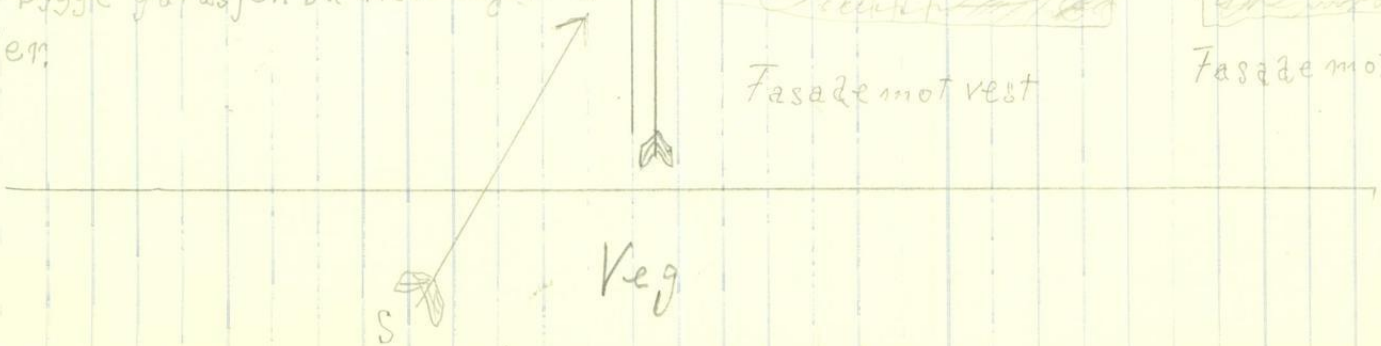


Garasje.

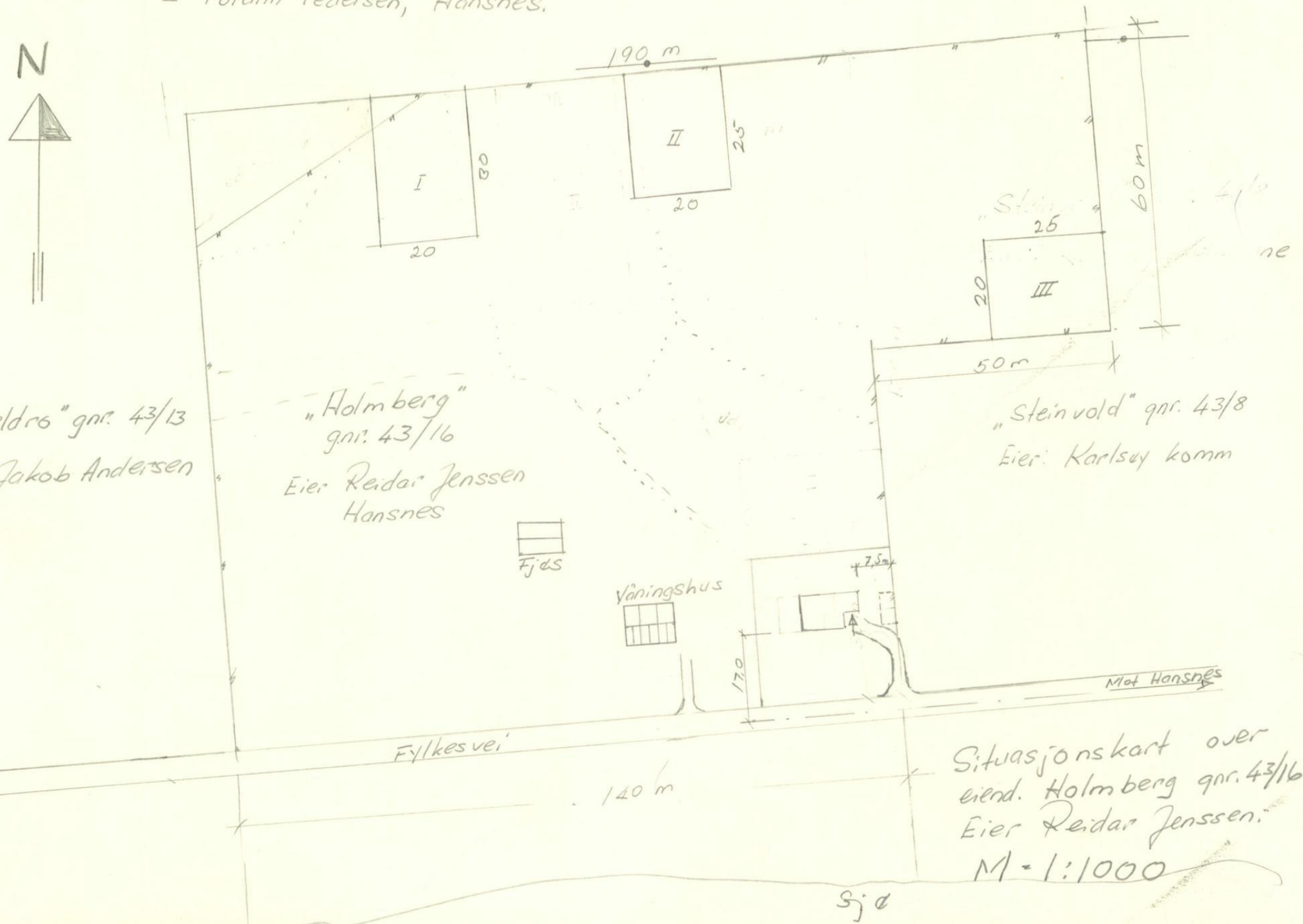
Byggematerialer:

