

Hellandsvegen 585

BRATTVÅG | HELLAND

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 113/168 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Hellandsvegen 585

Sjarmerende enebolig beliggende i landlige omgivelser | 2 soverom | Renoverert bad | Dobbel garasje

Adresse	Hellandsvegen 585 6270 BRATTVÅG
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 50 840,-
Totalpris	Kr 2 040 840,-
BRA-i/BRA Total	113/168 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1875
Soverom	2
Etasje	2

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Hellandsvegen 585 – en koselig og innbydende enebolig med landlig beliggenhet på Helland.

Boligen går over tre etasjer og inneholder følgende rom:

Loft: Gang/trapperom, gang og to soverom.

1. etasje: Hall med trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og yttergang.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, vaskekjeller og bod.

Eiendommen byr på gode parkeringsmuligheter med dobbel garasje samt romslig oppstillingsplass på egen tomt. Andre etasje i garasjen gir ekstra lagringsplass og kan eventuelt benyttes til et ekstra tilleggsareal.

Eneboligen er oppgradert i nyere tid, blant annet med nytt bad og ny bordkledning på nord- og vestvegg. Veggene ble i den forbindelse etterisolert og utstyrt med ny vindsperre.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	39
Vedlegg	43
Budgivning	135

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hellandsvegen 585 ligger idyllisk til på Hellandshavn, rett over Samfjorden fra Brattvåg sentrum. Dette gir en rolig og naturskjønn beliggenhet samtidig som man har enkel tilgang til Brattvågs fasiliteter. Brattvåg sentrum, med butikker, skoler, barnehager og bank, ligger kun 11,5 km unna, en kjøretur på 5-10 minutter.

For de som ønsker å utforske større shoppingmuligheter, er Spjelkavik/Moa med sine kjøpesentre kun 40 minutter unna med bil. Dette gjør det enkelt å kombinere det beste fra både landlige og urbane omgivelser.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Hellandshamn holdeplass bare 2 minutters gange fra eiendommen. Linje 236 ligger 0,2 km unna, og Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 45 minutter med bil, noe som gjør reise til og fra området svært praktisk.

Nærområdet tilbyr også gode muligheter for fritidsaktiviteter med Helland skule Aktivitetshall kun 15 minutters gange unna, og Å MOVA Brattvåg en kort 10 minutters kjøretur. Dette gir gode muligheter for både sport og rekreasjon i nærheten av hjemmet.

ADKOMST

Kjør fra Ålesund mot Brattvåg. Ca. 1 minutt etter at du har kjørt gjennom tunnelene på Remme tar du av til høyre mot Hellandshamn. Følg så veien i ca. 5 minutt og du vil se boligen på din høyre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hellandsvegen 585, 6270 BRATTVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0230/25

SELGER

Tove Jorunn Lyngstad
Magnar Leidulf Lyngstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 384, bruksnummer 19,
i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.357 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med grøntareal/beplantning/hekk etc. Singlet innkjørsel til bolig og garasje med lett adkomst fra hovedvei. Utsikt mot Brattvåg fra eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.10.2025. utført av
Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1875

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Yttertaket er tekket med Zanda betongtakstein. Undertak med tretaktro. Det er observert takpapp over tretaktroet. Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt. Yttervegger i konstruksjon med tømmer. Stående og liggende bordkledning. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vindu bad med pvc vedlikeholdsfrie karmen og 2-lags isolerglass. Varierende alder på vinduer. 3 vinduer kjeller er datert 1989, og 1 vindu i 1.etasje antas også fra samme periode. Øvrige vinduer med trekarmen og 2-lags isolerglass er datert 2004. Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser. Malt eldre tredør til kjeller, og 2 enkle treytterdører i 1.etasje. Terrasse på 16 m2 inntil huset på sydsiden. Terrassebord, trekkverk og levegg. Terrassebord langs østsiden vurderes som gangareal. Støpt trapp på nordsiden.

GARASJE

Garasje med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med stående/liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tretakstoler, og utvendig tekket med Zanda betongtakstein. Metalltakrenner/nedløpsrør. Undertak med kartongplater.

Enkel tretrapp uten rekkverk til loft. 2 manuelle trevippeporter (noe kort låsestag på ene porten gjør at den ikke går i låsestilling). 1 isolert vindu i garasjen, og 1 vindu med 2-lags isolerglass i gavl (slitte vinduer). Treytterdør (fuktskadd). Opplagt lys/strøm i garasjen. På loft er det avdelt 2 rom/boder (trappeutsparring uten rekkverk må sikres bedre). Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

BOD

Utebod inntil garasjen oppført i enkel utførelse med støpt gulv på grunn. Papptekking yttertak. Lettklinkermur på bakvegg mot terreng og på del av vegg syd. 2 enkle tredører. Vedlikehold må forventes. Bl. annet råteskade på stående trekledning yttervegg. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Boligen har grunnmur i natursteinsmur med mørtel i fuger. Murt forstøtningsmur mot terrenget ved garasjeinnkjørsel. Skrånende terreng på baksiden mot øst. Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet avløp via private stikkledninger. Vannrør er tilkoblet privat vannverk via privat stikkledning.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Ikke observert luftespalter i isolert skråhimling loft. Observert en del muselort på flathimling kryploft. Registrert motthull på tresperrer kryploft.

Utvendig - Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.
- Noe slitasje.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking

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

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Gjelder syd og østvegg. Bra lufting nord og vestvegg hvor det også er montert musesperre. Registrert noe råteskade på ender av stående bordkledning sydvegg.

Utvendig - Vinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik: Vinduene i kjeller, og ene vindu 1.etasje er over 30 år og fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Manglende barnesikring på flere vinduer.

Utvendig - Dører

Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser. Malt eldre tredør til kjeller, og 2 enkle treytterdører i 1.etasje.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist andre avvik: Noe overflateslitasje.

Rekkverk er ikke skikkelig fast, og kan lett beveges

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

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

Antas ingen fungerende drenering/fuktsikring.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

- Det er påvist andre avvik:

Observert noe dårlige utvendige mørtelfuger.

Tomteforhold – Terrengforhold

- Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur. Mot øst er ikke dette innfridd.

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 24.10.2025

(utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2017 og har eid boligen i 7 år og 9 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rehabilitering fra grunnen gjelder bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt revet og bygd opp igjen pluss skiftet hovedvannkran i kjeller.

Arbeid utført av: Gjerde bygg Antonsen rørlegger Brattvåg elektro.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se over.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble oppdaget en død mus i veggen ved rehabilitering av badet. Takstmann har oppdaget muselort på kryploft. Det er ikke oppdaget mus i etterkant av rehabilitering av badet.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: skiftet borkledning på huset, 2 vegger og garasjeportene. isolert og lagt museband. bygd dør til inngangsparti.

Arbeid utført av: Cezary swiercz bygg.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2025 - Modernisering - Ny bordkledning nord og vestvegg. Disse veggene ble etterisolert og med ny vindsperre i følge kunde. Yttergang nor bygd igjen m/dør mot nord samme år.

2024 - Modernisering - Pusset opp badet med nye overflater, sanitært utstyr/innredning, og nytt pvcvindu med 2-lags isolerglass. Ikke ny sluk og varmekabler i følge eier.

2024 - Modernisering - Ny luft til luft varmepumpe i hall/trapperom 1.etasje (produsert 2023, og montert 2024).

2013 - Modernisering - Nye automatsikringer i følge tidligere egenerklæring.

1989 - Tilbygg - Tilbygd bad og gang/yttergang mot øst.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Helland byggefelt 9, vedtatt 06.03.1973. Området vest for eiendommen er regulert til kjørevei og uregulert areal. Området nord og sør for eiendommen er regulert til boliger. Området øst for eiendommen er regulert til anlegg for lek og gangvei.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Haram 2019 - 2031, vedtatt 18.6.2020, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. En del av eiendommen mot vest på 407.22m², er innenfor Gul sone iht. T-1442. Gul støysone er en vurderingssone, der støygrense bosetning kan oppføres, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold etter T-1442/2016.

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 03.10.2025.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 03.10.2025.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Haram kommune datert 03.10.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 03.10.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Befolkningsstatistikk

- 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²) - Areal: 1255.97m².
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km²) - Areal: 101.2m².

Temadata - Forurensning - Støy

- Støy gul sone veg (55-65 dBA) - Areal: 408.96m².

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Høy - Areal: 1357.17m².

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Tynn morene - Areal: 1357.17m².

Temadata – Kulturminner – Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

- Annet SEFRAK-bygg.

Temadata – Landbruk – ar5

- Bebygd – Areal: 1357.17m2.

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

- Artsforekomster – Areal: 1357.17m2.

Temadata – Natur – Vassdrag

- Vassdragsområde – Areal: 1357.17m2.

Temadata – natur – Natyrtyper

- Kystlandskap – Areal: 1357.17m2.

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) – Areal: 1357.17m2.

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn – Areal: 1357.17m2.

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snø aktsomhet S3

- S3 Snøskred aktsomhetsområde – Areal: 1355.4m2.

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde – Areal: 1355.4m2.

Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt

S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde – Areal: 48.98m2.

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten,

mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

Til oppvarming har boligen følgende:

- Vedovn i stue 1.etasje.
- Vedovn i kjeller.
- Luft til luft varmepumpe i hall/trapperom 1.etasje.
- Luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje.
- Varmekabler på gulv i bad.

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

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble utført feiing av skorstein den 12.05.2021.

Sotmengden ble registrert til "Lite sot". Det ble registrert merknad på 15 cm. Neste feiing var satt til den 12.05.2025.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbel garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Privat vannverk (Brattvåg Vassverk SA) via private stikk- og fellesledninger.

Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

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

BEBYGGELSE

Eneboligen ligger i et etablert område med eneboliger fra ulike tidsepoker i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

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

SKOLEKRETS

Skolekrets: Brattvåg/Helland/Hildre. Opptaksområde for Brattvåg barneskole og Brattvåg ungdomsskole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 200 meter fra eiendommen.

ADGANG TIL UTELEIE

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

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

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLIG

Etter det Haram kommune opplyser så foreligger det verken byggesøknad, byggemeldte tegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller lignende knyttet til eneboligens opprinnelse i deres arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av huset kan derfor ikke dokumenteres. Eneboligen har imidlertid vært i bruk siden cirka 1875. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger derfor ofte ikke forannevnte dokumentasjon. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

TILBYGG

Det foreligger søknad om byggetillatelse og melding om tiltak datert den 06.10.1989, knyttet til tilbygg av gang og sanitærrom til eksisterende bolighus. I henholdt til vedtak for tilbygget datert den 06.10.1989, gjelder byggetillatelsen på følgende vilkår:

1. Det må sendes nabovarsel. Bygningen må ikke ta til før protest fristen til naboene er utgått. Ved eventuell nabo protest må saken legges frem for bygningsrådet.
2. Ansvarshavende for byggearbeidet må meldes til og godkjennes av bygningssjefen. Søknaden skal sendes på fastsatt skjema.
3. Lover og forskrifter må følges.

Det foreligger ingen byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget.

Kopi av søknad om byggetillatelse fra 1989, vedtak fra 1989 og byggemeldte tegninger fra 1989 følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHETSVURDERING ENEBOLIG

Det foreligger ikke originale tegninger fra 1875.

Det eneste tegningsgrunnlaget meglerforetaket har til å gjøre en lovlighetsvurdering er søknadstegningene fra 1989 for tilbygget. På disse tegningene fremkommer kun fasaden mot øst, nord og vest, og det fremkommer ikke plantegninger for invendige rom. Tar man disse i betraktning så er det registrert følgende avvik:

- Det var inntegnet et vi på kjøkkenet mot sør, men dette er fjernet. Hvor vinduet var plassert er det i dag tettet igjen.
- Det er satt opp en vegg mot nord ved takoverbyggd inngangsparti, som ikke fremkommer på tegningene.

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde; Etasjehøyde i kjeller er ca. 190–194 cm. Bod har ikke målbart areal da den er under 190 cm.

GARASJE

Det foreligger søknad om byggetillatelse for dobbel garasje datert den 24.11.1997. Det fremkommer av vedtak for garasjen datert den 27.01.1998, at tidligere eier/søker søker om å få bygge garasje på gnr. 84, bnr. 19. Garasjen er 32,5 m² og er plassert 8 m fra midtlinjen av fylkesveien på Hellandshavn. Byggelinjeavstand etter veiloven § 29 er 15 m. De vil også ha ny avkjørsel til fylkesvei. Byggetillatelsen ble gitt på følgende vilkår:

1. Veisjefen i Møre og Romsdal må kunne godkjenne plasseringen av bygget.
2. Veisjefen i Møre og Romsdal må kunne godkjenne den nye avkjørselen.
3. Lover og forskrifter blir fulgt.

Kopi av søknad om byggetillatelse fra 1997, vedtak fra 1998 og byggemeldte tegninger fra 1998 følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHETSVURDERING GARASJE

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

På tegningene er det inntegnet en dør på vestveggen, men denne døren er plassert på østsiden.

Det var også inntegnet et vindu på østsiden, men dette vinduet er plassert på vestsiden.

Det er etablert en bod på baksiden av garasjen på ca. 7 m². Denne boden fremkommer ikke på tegningene.

VIKTIG INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

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

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

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

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

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

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

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

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 03.10.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som høy. Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

INNHold

Enebolig på tre etasjer, som inneholder følgende:

KJELLER:

Gang/trapperom, kjellerstue, vaskekjeller og bod

FØRSTE ETASJE:

Hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og yttergang

LOFT:

Gang/trapperom, gang og 2 soverom

BOD:

Bod på ca. 7 kvm.

GARASJE

- Garasje på ca. 33 kvm.

- Loft med to boder på ca. 15 kvm.

LOVLIGHET

Etter det Haram kommune opplyser så foreligger det verken bygganmeldelse, byggemeldte tegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller lignende knyttet til eneboligens og bodens opprinnelse.

Det foreligger tegninger av garasjen, men det er avvik fra disse.

Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

INNVENDIG

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg Veggoverflater med malt panel/tømmerpanel, mdf-panel, tapet og brystningspanel. Himlinger med malt panel, mdf-panel, hvite himlingsplater og malte flater. Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Vedovn i stue 1.etasje fra 2008, og vedovn på flis underlag i kjeller fra 2009.

Mursteinspipe med nyere pipeforing med syrefast stålrør (2010). Tretrapp med tette opptrinn fra kjeller til 1.etasje. Åpne opptrinn på tretrapp til loftet. Malte trefyllingsdører. Glatte malte dører loft.

VÅTROM

Vaskekjeller:

Vaskekjeller med eldre overflater og sanitært opplegg. Støpt gulv på grunn, og natursteinsmurer, dels trepanel. Himling med synlige tømmeråser og malte trebord. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Jernsluk i gulvet.

Bad:

Servantinnredning med 2 skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med speildører. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc. Flislagt gulv med varmekabler og plastsluk. Våtromsplater på vegger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg bak eik heltre benkeplate/ oppvaskkum. Fullintegrert oppvaskmaskin. 1 karusellskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i vaskekjeller.
- Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Mulig det er støpejern e.l i bunnledning.
- Det er ingen ventilering i oppholdsrom i boligen.
- 2 stk luft til luft varmepumper.
- Varmtvannsbereder på 200 liter.
- El-skap med automatsikringer.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere. 2 monterte brannstiger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Avvik på 30 mm i kjellerstuen.

Avvik på 17 mm i stue 1.etasje.

Avvik på 10 mm kjøkken 1.etasje.

Avvik på 20 mm i hall 1.etasje.

Avvik på 26 mm ene soverom loft.

Avvik på 20 mm ene soverom loft.

Observert motthull i tømmerstokker himling kjeller. I følge tidligere informasjon har det blitt utført tiltak/overflatebehandling.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrom - Kjeller - Vaskekjeller - Generell

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

Vaskekjeller fremstår ikke med dagens krav til våtrom.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

- Det er påvist andre avvik:

Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig - Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Støpt gulv på grunn som antas uten isolasjon og fuktsperre. Forhøyede

verdier på fuktmåler indikerer kapilærsug fra grunnen.