Liner & Stav 4"x3" eller 1½"x3"
Panel ¾"x4" sletkant vesentlig brukte.
Tak Bølgeblikk.
Tar forbehold å bygge garasjen så nært vegen N. som loven tilsier.





I Elin Slettmo, Breivangveien, TROMSØ
II Ragnhild Pedersen, Friggsvei 5, Gimle, Tromsø
III Torunn Pedersen, Hansnes.



Situasjonskart over eiend. Holmberg gnr. 43/16
Eier Reidar Jenssen.
M - 1:1000

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5534 - KARLSØY
Gårdsnummer:	43
Bruksnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.06.2025 kl. 08:52
Produsert av:	Henrik Nilsen
Attestert av:	Karlsøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HOLMBERG
Etableringsdato:	15.09.1920
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 43 / 16 inngår	17 525,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020846	JENSSEN ELIN INGEBORG		Stubben 2 9016 TROMSØ	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7767729	674461		15 455,7 m2	
2	Teig	Nei	7767650	674483		2 070,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 5534 - 43/16 Omnummerert fra: 5423 - 43/16	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 5423 - 43/16 Omnummerert fra: 1936 - 43/16	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	12.07.1971				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1936 - 43/16	−1 100
Mottaker	1936 - 43/45	1 100

Skylddeling 12.07.1971

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1936 - 43/16	−500
Mottaker	1936 - 43/44	500

Skylddeling 12.07.1971

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1936 - 43/16	−600
Mottaker	1936 - 43/43	600

Skylddeling 15.09.1920

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1936 - 43/15	0
Mottaker	1936 - 43/16	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Langsundveien	1042	313		Grunnkrets 0107 Futnes Stemmekrets: 6 HANSNES Kirkesokn: 11010701 Karlsøy Postnr.område: 9130 HANSNES Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7767689	674478		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 336 858
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7767696 Øst: 674504
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.08.2001	
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.08.2001	
Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:	17.08.2001	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	30	30	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/16

Bygningsnr: 191 952 022
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7767690 Øst: 674492
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/16

Bygningsnr: 191 952 030
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7767695 Øst: 674444
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/16

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1936-0004-026	BOLIGHUS, FREDHEIM, HANSNES

Bygningsnr: 191 952 049
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7767689 Øst: 674478
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

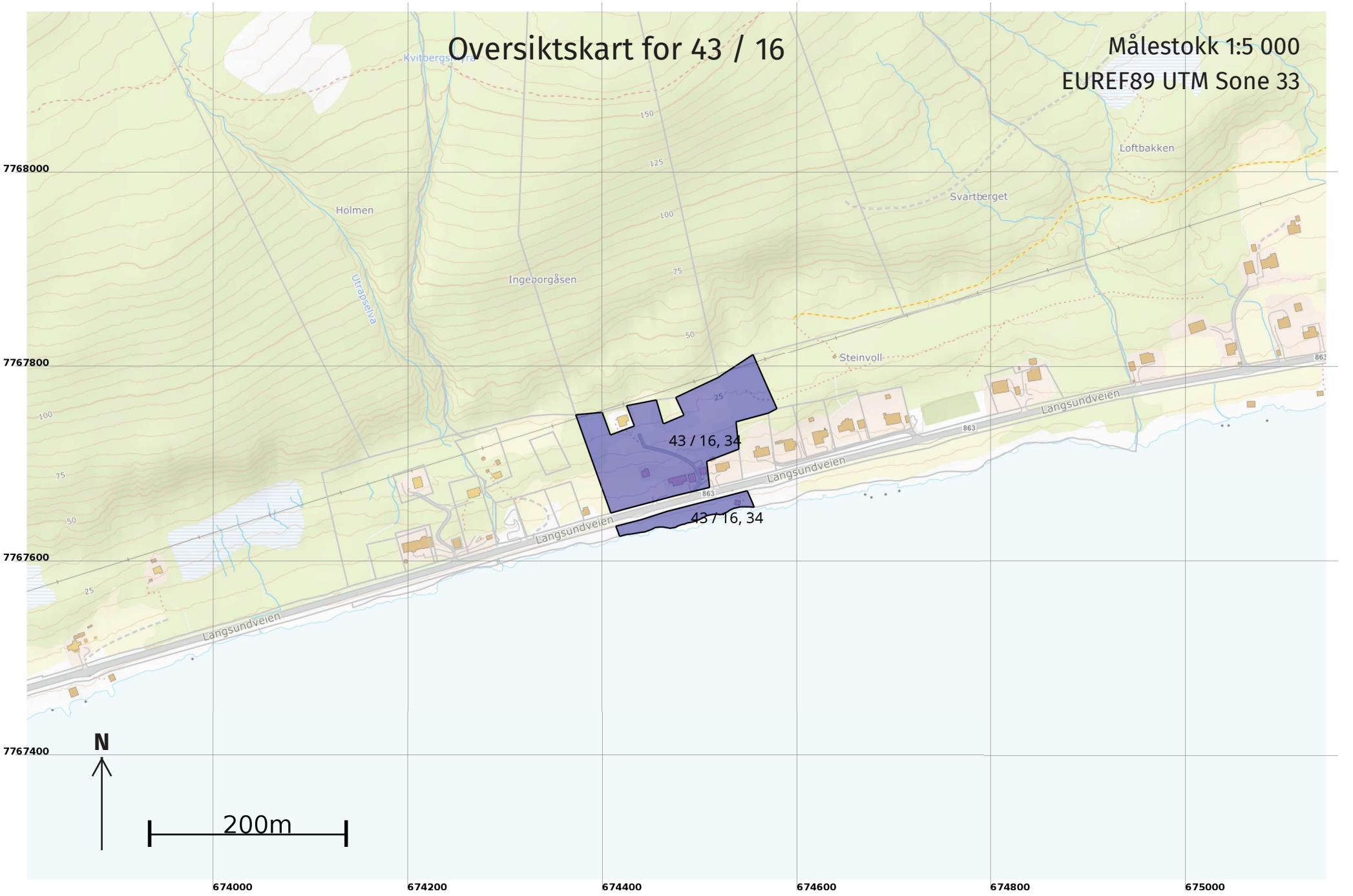
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