Dette antas å

gjelde gulv på grunn i hele kjeller. Ikke registrert forhøyede verdier på

synlig natursteinsmur befaringsdagen. Skjulte skader kan uansett ikke

utelukkes bak utforede konstruksjoner. Motthull i synlig tømmer

himling, men ingen forhøyede verdier ved fuktmåling.

Innvendig - Innvendige trapper

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens

forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skade på dørhengsle til dør kjøkken.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så

anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en elfagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved

vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 25 mm

høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

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

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

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

- Det er påvist andre avvik:

I følge kunde har det forekommet noe fukt inn via viften ved nedbør/vind.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Kjeller - Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta

hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta

hulltaking i vegg bak våtsone.

VIKTIG

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

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Fullintegreert oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 16 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 28 m² Gang/trapperom, kjellerstue, vaskekjeller og bod.

1. etasje

BRA-i: 61 m² Hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad og yttergang.

99. etasje

BRA-i: 24 m² Gang/trapperom, gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse på ca. 16 m² inntil huset på sydsiden.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

99. etasje

BRA-e: 15 m² 2 boder på loft.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

• Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja.

Kommentar: Etasjehøyde i kjeller er ca. 190-194 cm. Bod har ikke målbart areal da den er under 190 cm.

LOVLIGHET - BOD

• Det foreligger ikke tegninger.

LOVLIGHET - GARASJE

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

Det er inntegnet dør på vestvegg. Døren er på østsiden. Det er inntegnet vindu på østsiden, men vinduet er på vestsiden.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 1 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 158,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

INFO EIENDOMSSKATT

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

VANNAVGIIFT

Årlig kr 3 498,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIIFT

Eiendommen er tilknyttet privat vann via Brattvåg Vassverk SA. Vannavgiften fordeles på 2 terminer pr. år.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 320 532,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 282 129,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

1 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

49 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

50 840 Omkostninger totalt

66 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss)

2 040 840 Totalpris. inkl. omkostninger

2 056 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 059 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per
overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle
innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må
selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om
dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i
norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og
rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1951/902590-1/58 24.07.1951 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GRUNNDATA

1926/800265-1/58 01.11.1926 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 384
BNR: 1

2020/1138557-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1534 GNR: 84 BNR: 19

2024/164861-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 384 BNR: 19

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

22.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

If

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

Plantegninger:

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

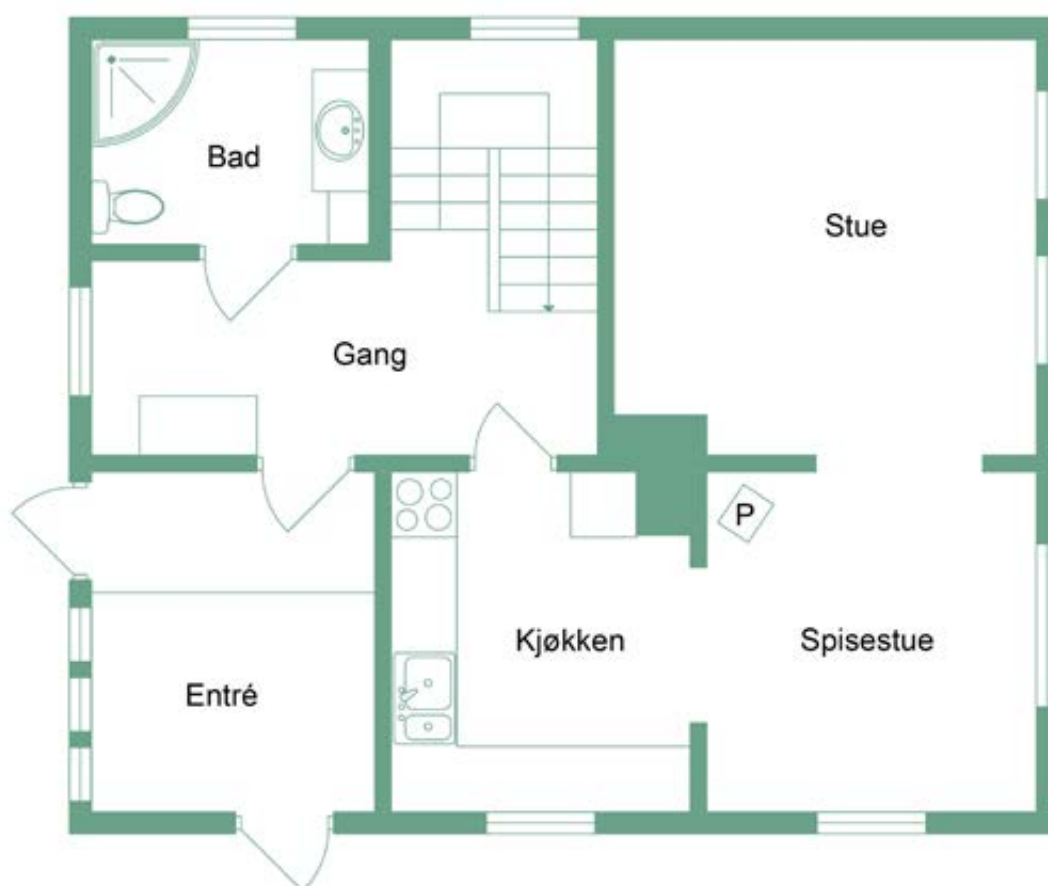
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Hellandsvegen 585

1 Etg

notar.no

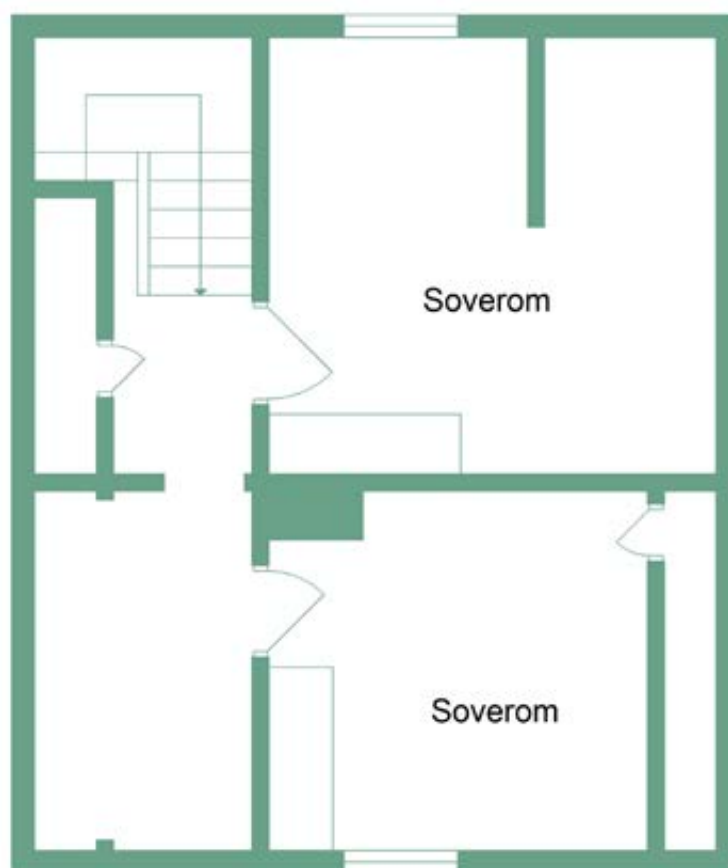
@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovliggheit.

Plantegning



notar

Hellandsvegen 585

Loft

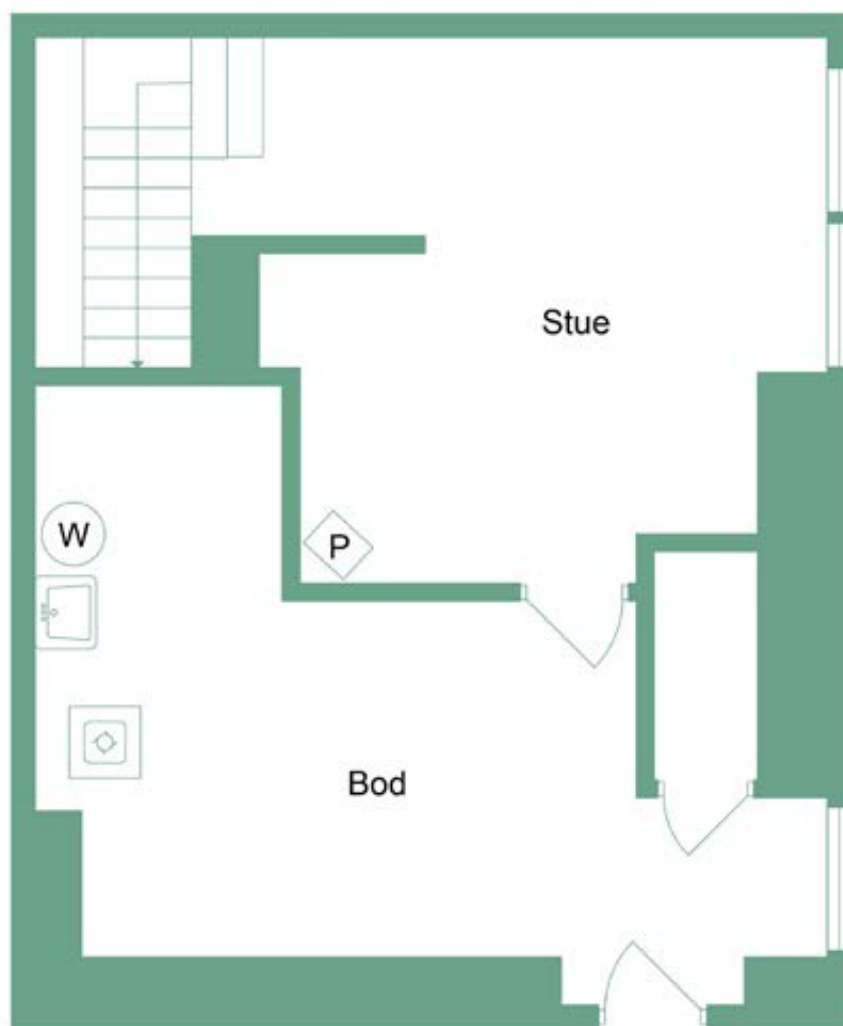
notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.

Plantegning



Hellandsvegen 585

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HELLANDSVEGEN 585

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Søknad om byggetillatelse tilbygg 1989
- Vedtak tilbygg 1989
- Byggemeldte tegninger tilbygg 1989
- Søknad om byggetillatelse garasje 1997
- Vedtak garasje 1998
- Byggemeldte tegninger garasje 1998
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hellandsvegen 585, 6270 BRATTVÅG

 HARAM kommune

 gnr. 384, bnr. 19

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 18657-1818

Referansenummer: AY5398

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



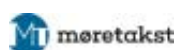
Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med Zanda betongtakstein. Undertak med tretaktro. Det er observert takpapp over tretaktroet. Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt. Yttervegger i konstruksjon med tømmer. Stående og liggende bordkledning. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vindu bad med pvc vedlikeholdsfrie karmen og 2-lags isolerglass. Varierende alder på vinduer. 3 vinduer kjeller er datert 1989, og 1 vindu i 1.etasje antas også fra samme periode. Øvrige vinduer med trekarmen og 2-lags isolerglass er datert 2004. Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser. Malt eldre tredør til kjeller, og 2 enkle treytterdører i 1.etasje. Terrasse på 16 m² inntil huset på sydsiden. Terrassebord, tretrappverk og levegg. Terrassebord langs østsiden vurderes som gangareal. Støpt trapp på nordsiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg. Veggoverflater med malt panel/tømmerpanel, mdf-panel, tapet og brystningspanel. Himlinger med malt panel, mdf-panel, hvite himlingsplater og malte flater. Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Vedovn i stue 1.etasje fra 2008, og vedovn på flis underlag i kjeller fra 2009. Mursteinspipe med nyere pipeforing med syrefast stålrør (2010). Tretrapp med tette opptrinn fra kjeller til 1.etasje. Åpne opptrinn på tretrapp til loftet. Malte trefyllingsdører. Glatte malte dører loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller
Vaskekjeller med eldre overflater og sanitært opplegg. Støpt gulv på grunn, og natursteinsmur, dels trepanel. Himling med synlige tømmeråser og malte trebord. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Jernsluk i gulvet.

Bad

Servantinnredning med 2 skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med speildører. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc. Flislagt gulv med varmekabler og plastsluk. Våtromsplater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg bak eik heltre benkeplate/oppvaskkum. Fullintegrert oppvaskmaskin. 1 karusellskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i vaskekjeller. Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Mulig det er støpejern e.l i bunnledning. Det er ingen ventilering i oppholdsrom i boligen. 2 stk luft til luft varmepumper. Varmtvannsbereider på 200 liter. El-skap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarslere. 2 monterte brannstiger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Boligen har grunnmur i natursteinsmur med mørtel i fuger. Murt forstøtningsmur mot terrenget ved garasjeinnkjørsel. Skrånende terreng på baksiden mot øst. Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet avløp via private stikkledninger. Vannrør er tilkoblet privat vannverk via privat stikkledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

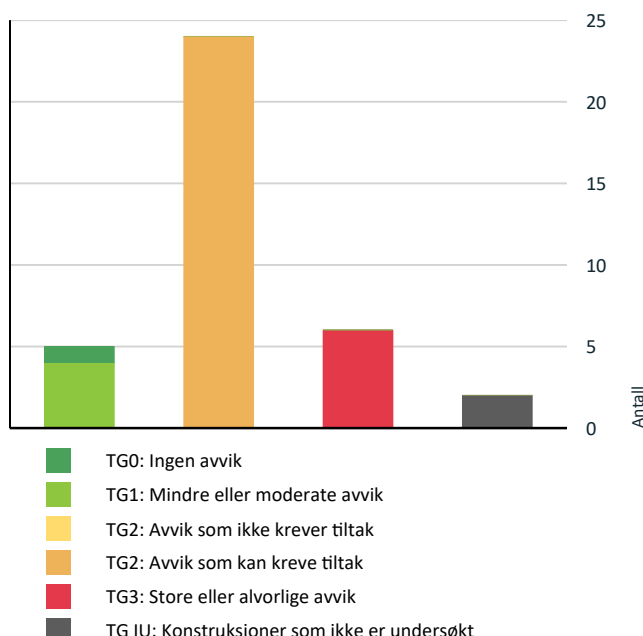
Garasje

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

Det er inntegnet dør på vestvegg. Døren er på østsiden. Det er inntegnet vindu på østsiden, men vinduet er på vestsiden.

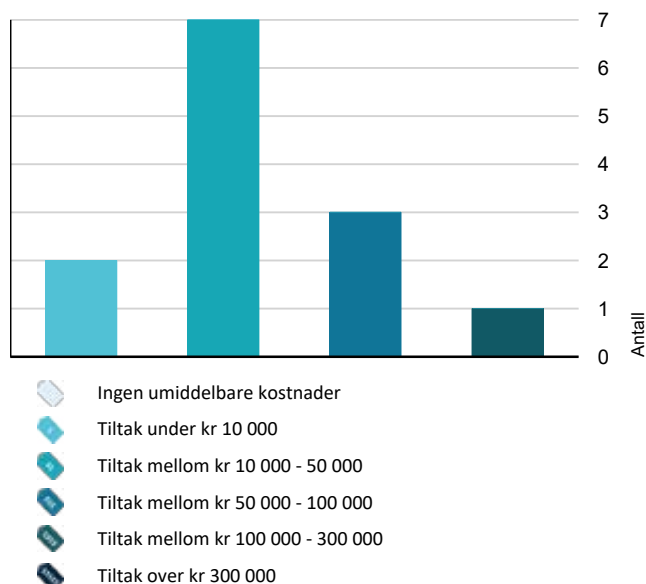
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1875

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

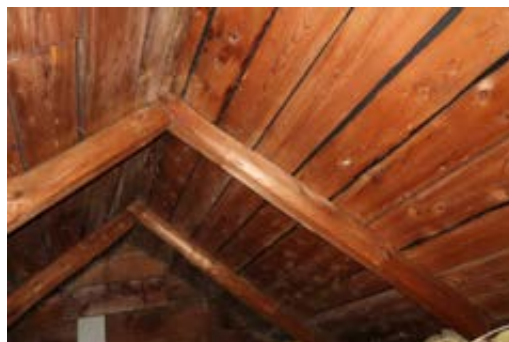
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny bordkledning nord og vestvegg. Disse veggene ble etterisolert og med ny vindspærre i følge kunde. Yttergang nor bygd igjen m/dør mot nord samme år.
2024	Modernisering	Pusset opp badet med nye overflater, sanitært utstyr/innredning, og nytt pvc-vindu med 2-lags isolerglass. Ikke ny sluk og varmekabler i følge eier.
2024	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe i hall/trapperom 1.etasje (produsert 2023, og montert 2024).
2013	Modernisering	Nye automatsikringer i følge tidligere egenerklæring.
1989	Tilbygg	Tilbygd bad og gang/yttergang mot øst.

Konsekvens/tiltak

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



Tretraktro kun besiktiget fra lukeområdet.

TG 2 Nedløp og beslag

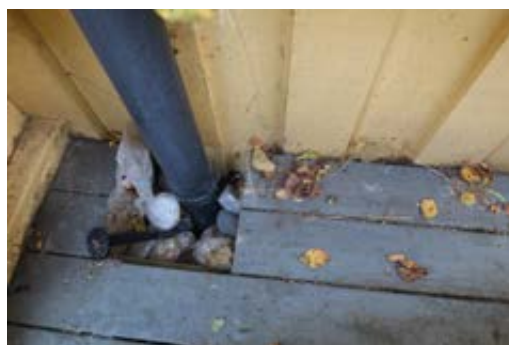
Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Taknedløp øst.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekking med Zanda betongtakstein. Undertak med tretaktro. Det er observert takpapp over tretaktroet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Taknedløp vest

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med tømmer. Stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Gjelder syd og østvegg. Bra lufting nord og vestvegg hvor det også er montert musesperre.

Registrert noe råteskade på ender av stående bordkledning sydvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bra lufting, og musesperre på nordvegg

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i tresperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ikke observert luftespalter i isolert skråhimling loft. Observert en del muselort på flathimling kryploft. Registrert motthull på tresperre kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved manglende lufting i tak-konstruksjonen kan det oppstå fuktproblematikk pga. kondens. Skjulte skader kan aldri utelukkes med denne utførelse.

Det må etableres musesperre bak all bordkledning i nedre del mot mur. Uvisst om det er noe aktiv mott på kryploft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Yttertak-konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vindu bad med pvc vedlikeholdsfrie karmene og 2-lags isolerglass. Varierende alder på vinduer. 3 vinduer kjeller er datert 1989, og 1 vindu i 1. etasje antas også fra samme periode. Øvrige vinduer med trekarmene og 2-lags isolerglass er datert 2004.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene i kjeller, og ene vindu 1. etasje er over 30 år og fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Manglende barnesikring på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra 1989 må påregnes noe vedlikehold/eventuelt fornyelser de kommende år.

Vinduer datert 2004 må påmonteres barnesikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt vindu kjeller.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser. Malt eldre tredør til kjeller, og 2 enkle treytterdører i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tredør til kjeller med enkel utførelse på omramming/tetting.

Forekommer vanninnsig ved mye nedbør.

Enkle plassbygde tredører i yttergang 1.etasje. Lysåpning på dør mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt fornye kjellerdøren og med ny tett omramming, samt tett løsning ved terskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lav tredør kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16 m2 inntil huset på sydsiden. Terrassebord, trekkverk og levegg. Terrassebord langs østsiden vurderes som gangareal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe overflateslitasje. Rekkverk er ikke skikkelig fast, og kan lett beveges.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebord og trekkverk/levegg må påregnes vedlikehold/overflatebehandling/maling. Trekkverket må festes bedre.



Trekkverket må festes bedre.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp på nordsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Noe vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpt trapp nord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg

Veggoverflater med malt panel/tømmerpanel, mdf-panel, tapet og brystningspanel.

Himlinger med malt panel, mdf-panel, hvite himlingsplater og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger/overflatebehandling må forventes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Avvik på 30 mm i kjellerstuen.

Avvik på 17 mm i stue 1.etasje.

Avvik på 10 mm kjøkken 1.etasje.

Avvik på 20 mm i hall 1.etasje.

Avvik på 26 mm ene soverom loft.

Avvik på 20 mm ene soverom loft.

Observert motthull i tømmerstokker himling kjeller. I følge tidligere informasjon har det blitt utført tiltak/overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Med hensyn til utførelse av gulv på grunn ville det beste vært ny opparbeidelse med støpt isolert gulv og fuktsperre, samt gulvvarme med varmekabler. Men dagens etasjehøyde er kun 190 cm, så det vil ikke la seg gjøre uten å fjerne eksisterende gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue 1.etasje, og vedovn på flis underlag i kjeller. Mursteinspipe med nyere pipeforing med syrefast stålrør (2010).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedovn kjellerstue.



Sprekk i ildfast stein på vedovn kjellerstue.



Sotluke kjeller



Sprekk i ildfast stein på vedovn 1. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Vaskekjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vaskekjeller med synlig natursteinsmur konstruksjon yttervegger, og støpt gulv på grunn. Ingen ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Støpt gulv på grunn som antas uten isolasjon og fuktsperre. Forhøyede verdier på fuktmåler indikerer kapilærsug fra grunnen. Dette antas å gjelde gulv på grunn i hele kjeller. Ikke registrert forhøyede verdier på synlig natursteinsmur befaringsdagen. Skjulte skader kan uansett ikke utelukkes bak utforede konstruksjoner. Motthull i synlig tømmer himling, men ingen forhøyede verdier ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Med hensyn til utførelse av gulv på grunn ville det beste vært ny opparbeidelse med støpt isolert gulv og fuktsperre, samt gulvvarme med varmekabler. Men dagens etasjehøyde er kun 190 cm, så det vil ikke la seg gjøre uten å fjerne eksisterende gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn fra kjeller til 1.etasje. Åpne opptrinn på tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

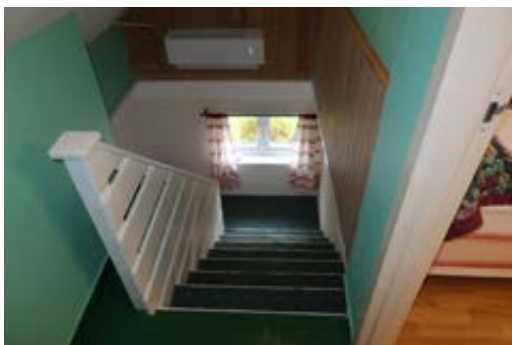
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tretrapp fra kjeller til 1.etasje.



Trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører. Glatte malte dører loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skade på dørhengsle til dør kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade på dørhengsle til dør kjøkken.

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller med eldre overflater og sanitært opplegg. Støpt gulv på grunn, og natursteinsmur, dels trepanel. Himling med synlige tømmeråser og malte trebord. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Jernsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskekjeller fremstår ikke med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



"Sluk" i gulvet.

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg/innredning fra 2024 i følge eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Hvite himlingsplater. Kantflis i overgang gulv/vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsonen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Varmekabler ikke fornyet 2024.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet mot sluk ikke er helt iht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Fungerer med dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig smøremembran i slukområdet. Bemerker at sluk og slukrist ikke er sentrert.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med speildører. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I følge kunde har det forekommet noe fukt inn via viften ved nedbør/vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt avvik må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg bak eik heltre benkeplate/oppvaskkum. Fullintegrert oppvaskmaskin. 1 karusellskap.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Kobbervannr



Kobbervannrør.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innkledd etc. Mulig det er støpejern e.l i bunnledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plast avløpsrør.

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i oppholdsrom i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen ventiler i yttervegger eller vinduer (kun på badet).

TG 1 Varmesentral

2 stk luft til luft varmepumper.



Varmepumpe i trappeoppgang.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Blandeventil.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap med automatsikringer.

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.
2013 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert. Men tidligere opplyst om oppgradering 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 26.04.2017 i følge tidligere informasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere. 2 monterte brannstiger (ca.2019).

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Antas ingen fungerende drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fuktskader. Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder, og på sikt vil det alltid være aktuelt med utskifting/oppgraderinger på denne bygningsdel.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i natursteinsmur med mørtel i fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Observert noe dårlige utvendige mørtelfuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på mørtelfuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Murt forstøtningsmur mot terrenget ved garasjeinnkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Skrånende terreng på baksiden mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur. Mot øst er ikke dette innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av terreng inntil husmurer øst for å lukke avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet avløp via private stikkledninger. Vannrør er tilkoblet privat vannverk via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Utebod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Utebod inntil garasjen oppført i enkel utførelse med støpt gulv på grunn. Papptekking yttertak. Lettklinkermur på bakvegg mot terreng og på del av vegg syd. 2 enkle tredører. Vedlikehold må forventes. Bl. annet råteskade på stående trekledning yttervegg.

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



Slitt vegg med noe råteskade.

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med stående/liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tretakstoler, og utvendig tekket med Zanda betongtakstein. Metalltakrenner/nedløpsrør. Undertak med kartongplater. Enkel tretrapp uten rekkverk til loft. 2 manuelle trevippeporter (noe kort låsestag på ene porten gjør at den ikke går i låsestilling). 1 uisolert vindu i garasjen, og 1 vindu med 2-lags isolerglass i gavl (slitte vinduer). Treytterdør (fuktskadd). Opplagt lys/strøm i garasjen. På loft er det avdelt 2 rom/boder (trappeutsparing uten rekkverk må sikres bedre).

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



Trapp til loft må gjøres sikrere i bruk.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Ny kledning på garasjeporter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/113 m²

Enebolig: 3 Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Yttergang, 2 Soverom

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

1800000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hellandshamna 39 ,6270 BRATTVÅG 82 m ² 1971 3 sov	18-04-2023	1 350 000	1 450 000		1 450 000	17 683
2 Sandvikvegen 22 ,6270 BRATTVÅG 201 m ² 1983 4 sov	17-08-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	15 385
3 Brauta 7 ,6270 BRATTVÅG 130 m ² 1960 5 sov	09-09-2025	2 100 000	2 025 000		2 025 000	13 149
4 Bernt Hildre vegen 12 ,6270 BRATTVÅG 166 m ² 1961 4 sov	27-07-2025	2 200 000	2 000 000		2 000 000	12 048
5 Skulesvingen 1 ,6270 BRATTVÅG 121 m ² 1935 4 sov	05-02-2024	1 500 000	1 400 000		1 400 000	11 570
6 Hellandsvegen 585 ,6270 BRATTVÅG 107 m ² 1875 2 sov	29-08-2017	1 200 000	1 200 000		1 200 000	11 215
7 Sandvikvegen 22 ,6270 BRATTVÅG 201 m ² 1983 4 sov	24-11-2022	2 190 000	2 200 000		2 200 000	10 577
8 Hellandsvegen 533 ,6270 BRATTVÅG 380 m ² 1957 7 sov		3 000 000				7 576

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

Bygningsforsikring ca. beløp.	Kr.	7 000
Kommunale avgifter ca. beløp	Kr.	11 000
Vannavgift Brattvåg Vannverk ca. beløp.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 780 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

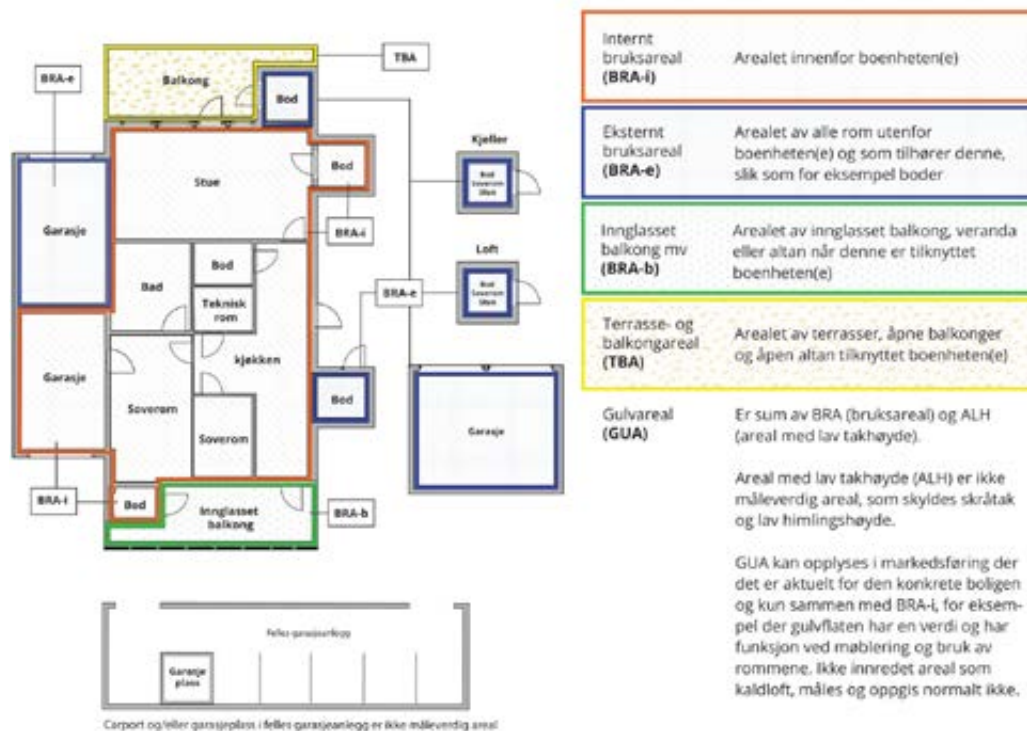
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	28			28		1	29
1. Etasje	61			61	16		61
Loft	24			24		12	36
Kryploft							
SUM	113				16	13	126
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, kjellerstue, vaskekjeller, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, bad, yttergang		
Loft	Gang/trapperom, gang, soverom 1, soverom 2		
Kryploft			

Kommentar

Yttergang er tatt med i bruksarealet da det er satt i enkel ytterdør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde i kjeller er ca. 190-194 cm. Bod har ikke målbart areal da den er under 190 cm.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
Loft		15		15	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er inntegnet dør på vestvegg. Døren er på østsiden. Det er inntegnet vindu på østsiden, men vinduet er på vestsiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	7
Bod	0	7
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	384	19		0	1357.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellandsvegen 585

Hjemmelshaver

Lyngstad Magnar Leidulf, Lyngstad Tove Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på Hellandshavn, rett over Samfjorden for Brattvåg sentrum. Til Brattvåg med butikker, skoler, barnehager, bank etc ca 11,5 km (5-10 min med bil). Til Spjelkavik/Moa med kjøpesentrene ca 40 min med bil.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vannverk tilknyttet via private stikkledninger. Tilknyttet Brattvåg Vassverk i følge eier.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal/beplantning/hekk etc. Singlet innkjørsel til bolig og garasje med lett adkomst fra hovedvei. Utsikt mot Brattvåg fra eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	4467363566			7 000
Kommentar Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.03.1973		Gjennomgått		Nei
Matrikelrapport	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest rehabilitering skorstein	15.12.2011		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse og tegning tilbygg	06.10.1989		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse/tegning garasje	28.01.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring 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 funksjonssprøving 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY5398>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0230/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnar Leidulf Lyngstad	Tove Jorunn Lyngstad

Gateadresse	
Hellandsvegen 585	
Poststed	Postnr
BRATTVÅG	6270

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

rehabilitert fra grunnen gjelder bad

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	alt revet og bygd oppigjen pluss skiftet hovedvannkran i kjeller
Arbeid utført av	gjerde bygg antonsen rørlegger brattvåg elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	se over
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget en død mus i veggen ved rehabilitering av badet. Takstmann har oppdaget muselort på kryploft. Det er ikke oppdaget mus i etterkant av rehabilitering av badet.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skiftet borkledning på huset, 2 vegger og garasjeportene. isolert og lagt museband. bygd dør til inngangsparti,