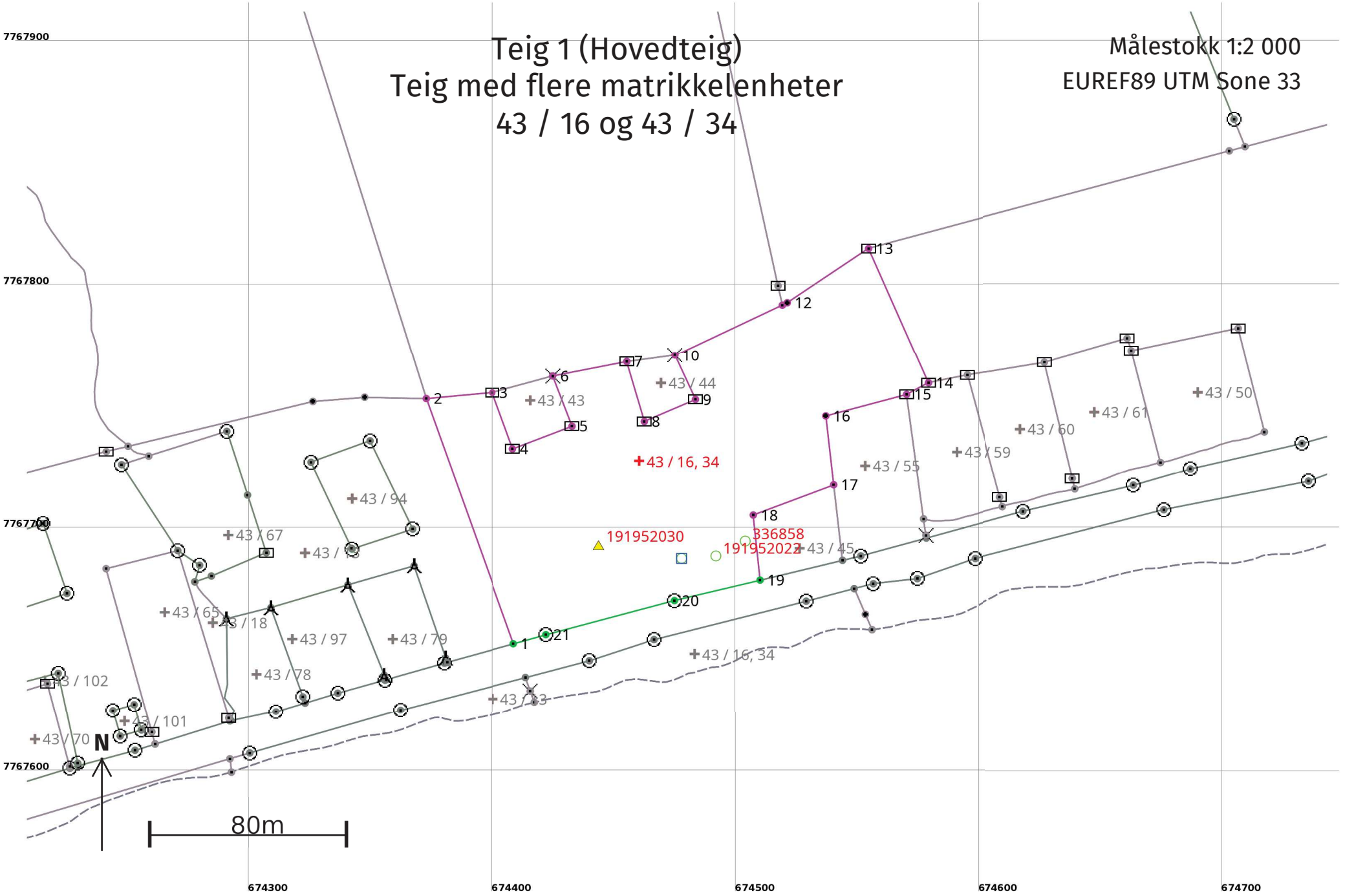
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1042 Langsundveien 313	H0101	Bolig	0	0		0	0	43/16


Oversiktskart for 43 / 16
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
Holmen
Ingeborgåsen
Utrapselva
Steinvoll
Svartberget
Loftbakken
Langsundveien
863
43 / 16, 34
43 / 16, 34
7768000
7767800
7767600
7767400
674000
674200
674400
674600
674800
675000
N
200m


Teig 1 (Hovedteig)
Teig med flere matrikkelenheter
43 / 16 og 43 / 34
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
7767900
7767800
7767700
7767600
674300
674400
674500
674600
674700
43 / 16, 34
43 / 43
43 / 44
43 / 94
43 / 67
43 / 65
43 / 18
43 / 97
43 / 79
43 / 78
43 / 102
43 / 101
43 / 70
43 / 73
43 / 16, 34
43 / 45
43 / 55
43 / 59
43 / 60
43 / 61
43 / 50
191952030
336858
191952023
N
80m