Arbeid utført av

cezary swiercz bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnar Lyngstad	b3d7acddb9a8eac23d1e34f6e6e5794e05d883bf	24.10.2025 10:12:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tove jorunn lyngstad	ed8e369c882de6e9a75660d6c1fe38be48fb090f	24.10.2025 10:09:03 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Hellandsvegen 585

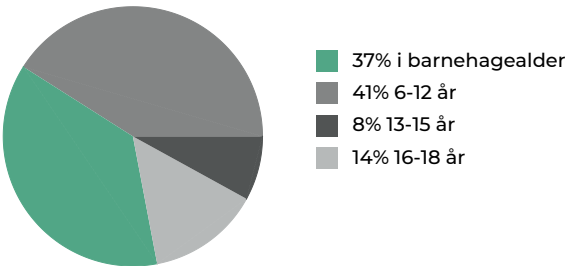
Offentlig transport

🚊 Hellandshamn Linje 236	2 min 🚶 0.2 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min 🚗

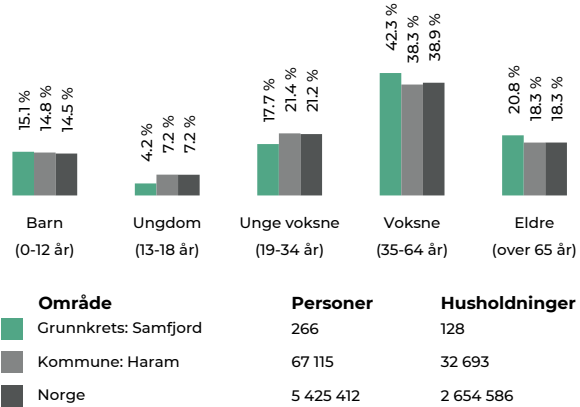
Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.) 214 elever, 15 klasser	11 min 🚗 11.2 km
Tennfjord barneskule (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	13 min 🚗 14.5 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	12 min 🚗 11.8 km
Vatne ungdomsskule (8-10 kl.) 124 elever, 11 klasser	12 min 🚗 14.7 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	13 min 🚗 12.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	30 min 🚗 35.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

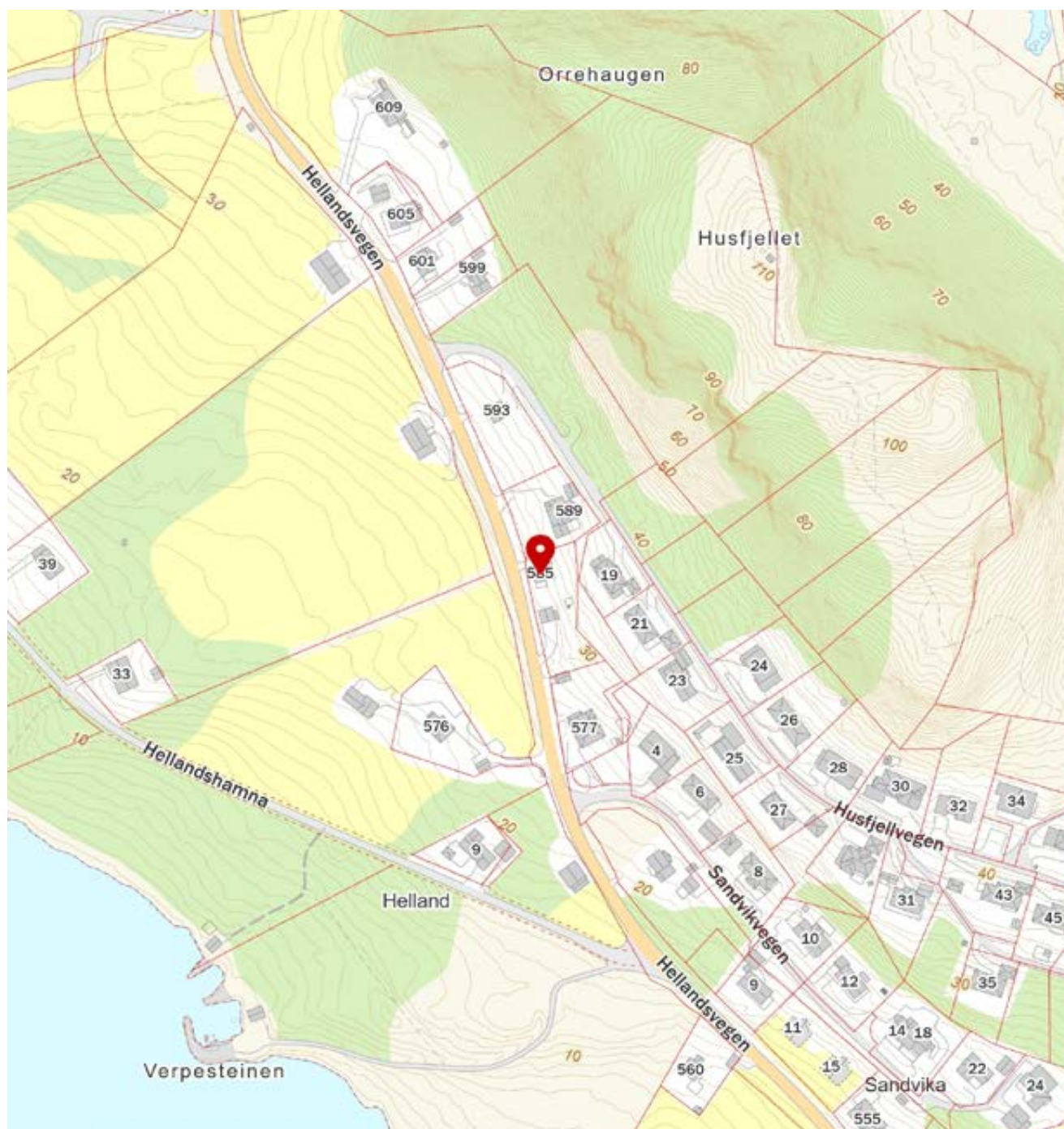
Preg barnehager Brattvåg (0-5 år) 80 barn	8 min 🚗 8.8 km
Tennfjord barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min 🚗 14.3 km
Brattvåg barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 🚗 12.7 km

Dagligvare

Bunnpris Brattvåg Post i butikk	10 min 🚗 10.7 km
Coop Extra Brattvåg	10 min 🚗

Sport

🏀 Helland skule Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚶 1.4 km
🏀 Brattvåg barneskule Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚗 11.3 km
🏊 MOVA Brattvåg	10 min 🚗
🏊 Tren Vatne	13 min 🚗



Kap. 15
Byggeskema kap. 14 blev nævnt i forbindelse med arbejdet på kap. 15, og udtrykket "arbejdsplan" blev ændret til "arbejdsprogram".

Dyggestræturen kap. 14 giver enkle oplysninger om udvælgte af skattemæssige forhold. Dyggestræturen kap. 15 kan bruges til søgning om mere detaljeret oplysning på dansk-sprog.

Med denne dyggestræture kan du lære mere om skattemæssige forhold og om skattemæssige forhold og om skattemæssige forhold og om skattemæssige forhold.

- aldehydier, som viser blinde omgivet med komplekser
- planer, ant og isolator i ml. 1-100
- stjerne udværging eller anden dokumentation som viser at virkeligt blinde og blinde i kap 5.11
- biogenera eller afgrøder
- gæret af alkohol eller 5 til 100 i 3 i 100 og trykingsvæ

Kurz: Das preisgekrönte Organisations- und Management-Buch, das Ihnen zeigt, wie Sie Ihr Unternehmen erfolgreich steuern können. Als neue Organisationsform hat Management eine immense Bedeutung für die Wirtschaft.

1. *Åke och Björge*
 2. *grunnen av bynngen på den förskollan*
 3. *av bynngen, stället, stället till den*
 4. *av bynngen på den*
 5. *av bynngen på den*
 6. *av bynngen på den*
 7. *av bynngen på den*
 8. *av bynngen på den*
 9. *av bynngen på den*
 10. *av bynngen på den*
 11. *av bynngen på den*
 12. *av bynngen på den*
 13. *av bynngen på den*
 14. *av bynngen på den*
 15. *av bynngen på den*
 16. *av bynngen på den*
 17. *av bynngen på den*
 18. *av bynngen på den*
 19. *av bynngen på den*
 20. *av bynngen på den*
 21. *av bynngen på den*
 22. *av bynngen på den*
 23. *av bynngen på den*
 24. *av bynngen på den*
 25. *av bynngen på den*
 26. *av bynngen på den*
 27. *av bynngen på den*
 28. *av bynngen på den*
 29. *av bynngen på den*
 30. *av bynngen på den*
 31. *av bynngen på den*
 32. *av bynngen på den*
 33. *av bynngen på den*
 34. *av bynngen på den*
 35. *av bynngen på den*
 36. *av bynngen på den*
 37. *av bynngen på den*
 38. *av bynngen på den*
 39. *av bynngen på den*
 40. *av bynngen på den*
 41. *av bynngen på den*
 42. *av bynngen på den*
 43. *av bynngen på den*
 44. *av bynngen på den*
 45. *av bynngen på den*
 46. *av bynngen på den*
 47. *av bynngen på den*
 48. *av bynngen på den*
 49. *av bynngen på den*
 50. *av bynngen på den*
 51. *av bynngen på den*
 52. *av bynngen på den*
 53. *av bynngen på den*
 54. *av bynngen på den*
 55. *av bynngen på den*
 56. *av bynngen på den*
 57. *av bynngen på den*
 58. *av bynngen på den*
 59. *av bynngen på den*
 60. *av bynngen på den*
 61. *av bynngen på den*
 62. *av bynngen på den*
 63. *av bynngen på den*
 64. *av bynngen på den*
 65. *av bynngen på den*
 66. *av bynngen på den*
 67. *av bynngen på den*
 68. *av bynngen på den*
 69. *av bynngen på den*
 70. *av bynngen på den*
 71. *av bynngen på den*
 72. *av bynngen på den*
 73. *av bynngen på den*
 74. *av bynngen på den*
 75. *av bynngen på den*
 76. *av bynngen på den*
 77. *av bynngen på den*
 78. *av bynngen på den*
 79. *av bynngen på den*
 80. *av bynngen på den*
 81. *av bynngen på den*
 82. *av bynngen på den*
 83. *av bynngen på den*
 84. *av bynngen på den*
 85. *av bynngen på den*
 86. *av bynngen på den*
 87. *av bynngen på den*
 88. *av bynngen på den*
 89. *av bynngen på den*
 90. *av bynngen på den*
 91. *av bynngen på den*
 92. *av bynngen på den*
 93. *av bynngen på den*
 94. *av bynngen på den*
 95. *av bynngen på den*
 96. *av bynngen på den*
 97. *av bynngen på den*
 98. *av bynngen på den*
 99. *av bynngen på den*
 100. *av bynngen på den*

Strategiskontrollen som videt introducerades, utrustas för att
att tillämpa en bredare planering.

Endostaphen *may* be found else where in Dry regions

Plants collected by the author in 1972-1973. Plants either collected elsewhere associated with this material, or reported in the literature as *12.5 m*. Data derived from the literature are indicated by a dagger †.

[illegible]Nucleo-
volutin

various about 0.5 g/d, but was increased to 1.0 g/d by day 7. The same diet was provided by mixing 100 g of dry ingredient, Elemenis minitor, with 100 g of water and was known to be dry ingredient to water ratio at various at least. Reducing the water to 50 g/d, the dry ingredient to water ratio was 2:1. The dry ingredient was 100 g/d, the water was 50 g/d, and the total dry ingredient to water ratio was 2:1. The dry ingredient was 100 g/d, the water was 50 g/d, and the total dry ingredient to water ratio was 2:1.

Dispersal

De novo derived biologicals have the potential to drive the biopharmaceutical industry forward, but the biopharmaceutical industry must be able to manage the risks associated with the development of these products. The biopharmaceutical industry must be able to manage the risks associated with the development of these products. The biopharmaceutical industry must be able to manage the risks associated with the development of these products.

[illegible]

Marginal writing on the manuscript identified by some scholars as being

M. Pappas		THAT UNIVERSITY
-----------	--	-----------------

		Totaal deeltijdsgroep	
M	Reguleert omkabeling	☒ Ja	☐ Nee
M	Opvocht bom	☐ Ja	☐ Nee
M	Autostrander met 5 tot 30 mogen	Moet er altijd bij de pompde hoogte is Antwoorden er minstens 20 elkantropen	☐ Ja ☐ Nee
M	Totaal hier deontid 2 vergangen weg van er opgesteld op open bui antwoing bechiel	Hetting 1/10mweg 2/10mweg 3/10mweg 4/10mweg 5/10mweg 6/10mweg 7/10mweg 8/10mweg 9/10mweg 10/10mweg 11/10mweg 12/10mweg 13/10mweg 14/10mweg 15/10mweg 16/10mweg 17/10mweg 18/10mweg 19/10mweg 20/10mweg 21/10mweg 22/10mweg 23/10mweg 24/10mweg 25/10mweg 26/10mweg 27/10mweg 28/10mweg 29/10mweg 30/10mweg 31/10mweg 32/10mweg 33/10mweg 34/10mweg 35/10mweg 36/10mweg 37/10mweg 38/10mweg 39/10mweg 40/10mweg 41/10mweg 42/10mweg 43/10mweg 44/10mweg 45/10mweg 46/10mweg 47/10mweg 48/10mweg 49/10mweg 50/10mweg 51/10mweg 52/10mweg 53/10mweg 54/10mweg 55/10mweg 56/10mweg 57/10mweg 58/10mweg 59/10mweg 60/10mweg 61/10mweg 62/10mweg 63/10mweg 64/10mweg 65/10mweg 66/10mweg 67/10mweg 68/10mweg 69/10mweg 70/10mweg 71/10mweg 72/10mweg 73/10mweg 74/10mweg 75/10mweg 76/10mweg 77/10mweg 78/10mweg 79/10mweg 80/10mweg 81/10mweg 82/10mweg 83/10mweg 84/10mweg 85/10mweg 86/10mweg 87/10mweg 88/10mweg 89/10mweg 90/10mweg 91/10mweg 92/10mweg 93/10mweg 94/10mweg 95/10mweg 96/10mweg 97/10mweg 98/10mweg 99/10mweg 100/10mweg 101/10mweg 102/10mweg 103/10mweg 104/10mweg 105/10mweg 106/10mweg 107/10mweg 108/10mweg 109/10mweg 110/10mweg 111/10mweg 112/10mweg 113/10mweg 114/10mweg 115/10mweg 116/10mweg 117/10mweg 118/10mweg 119/10mweg 120/10mweg 121/10mweg 122/10mweg 123/10mweg 124/10mweg 125/10mweg 126/10mweg 127/10mweg 128/10mweg 129/10mweg 130/10mweg 131/10mweg 132/10mweg 133/10mweg 134/10mweg 135/10mweg 136/10mweg 137/10mweg 138/10mweg 139/10mweg 140/10mweg 141/10mweg 142/10mweg 143/10mweg 144/10mweg 145/10mweg 146/10mweg 147/10mweg 148/10mweg 149/10mweg 150/10mweg 151/10mweg 152/10mweg 153/10mweg 154/10mweg 155/10mweg 156/10mweg 157/10mweg 158/10mweg 159/10mweg 160/10mweg 161/10mweg 162/10mweg 163/10mweg 164/10mweg 165/10mweg 166/10mweg 167/10mweg 168/10mweg 169/10mweg 170/10mweg 171/10mweg 172/10mweg 173/10mweg 174/10mweg 175/10mweg 176/10mweg 177/10mweg 178/10mweg 179/10mweg 180/10mweg 181/10mweg 182/10mweg 183/10mweg 184/10mweg 185/10mweg 186/10mweg 187/10mweg 188/10mweg 189/10mweg 190/10mweg 191/10mweg 192/10mweg 193/10mweg 194/10mweg 195/10mweg 196/10mweg 197/10mweg 198/10mweg 199/10mweg 200/10mweg 201/10mweg 202/10mweg 203/10mweg 204/10mweg 205/10mweg 206/10mweg 207/10mweg 208/10mweg 209/10mweg 210/10mweg 211/10mweg 212/10mweg 213/10mweg 214/10mweg 215/10mweg 216/10mweg 217/10mweg 218/10mweg 219/10mweg 220/10mweg 221/10mweg 222/10mweg 223/10mweg 224/10mweg 225/10mweg 226/10mweg 227/10mweg 228/10mweg 229/10mweg 230/10mweg 231/10mweg 232/10mweg 233/10mweg 234/10mweg 235/10mweg 236/10mweg 237/10mweg 238/10mweg 239/10mweg 240/10mweg 241/10mweg 242/10mweg 243/10mweg 244/10mweg 245/10mweg 246/10mweg 247/10mweg 248/10mweg 249/10mweg 250/10mweg 251/10mweg 252/10mweg 253/10mweg 254/10mweg 255/10mweg 256/10mweg 257/10mweg 258/10mweg 259/10mweg 260/10mweg 261/10mweg 262/10mweg 263/10mweg 264/10mweg 265/10mweg 266/10mweg 267/10mweg 268/10mweg 269/10mweg 270/10mweg 271/10mweg 272/10mweg 273/10mweg 274/10mweg 275/10mweg 276/10mweg 277/10mweg 278/10mweg 279/10mweg 280/10mweg 281/10mweg 282/10mweg 283/10mweg 284/10mweg 285/10mweg 286/10mweg 287/10mweg 288/10mweg 289/10mweg 290/10mweg 291/10mweg 292/10mweg 293/10mweg 294/10mweg 295/10mweg 296/10mweg 297/10mweg 298/10mweg 299/10mweg 300/10mweg 301/10mweg	

Modeling 18 GAB

Start: Please fill in the appropriate number in the boxes.

Adjective: 7 (boredom)	
-negative factor (minim. 3 boxes)	
1. No	2. Less boring
3. Boring	4. Not boring
5. Very	9. Bored

Negative factor:
(min. 3 options)

1. Yes	2. Less boring
3. Boring	4. Not boring
5. Very	9. Bored

Material: y-metacryl (max. 3 wagen)	
1. Top	2. Lint Bearing
3. Bearing	4. Uutal
5. Top	6. Actin

Opportunity (make 1 trip)	
3. Web	1. Clerk- arrived
2. Clerk- expected	3. El
4. Clerk- arrived	5. Clerk- arrived
5. Clerk- expected	7. Clerk- expected
6. El- arrived	8. Anna

[illegible]

Walter Dill Scott

Bif 67 Om 12 Vær om dansk og dansk matematik og fysik	Bif 67 Om 12 Vær om dansk og dansk matematik og fysik
Bif 67 Om 12 Vær om dansk og dansk matematik og fysik	Bif 67 Om 12 Vær om dansk og dansk matematik og fysik

BP 67	Has a suitable sign in	Is it, as appn?	OK, meet independently
K10. 41	yes ☒ Ja	Ja	Yes
23.2, 41 CG 433	a sign on drawing by kunstenaar	Ja	Yes
42	print op bordje ☒ Ja	Ja	Yes
43	byzondere ☒ Ja	Ja	Yes
44	sign op tafel	Ja	Yes
45	tekst op tafel door kunstenaar	Ja	Yes
46	tekenbord	Ja	Yes
47	verfachtbord	Ja	Yes
48	teksten tekenbord op tafel	Ja	Yes
49	tekenbord tekenbord	Ja	Yes
50	tekenbord tekenbord	Ja	Yes
51	tekenbord tekenbord	Ja	Yes
52	tekenbord	Ja	Yes
53	tekenbord	Ja	Yes
54	tekenbord	Ja	Yes

De tekniske krav i forbindelse med byggeplanerne var slet ikke særlig høje, og det var ikke svært at finde byggeplaner, der opfyldte kravene. Men det var ikke alle byggeplaner, der opfyldte kravene. Det var især byggeplaner, der var bygget i de senere år, der opfyldte kravene. Det var især byggeplaner, der var bygget i de senere år, der opfyldte kravene.

MØTEBOK

Blad

LISTE NR.

Ark. 503.11

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
HARAM	BYGNINGSRADET	TEKN. ETAT	

Sak nr

D.sak nr.69/89 - Sakshandsamar Jørgen Kjerstad.

Søkjar : Solbjørg Bjørlykhaug

Gnr. Bnr. : 84/19

Saka gjeld : Tilbygg av gang og sanitærrom til eksisterande bustadhus.

Vedlegg 1 : Søknadsskjema
" 2 : Situasjonsplan
" 3 : Teikning

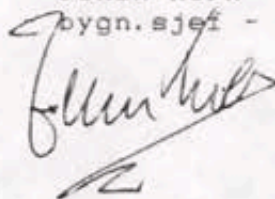
BYGNINGSSJEFEN GJEV BYGGELØYVE PÅ FYLGJANDE VILKAR:

1. Det må sendast nabovarsel. Bygging må ikkje ta til før protestfristen til naboane er utgått. Ved eventuell nabo-protest må saka leggjast fram for bygningsrådet.
2. Ansvarshavande for byggearbeidet må meldast til og godkjennast av bygningssjefen. Søknad skal sendast på fastsett skjema.
3. Lover og føreskrifter må fylgjast.

Brattvåg den 06.10.89

Johan Mork

Bygn.sjef -



Sign.

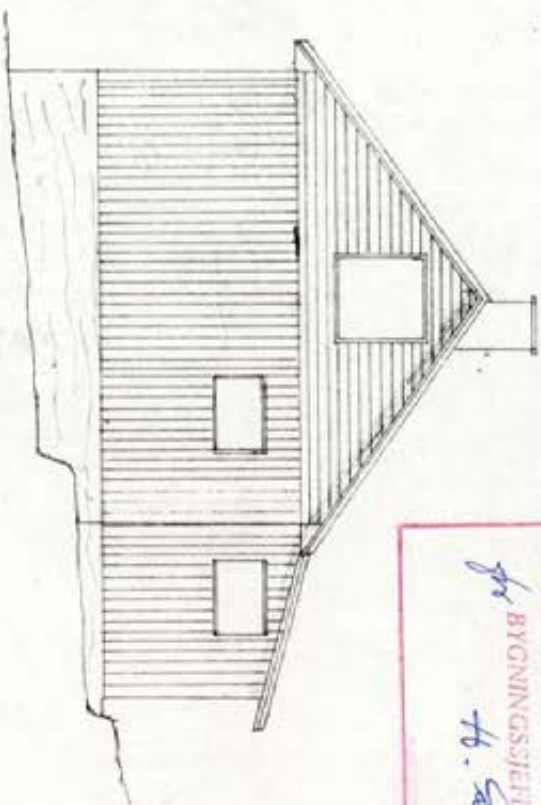
Utskrift send til

Solbjørg Bjørlykhaug

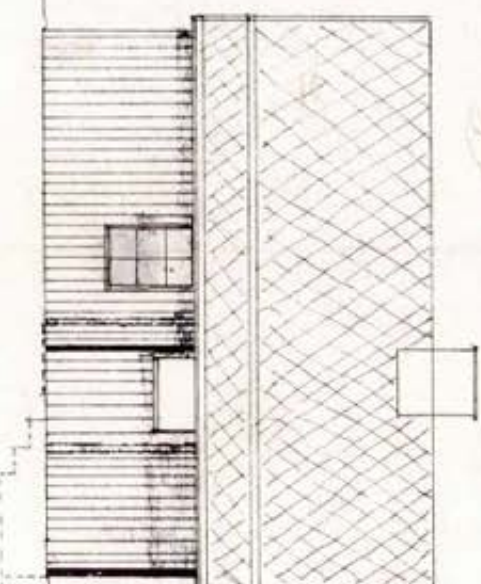
DELEGASJONSSAK

SAK NR. 69/89 DATO 6/10-89
GODKJENT PÅ VEIE OG AT MERKNADER
SOM ER FØRST VÆRT PÅTATT

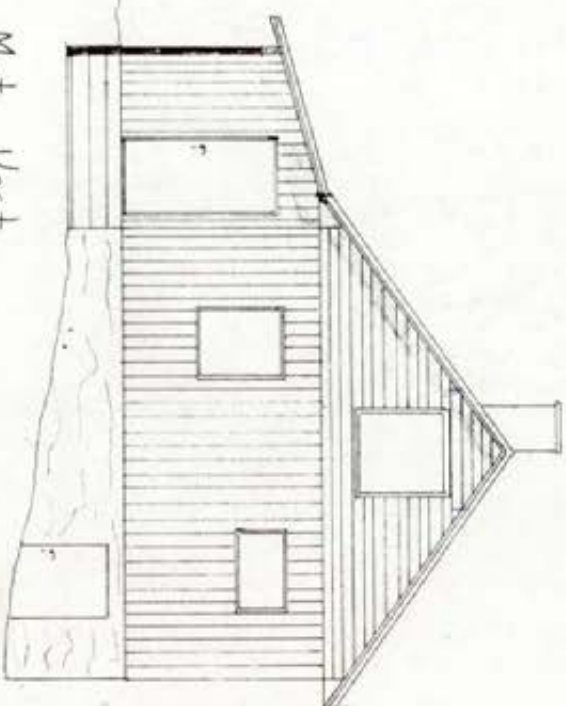
fr BYGNINGSJEFFEN I HARAN
H. Sørensen



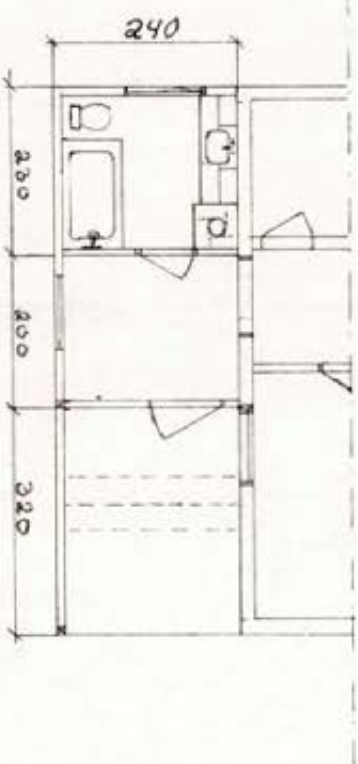
Mot Aust



Mot Nord



Mot Vest



Plan påbygg

Påbygg til Per Kåre Bjørlykkaug

Mål 1:100

Namn

Hans-Petter Ertstad

Dato

29/9-89

H. Shura

Opplysninger til skaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan føre til sakskostnader.

Byggeprosjekt og byggeskisse			
1. Regulert område	☒ Ja	☐ Nei	Tilsluttet et utvalg
2. Oppmålt kutt	☒ Ja	☐ Nei	Formål
3. Avstander	Minste avstand fra det planlagte bygg til		Redegjør
20 § 70			1400 m ²
20 § 71 kap. 30			10 m
Veigrense			8 m
			10 m
4. Aksenst	Ansvaret er delt på skadesteder		☒ Ja
20 § 66, 67	Går det hekket i skadesteder over, eller i nærheten av kuttet?		☒ Ja
	Tilsluttet et utvalg		☒ Ja
	Går det hekket i skadesteder over, eller i nærheten av kuttet?		☒ Ja
	Går det hekket i skadesteder over, eller i nærheten av kuttet?		☒ Ja
5. Byggegrunn	☒ Fast	☐ Sand	☐ Annet
	☐ Gull	☐ Lønn	☐ Rensket
6. Fundament	☒ Grunnmur	☐ Peler	☐ Annet
	☐ Bænk	☐ Lønn	☐ Annet
7. Vannforsyning	☒ Offentlig	☐ Privat	☐ Annet
20 § 65, 67	☐ Offentlig	☐ Privat	☐ Annet
	☐ Offentlig	☐ Privat	☐ Annet
8. Anlegg	☒ Offentlig	☐ Privat	☐ Annet
20 § 65, 67	☐ Offentlig	☐ Privat	☐ Annet
	☐ Offentlig	☐ Privat	☐ Annet
9. Drainering	☒ Ja	☐ Nei	☐ Annet
20 § 67 kap. 62	☐ Ja	☐ Nei	☐ Annet
10. Overvann	☒ Ja	☐ Nei	☐ Annet
20 § 67	☐ Ja	☐ Nei	☐ Annet
11. Slippe	☒ Ja	☐ Nei	☐ Annet
20 § 67	☐ Ja	☐ Nei	☐ Annet
12. Helsekontroll	☒ Ja	☐ Nei	☐ Annet
20 § 67	☐ Ja	☐ Nei	☐ Annet
13. Betong	Anslått		
20 § 70, 71	Anslått		
20 § 72	Anslått		
20 § 73	Anslått		
20 § 74	Anslått		
20 § 75	Anslått		
20 § 76	Anslått		
20 § 77	Anslått		
20 § 78	Anslått		
20 § 79	Anslått		
20 § 80	Anslått		
20 § 81	Anslått		
20 § 82	Anslått		
20 § 83	Anslått		
20 § 84	Anslått		
20 § 85	Anslått		
20 § 86	Anslått		
20 § 87	Anslått		
20 § 88	Anslått		
20 § 89	Anslått		
20 § 90	Anslått		
20 § 91	Anslått		
20 § 92	Anslått		
20 § 93	Anslått		
20 § 94	Anslått		
20 § 95	Anslått		
20 § 96	Anslått		
20 § 97	Anslått		
20 § 98	Anslått		
20 § 99	Anslått		
20 § 100	Anslått		

Byggebeskrivelse

Leser Byggebeskrivelsen 1807 kap. 14.11 skal det dokumenteres i skaden at innene i byggeprosjektene er utfyllt.

Viktig byggebeskrivelse beskrives innene og utfyllingen og 1807.

Gulv på grunn	Materialer: betong, tegl, etc.
Gulv over krypplatt	BETONG
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	
Kjeller	Materialer: betong, tegl, etc.
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	
Yttervegg	STÅENDE KLEDNING/LIGGENDE DOORFRAKT R. TRE 36x98 mm Bindingsveik 23x45 mm Skumskott 16x123 mm Stående kledning
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	
Vinduer	ENKELT GLASS - FAST KARM 115x59 cm TOPPHEMLET MED ISOLERGL. 115x59 cm
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	
Innevendige vegger	Materialer: betong, tegl, etc.
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	
Etasje	TRE - 22 mm SPONPLATER
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	
Tak	TAK STEIN RANIT TAKRO 30x48 mm LETER 11x36 mm SLØYER KALD TAK - FULL VENTILASJON
20 § 70	
20 § 71	
20 § 72	
20 § 73	

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfyller.



VICTORIA EIK/TORBJØRN NIELSEN
HELLANDSHAMN

6270 BRATTVÅG

Vår ref.
000668/98/BSO

Dykkar ref

Saksnr.
97/01906

Arkivkode
GBR 084/019

Dato
27.01.98

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

SAKNR.:	FAGUTVAL	VEDTAKSDATO	SAKSBEH.:
98/0023	Teknisk sjef	27.01.98	Bente Solbjørg

BYGGESØKNAD GNR. 084, BNR. 019 - DOBBEL GARASJE

Vedtaket er gjort med heimel i: Pbl. § 93. Veglova § 29.

Vedlegg: Søknad om byggetillatelse av 24/11-97, situasjonsplan, kopi av nabovarsel, tegninger og søknad om ansvarsrett.

Saksopplysningar: Viktoria Eik og Torbjørn Nielsen søker om å få bygge garasje på gnr 84 bnr 19. Garasjen er 32,5 m² og er plassert 8 m fra midtlinja av fylkesvegen på Hellandshavn. Byggelinjeavstand etter veglova § 29 er 15 m. De vil også ha ny avkjørsel til fylkesvegen.

Vedtak: Byggetillatelse på gnr 84 bnr 19 blir etter søknad av 24/11-97 gitt på disse vilkåra:

1. Vegsjefen i Møre og Romsdal må kunne godkjenne plasseringen av bygget.
2. Vegsjefen i Møre og Romsdal må kunne godkjenne den nye avkjørselen.
3. Lover og forskrifter blir fulgt.