Areal og koordinater

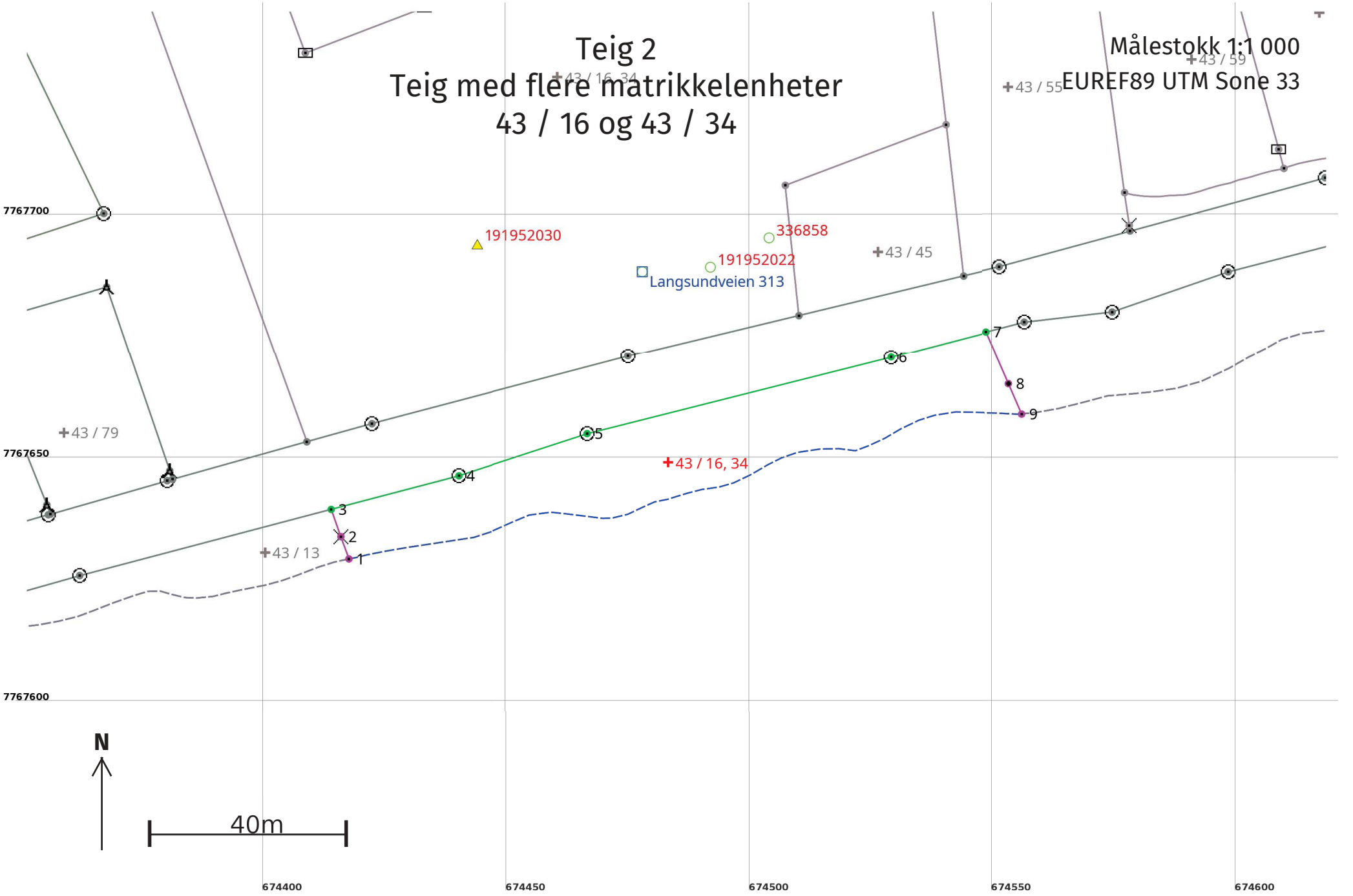
Areal: 15 455,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7767729 **Øst:** 674461

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7767653,94	674409,03	106,83	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7767754,49	674372,95	27,40	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7767756,93	674400,24	Jord 24,59	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7767733,84	674408,70	Jord 26,13	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7767743,14	674433,12	Jord 22,10	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7767763,77	674425,19	30,95	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7767769,72	674455,56	Jord 25,65	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7767745,10	674462,76	Jord 22,81	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7767754,16	674483,69	Jord 20,12	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7767772,44	674475,29	48,64	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	7767793,18	674519,29	2,25	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	7767794,18	674521,30	40,04	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	7767816,39	674554,61	60,59	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7767761,00	674579,17	Jord 10,18	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7767756,21	674570,19	Jord 34,26	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	7767747,38	674537,09	 28,40	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	7767719,16	674540,32	 35,22	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	7767706,73	674507,37	 26,84	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	7767680,04	674510,16	 36,06	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
20	7767671,63	674475,09	Jord 54,51	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
21	7767657,67	674422,40	Jord 13,88	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	


Teig 2
Teig med flere matrikkelenheter
43 / 16 og 43 / 34
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
43 / 16, 34
43 / 59
43 / 55
43 / 45
43 / 79
43 / 13
191952030
336858
191952022
Langsundveien 313
1
2
3
4
5
6
7
8
9
7767700
7767650
7767600
674400
674450
674500
674550
674600
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 2 070,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7767650 **Øst:** 674483

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7767629,92	674417,66		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			4,86				
2	7767634,49	674416,02		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			5,93				
3	7767640,07	674414,02		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,10				
4	7767646,96	674440,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,87				
5	7767655,63	674466,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			64,29				
6	7767671,38	674529,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,32				
7	7767676,52	674548,71		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,51				
8	7767665,97	674553,31		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			6,83				
9	7767659,70	674556,03		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			144,12	Hjelpelinje vannkant		200	

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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