HARAM KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

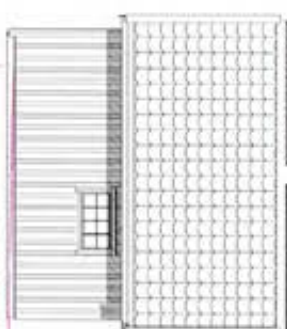
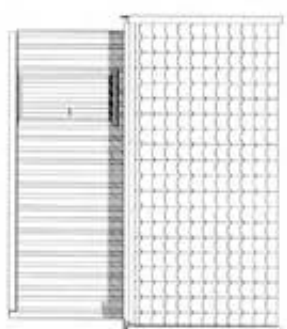
Klagerett : Vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslova. Den som har fått avslag på søknad, har klagerett etter §§ 28 og 29 i denne lova. Klagefristen er 3 veker. Klageinstans er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuel klage vert å sende til Haram kommune v/teknisk sjef som kan ta klaga til følge,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

Med helsing

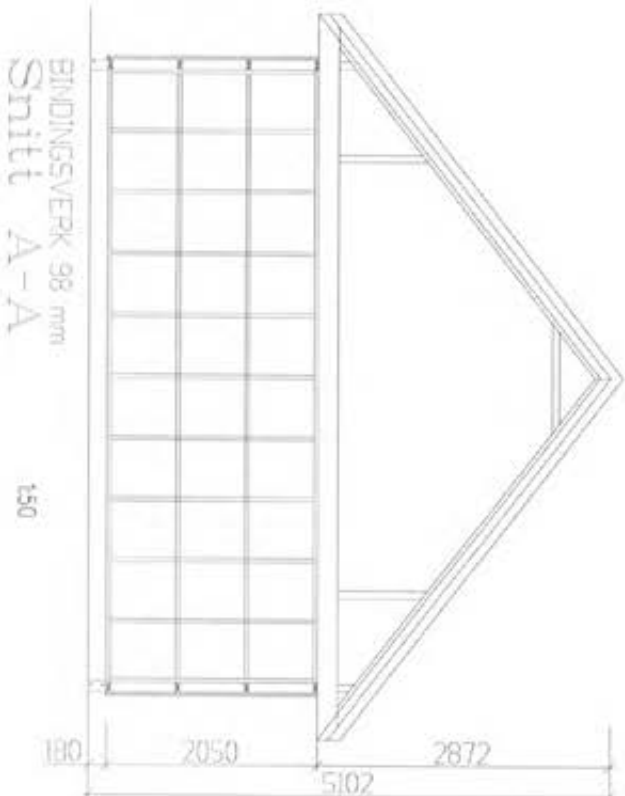
Bente Solbjørg
Avd.ing.

Jørgen Kjærstad
Avd.leder

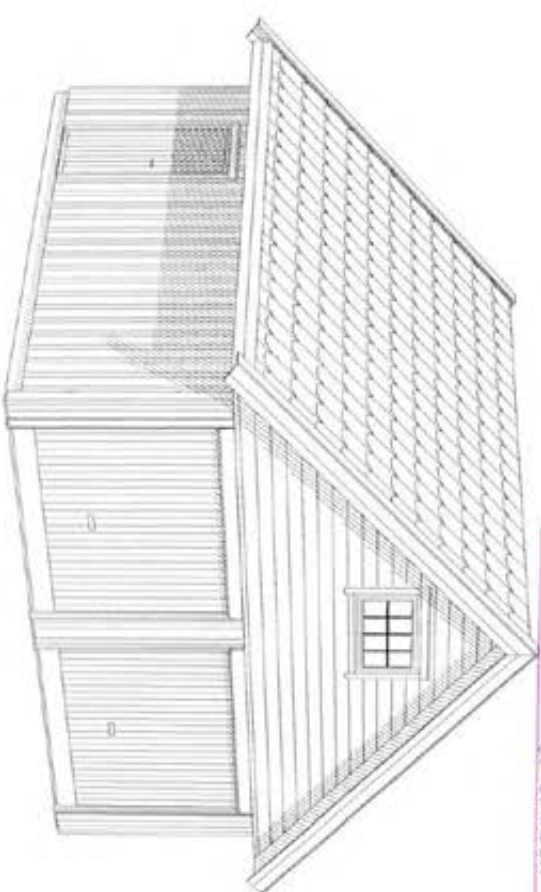
Utskrift til: Vegsjefen i Møre og Romsdal.



Fasade Plan



Perspektiv



TELEFONNUMMER
Sak nr. 98 / 2.3 DATO 28.01.98
BOKSENT PA VILKÅR AT JERNKJØPER
SOM EN PÅFØLT VERT RETTA
JERNKJØPER SIEF I HARM
G. L. L. L. L.

Er beregnet for snølast: 3,5 kN/m²

UGLAND
INDUSTRIER AS
4390 GRIMSTAD
Tlf. 46 95 15 15
Faks 46 95 15 15

Kunden må selv sørge for
evt. forføring av vann -
elementene til grunnmur.

NS-EN ISO 9001
CERTIFISERT
Kvalitetssikring
ISO 9001

ISO 9001
Kvalitetssikring
ISO 9001

Torbjørn Nilsen

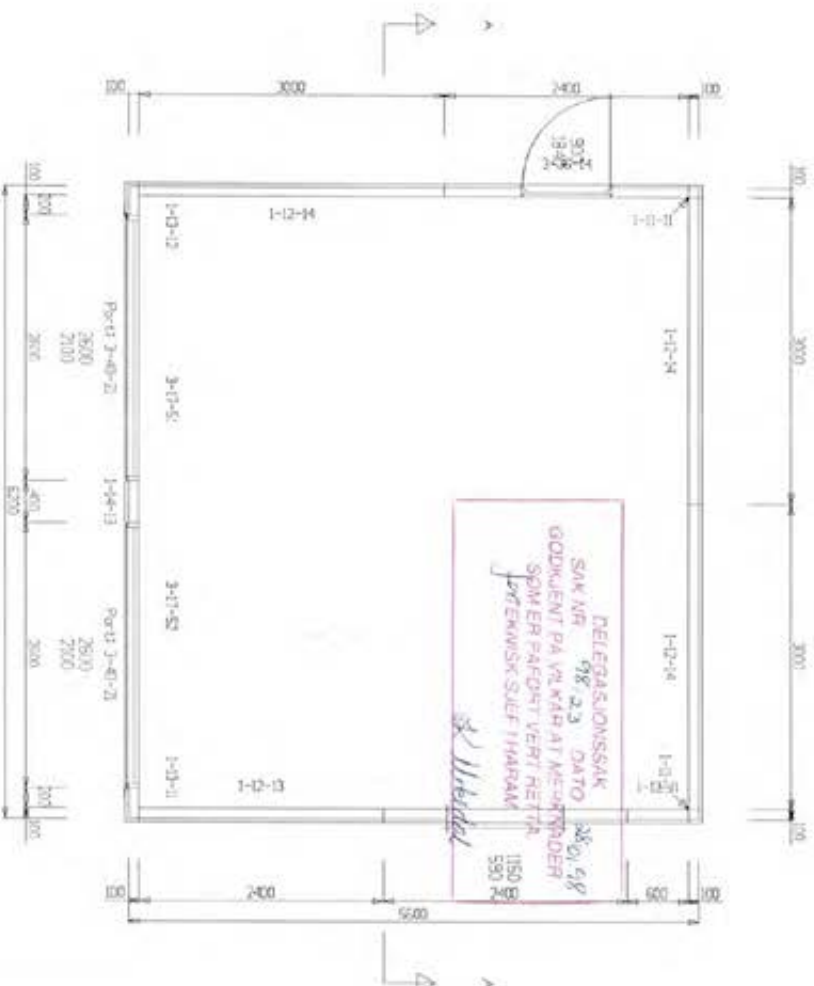
Fasader Snitt Persp
TYPE J-5, STANDARD STÅENDE, 620 x 560 cm - 38°

Tilrettelagt av: Saks. Dato:
Jof 11.10.00 20.10.97
Tilgjengelig: 38951 504

TEKNIKKEN HA HESTEN HET BLER GJØRTEGGER BLER BENITTES VED UTTREKTS AV ARBEIDER SNU UGLAND INDUSTRIER AS HET MEDVIRKER I



GRIMSTAD
GARASJÈNE



Platz Element



Gruntm Hovedplan
TYPE J-5, STANDARD STAENDE, 620 x 560 cm - 38

TEL#405	SCALE	DATE
101	1:50	20/10/97



DELEGASJONSSAK
SAK NR 98/23 DATO 28.10.98
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MERKNADER
SOM ER PAFORT VERT RETTET
for TEKNISK SJEF I HARAM.

R. Urkedal

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	384.19.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Hellandsvegen 585	Ant. leiligheter	1
Eier	Lyngstad Magnar Leidulf		

Rute

Rute	44
Bydel	Haram
Distikt	Haram
Tilsynsgruppe	Fastlandet Øst
Tilsyn	

Skorstein - ID 12292

Tatt i bruk	17.10.2016	Ant.løp	1	Siste feiing	12.05.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Stål	Uttak av sot		Merknad		Neste feiing	12.05.2025
Varenr		Dimensjon					

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
14.06.2017	daniels	Ingen hjemme		
09.04.2019	bjørnh	Ikke utført		Ikke behov
12.05.2021	SS	Feid sot eier	Lite sot	15 cm



Haram kommune

KARTUTSNITT

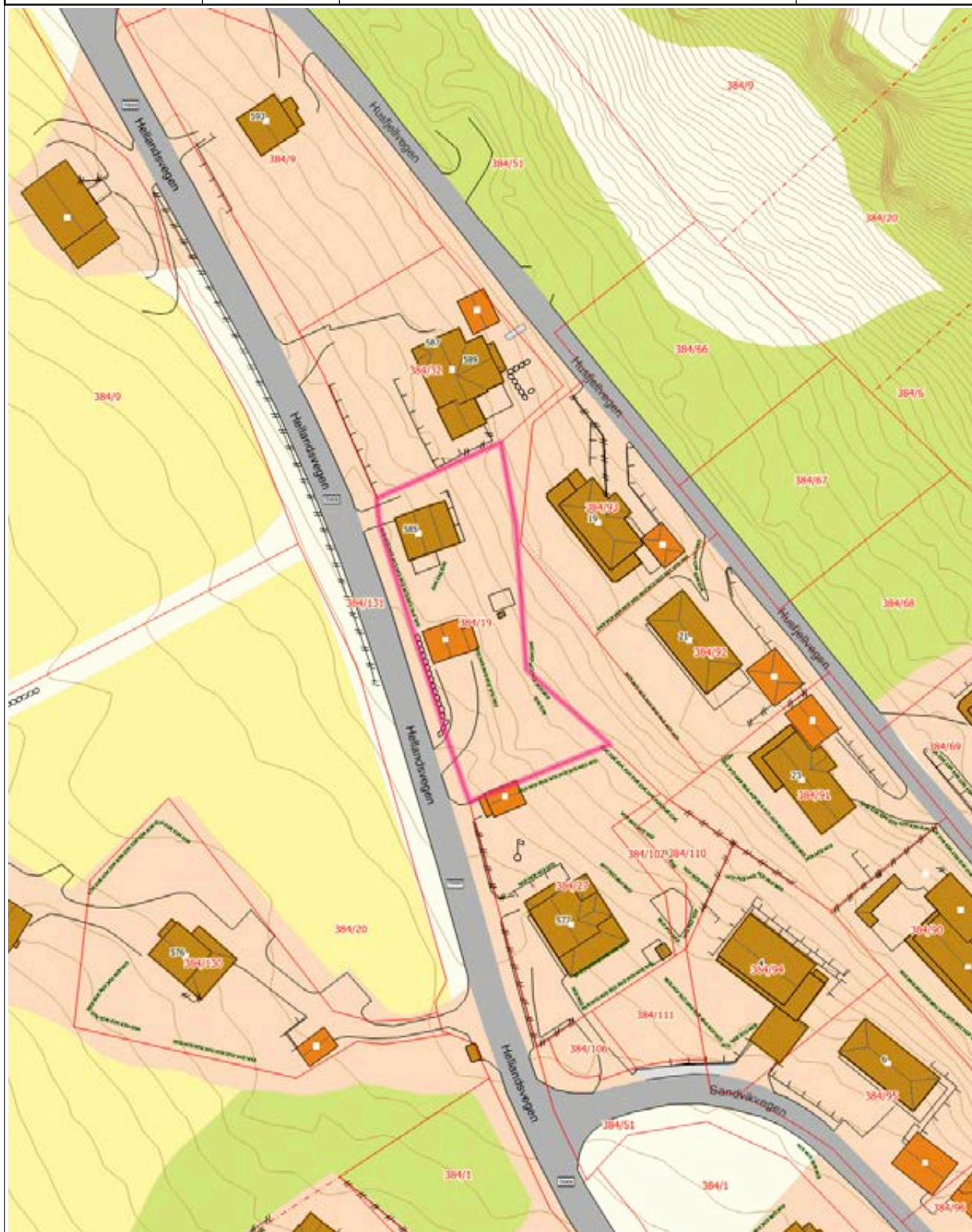
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 19 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandsvegen 585
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan	 Sti
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Haram	 Eiendomsteig
 Bebyggd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 384	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellandsvegen 585 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekan
Sti	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



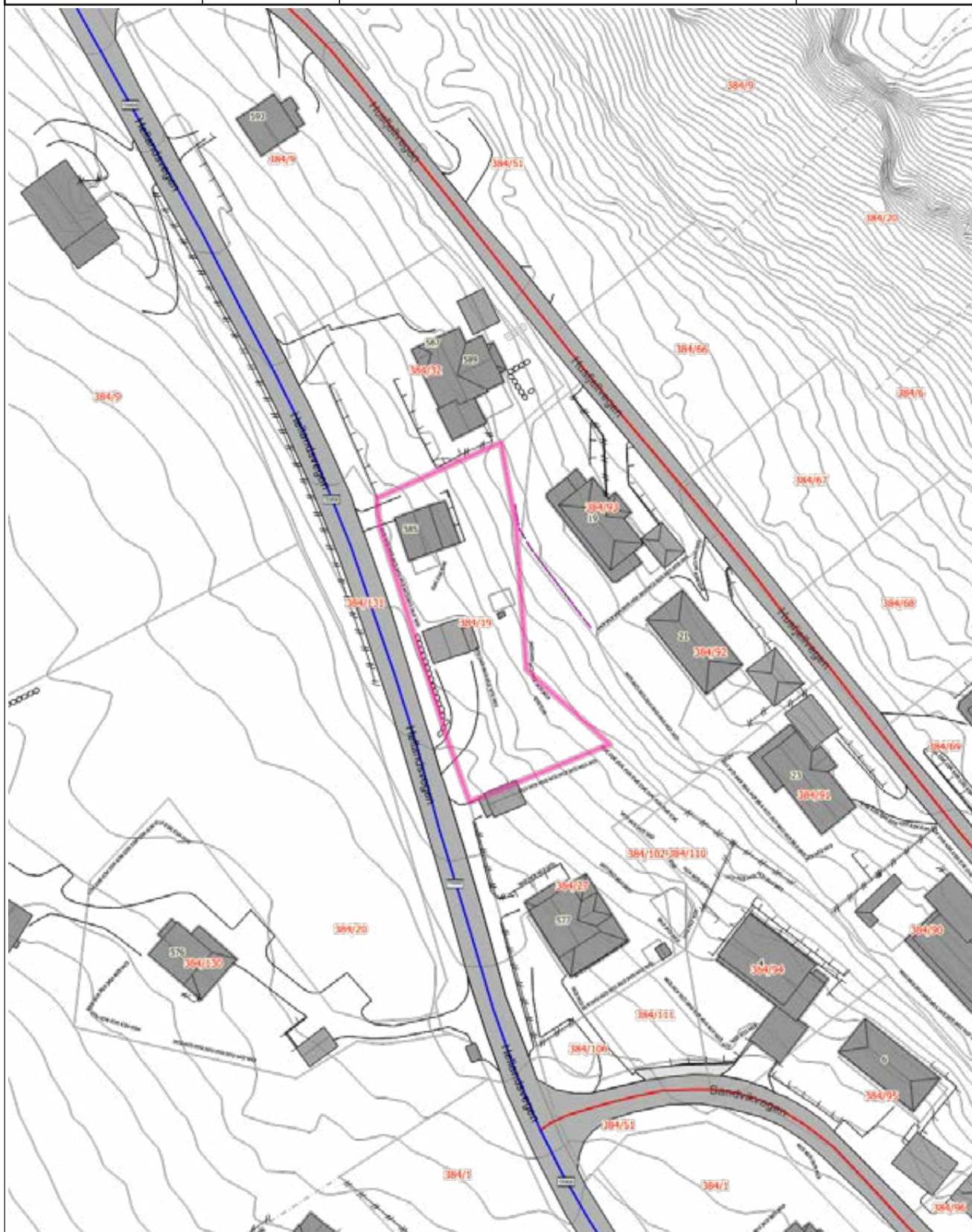
Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 384	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellandsvegen 585 6270 BRATTVÅG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Kjøreveg	Kjøreveg	Eiendomsteig
Sti	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Sti	Sti	Sti
Hekk	MurLoddrett	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekan	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Haram	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Reguleringsplan

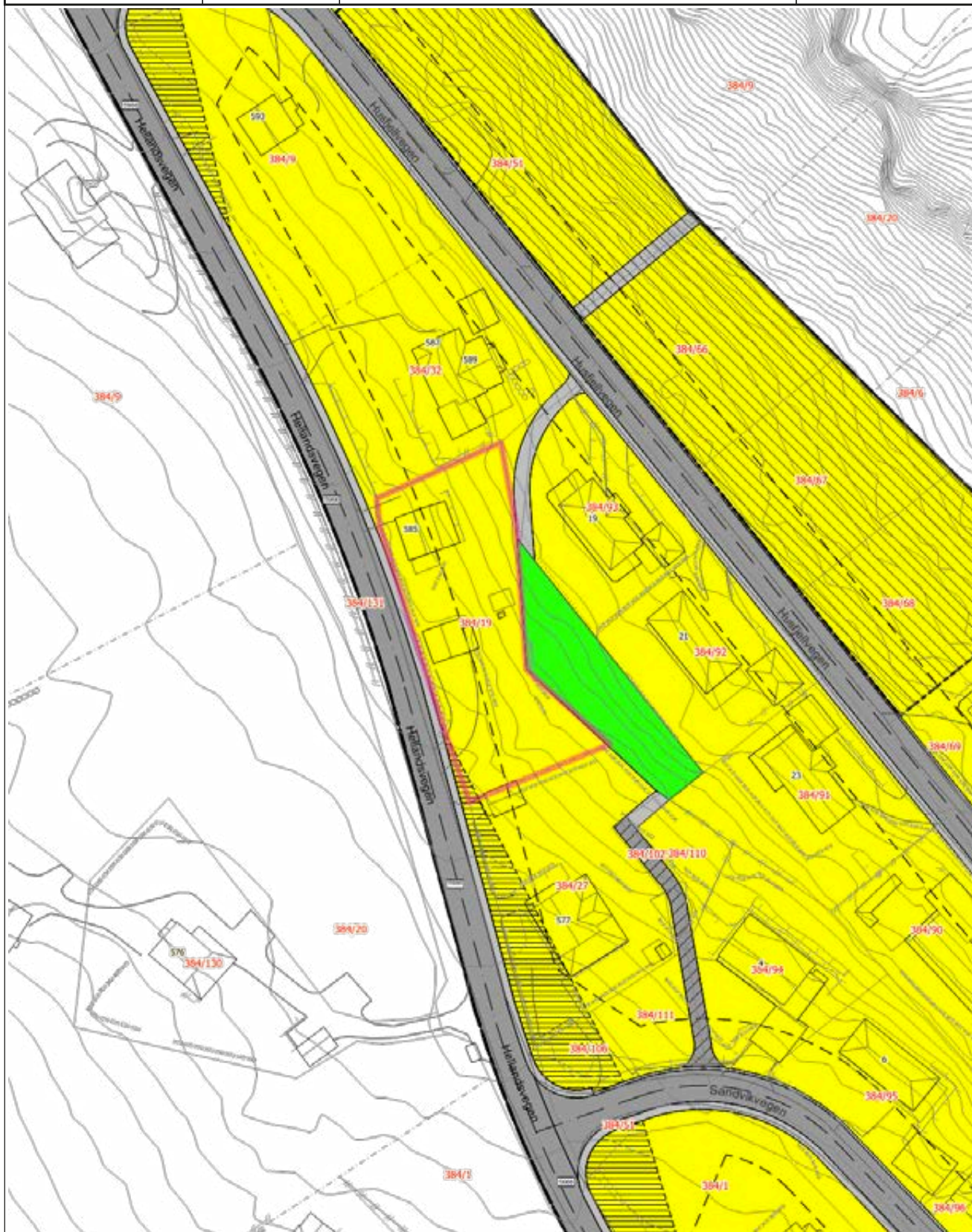
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 19 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandsvegen 585
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Haram	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktsone ved veg
 Rasfare	 Boligområde	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Anlegg for lek
 Felles avkjørsel		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Kommuneplan

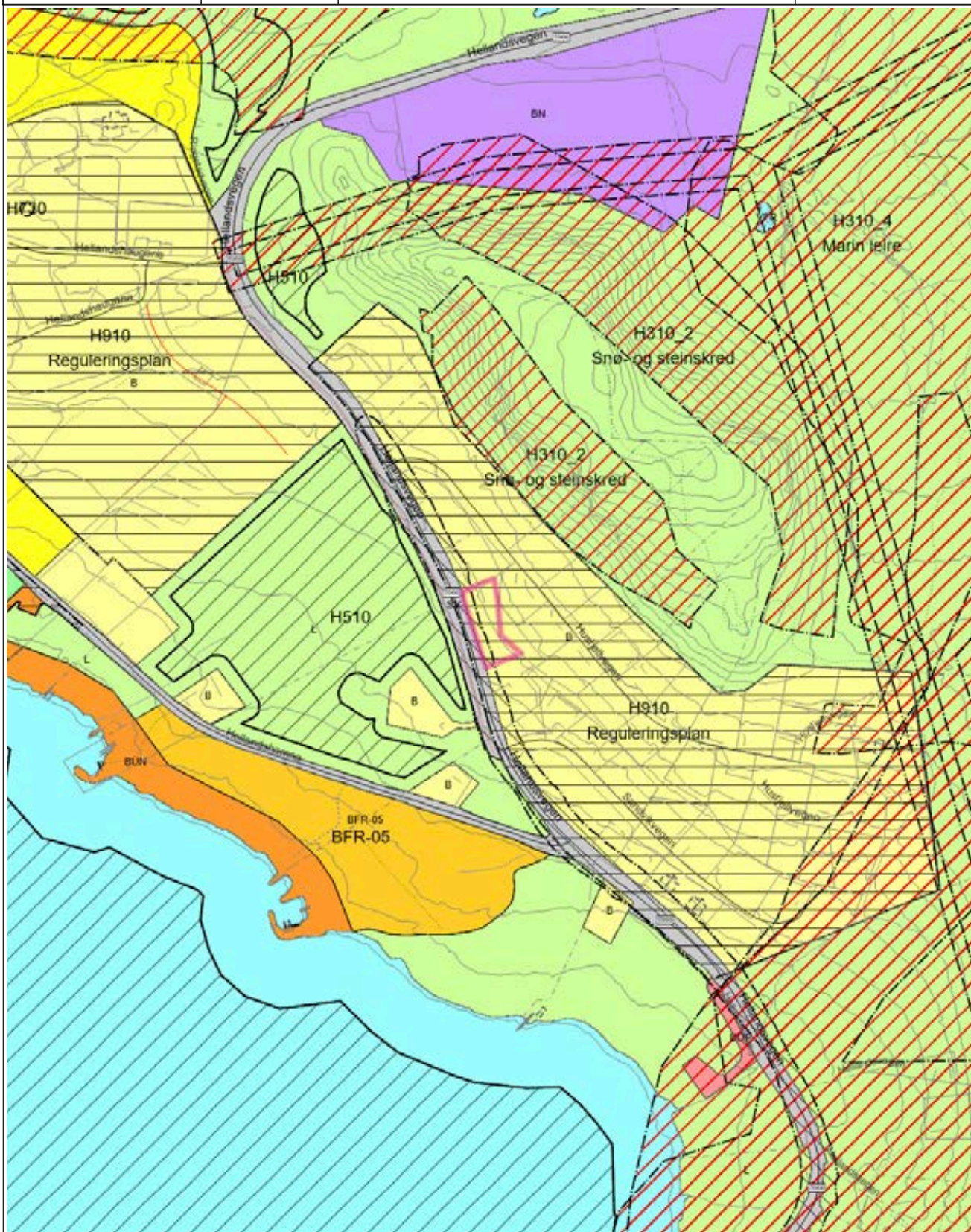
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 19 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandsvegen 585
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesveg boks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Merket sti	 Sti
 Traktorveg	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Ruin	 Slipp
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Haram
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringsoner
 Grense for faresoner	 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk
 Bevaring naturmiljø	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Fritidsbebyggelse - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Friluftsområde - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

384 19 0 0

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

Berørte datasett (14)

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Landbruk - ar5

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

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

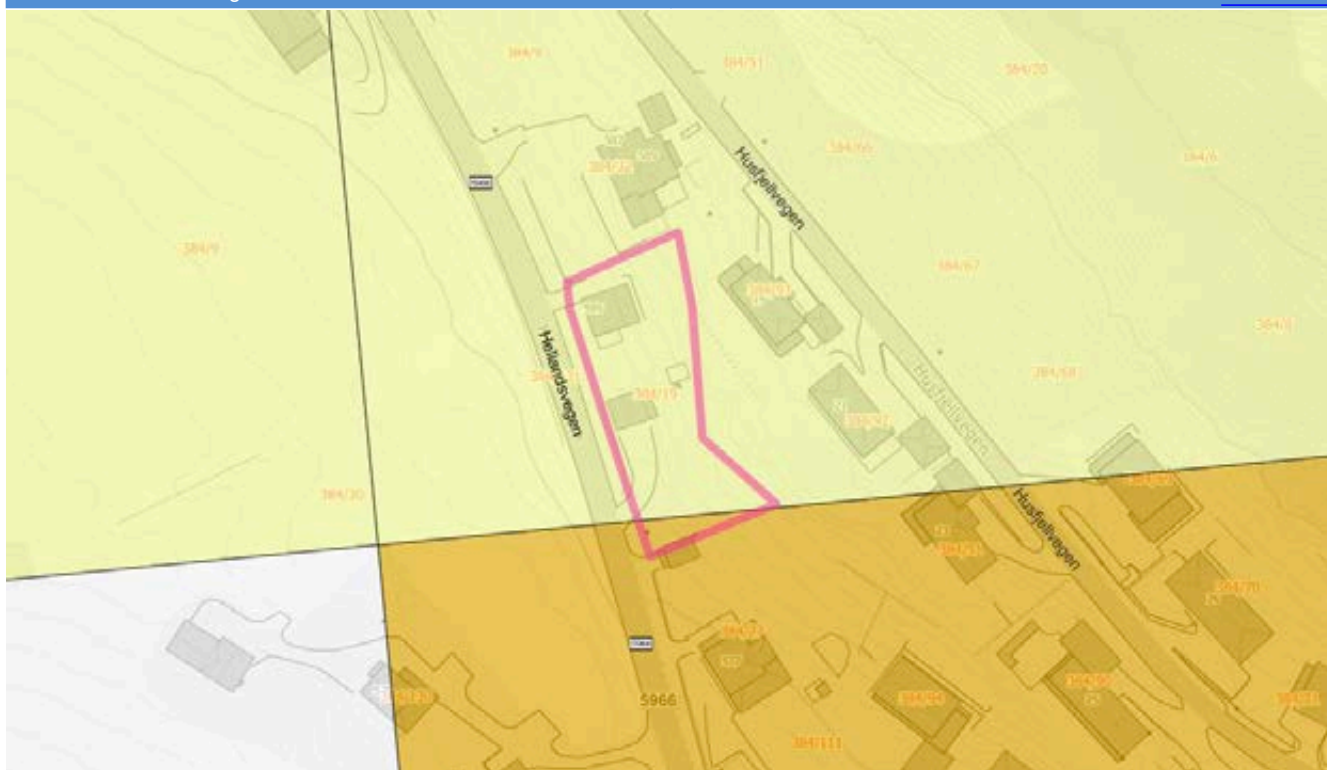
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt



1 - 6 innbyggere (<100 per km²)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²)

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km²)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	1	x		1255.97m ²
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		101.2m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)	

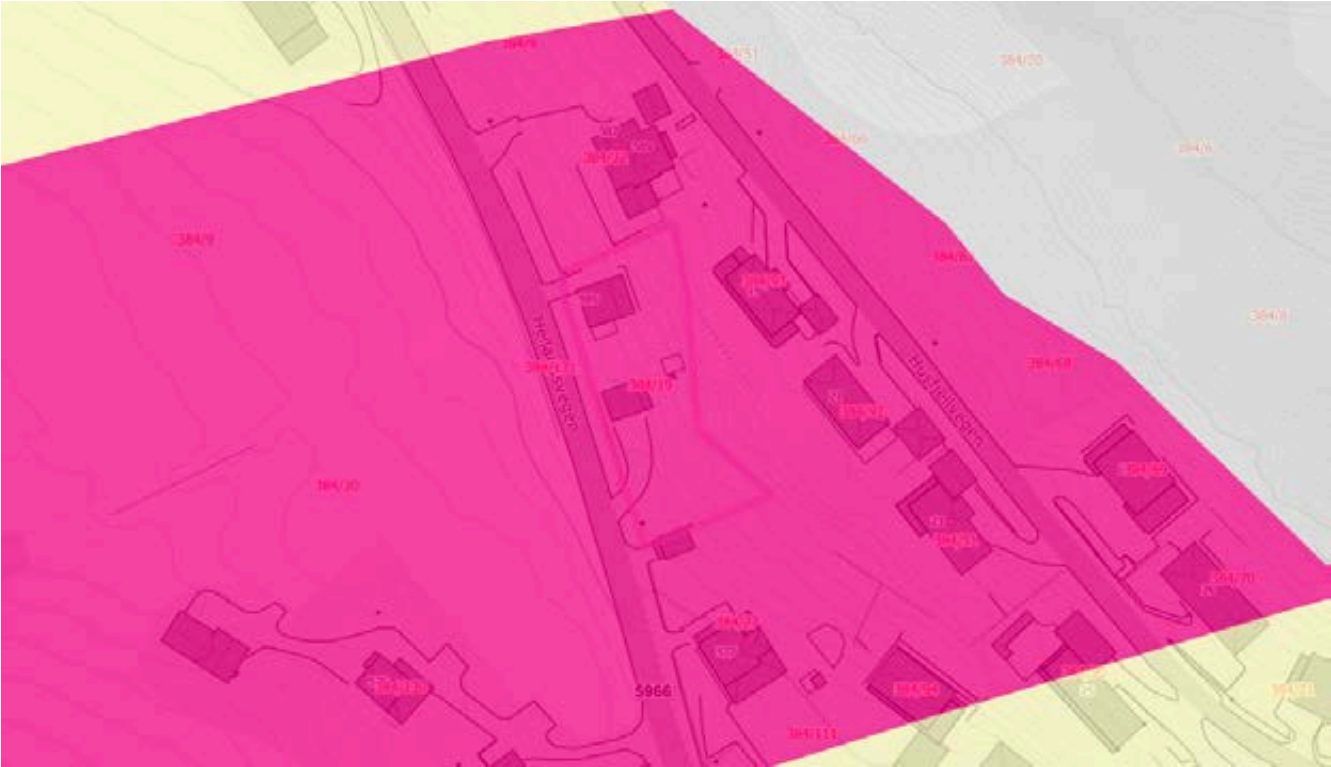


Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		408.96m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	



Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

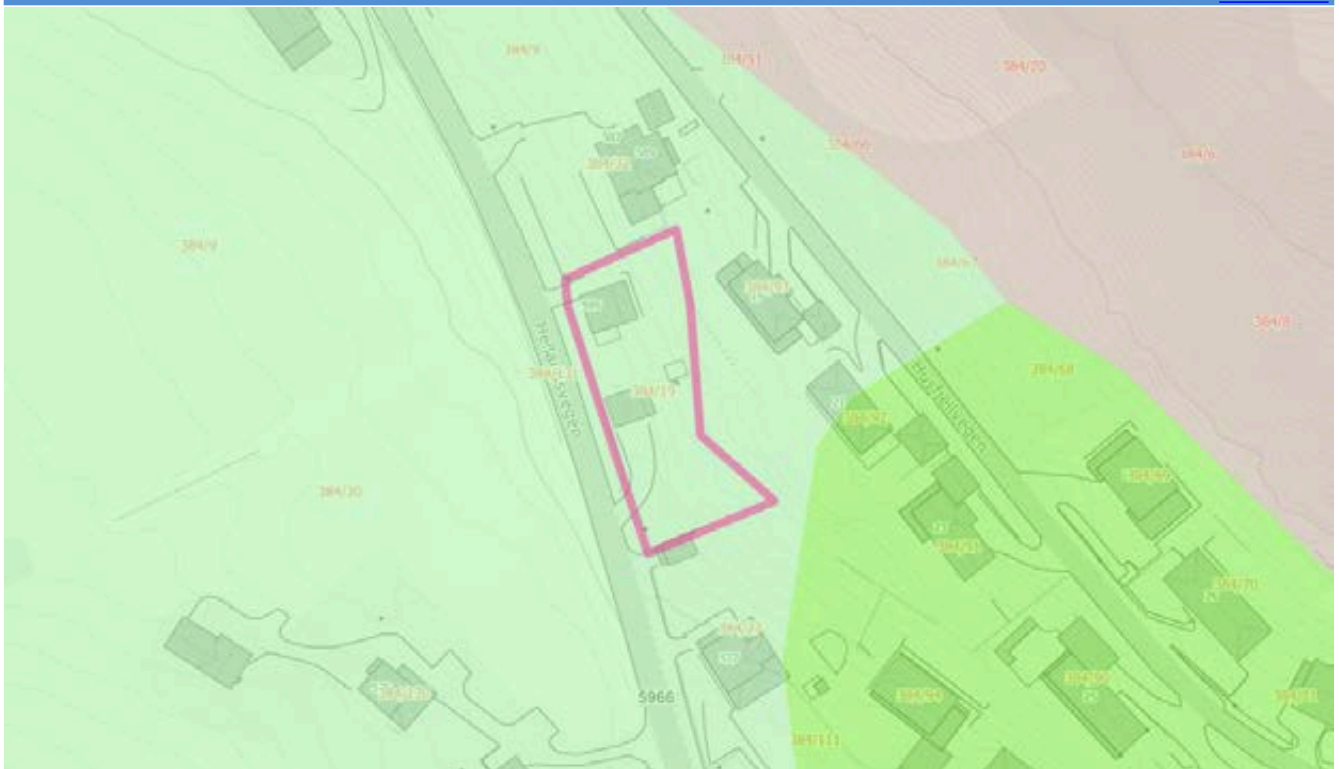
Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Høy	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker



■ Løsmasser - Tykk morene	■ Løsmasser - Tynn morene	■ Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
--	---	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

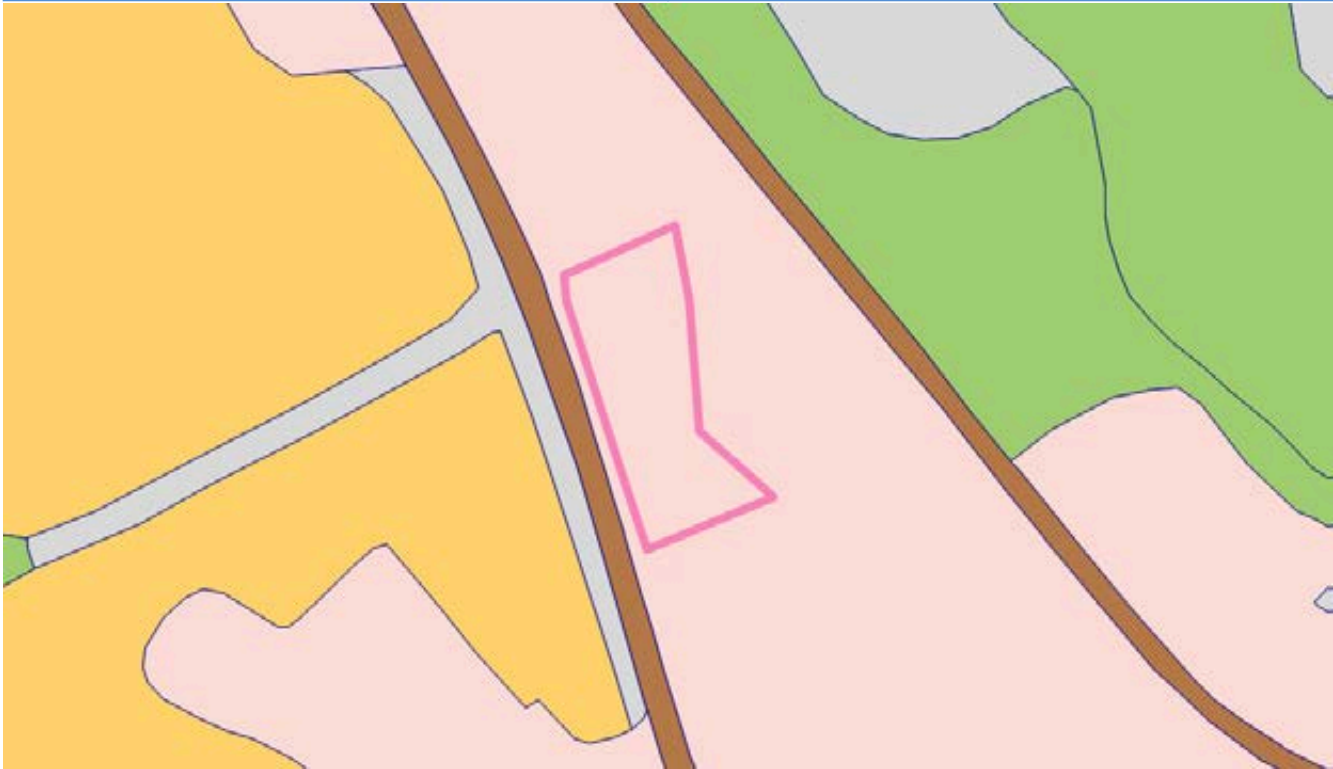


▲ Annet SEFRAK-bygg

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner	

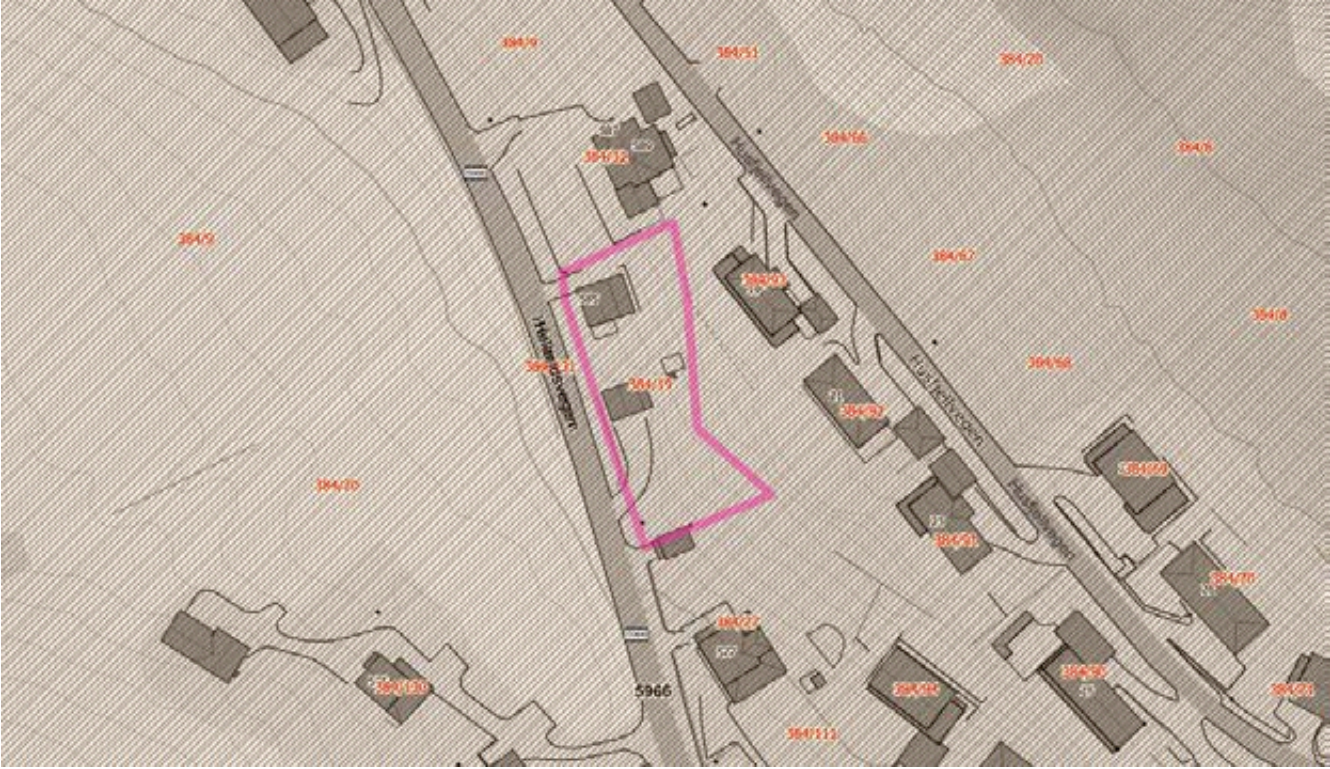


 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog	 Åpen fastmark	

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

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



 Artsforekomster

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Artsforekomster	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernomsråder - Nasjonalpark	Naturvernomsråder - Naturreservat
Naturvernomsråder - Landskapsvernomsråde	Naturvernomsråder - Marint verneomsråde	Naturvernomsråder - Artsfredning
Naturvernomsråder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernomsråder	Villreinomsråder



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Innenlandslandskap

Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning $\leq 2,5$ m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1357.17m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		



S3 Snøskred
aktsomhetsområde

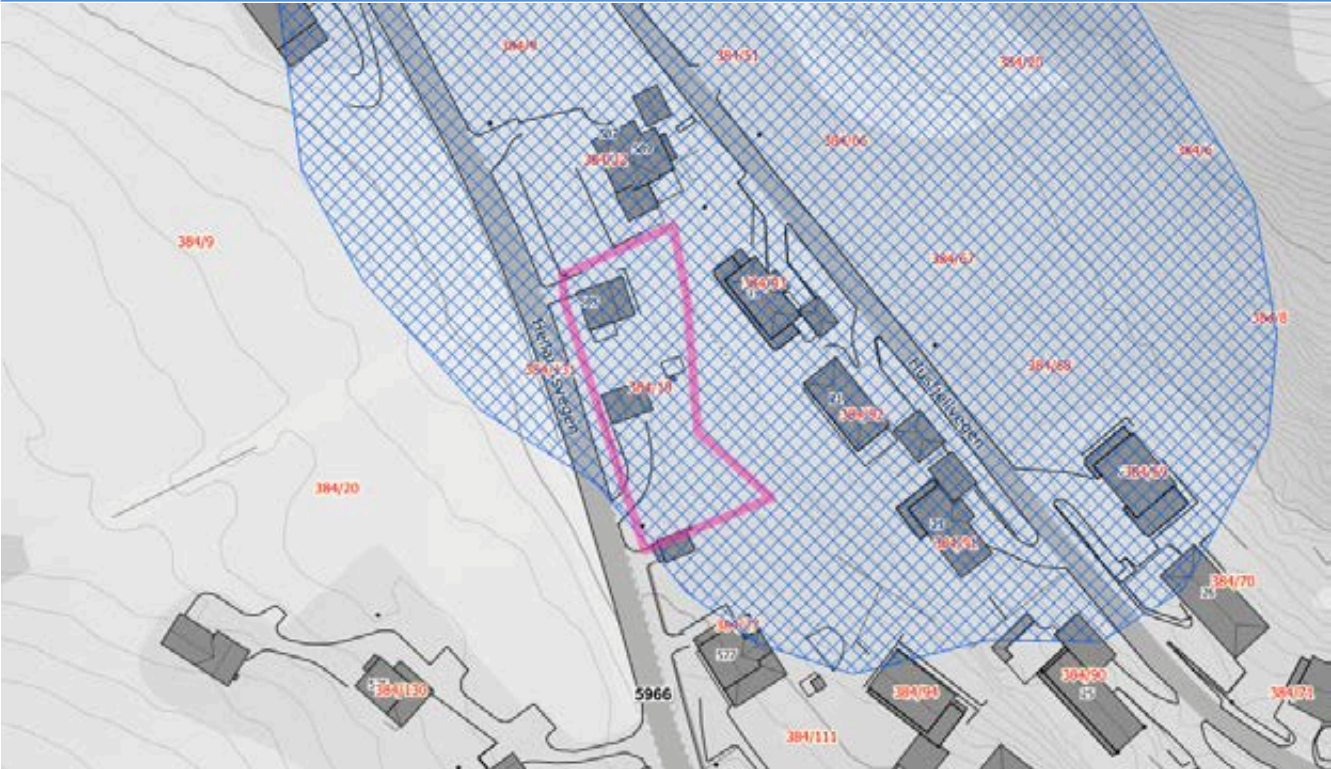


Skog med betydning for
snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		1355.4m ²

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare



 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		1355.4m ²



 S2 Snøskred med skogeffekt
aktsomhetsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		48.98m ²

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	384	19	0	0	1	1357.17m ²

Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig					2	57.51m ²
Enebolig					1	83.80m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1357.17m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
153427	Helland byggefelt 9	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		1357.17m ²	

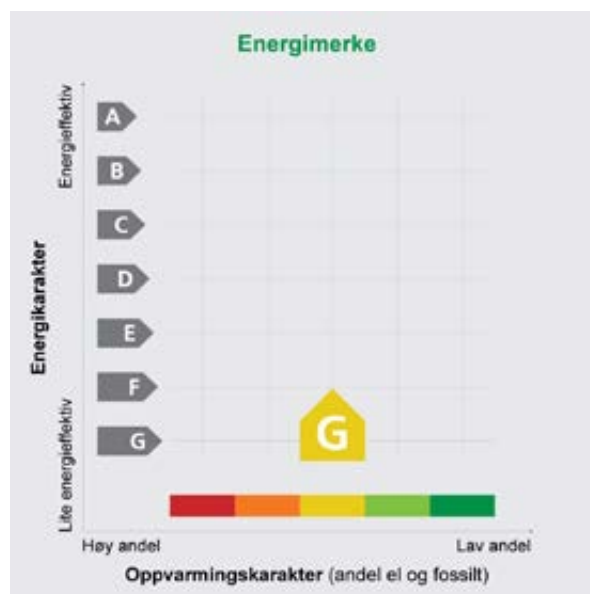
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Anlegg for lek						3.71m ²
Gang-/sykkelvei						0.23m ²
Boliger						1353.24m ²

Datasett uten treff/status ukjent (40)

Temadata - Tettsted	Temadata - Barnetråkk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Energi	Temadata - Fjernvarme
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehekkere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kyst og fiskeri
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Adresse	Hellandsvegen 585
Postnr	6270
Sted	BRATTVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	180575723
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-753136
Dato	18.03.2017



Eier	Victoria Eik
Innmeldt av	Victoria Eik

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellandsvegen 585
Postnr/Sted: 6270 BRATTVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.03.2017 15:19:40
Energimerkenummer: A2017-753136
Ansvarlig for energiattesten: Victoria Eik
Energimerking er utført av: Victoria Eik

Gnr: 84
Bnr: 19
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 180575723

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0230/25

Adresse: Hellandsvegen 585, 6270 BRATTVÅG, gnr. 384,
bnr. 19 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/