

Vågagata 6

BRATTVÅG

notar



Prisantydning Kr 1 690 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 206/256 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Vågagata 6

Enebolig med fin beliggenhet i Brattvåg, utsikt, normalt gode solforhold, romslig tomt og garasje

Adresse	Vågagata 6 6270 BRATTVÅG
Prisantydning	Kr 1 690 000,-
Omkostninger	Kr 61 240,-
Totalpris	Kr 1 751 240,-
BRA-i/BRA Total	206/256 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1949
Soverom	4
Etasje	3

Notar presenterer en enebolig med dobbel garasje sentralt i Brattvåg, oppført ca 1949. Eiendommen ligger fint til med normalt gode solforhold, i et område anbefalt for familier med barn og etablerere. Det er kort vei til dagligvare, Brattvåg Senteret, barnehager, skoler og buss ved Instevangen, samt nærhet til skog og mark.

Eneboligen har BRA 206 m², samt garasje på 50 m². Boligen fremstår innholdsrik med normal slitasje sett i forhold til alder og byggemetode, men vurderes samtidig som et moderniseringsobjekt med behov for oppgradering.

Hagen er lett hellende fra sør, opparbeidet med gressplen og stor asfaltert parkeringsareal. Fin utsikt og normalt gode solforhold.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	44
Vedlegg	47
Budgivning	183

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



Enebolig med dobbel garasje



Velkommen inn i første etasje



Stue



Stue



Stue











Kjøkken



Annet



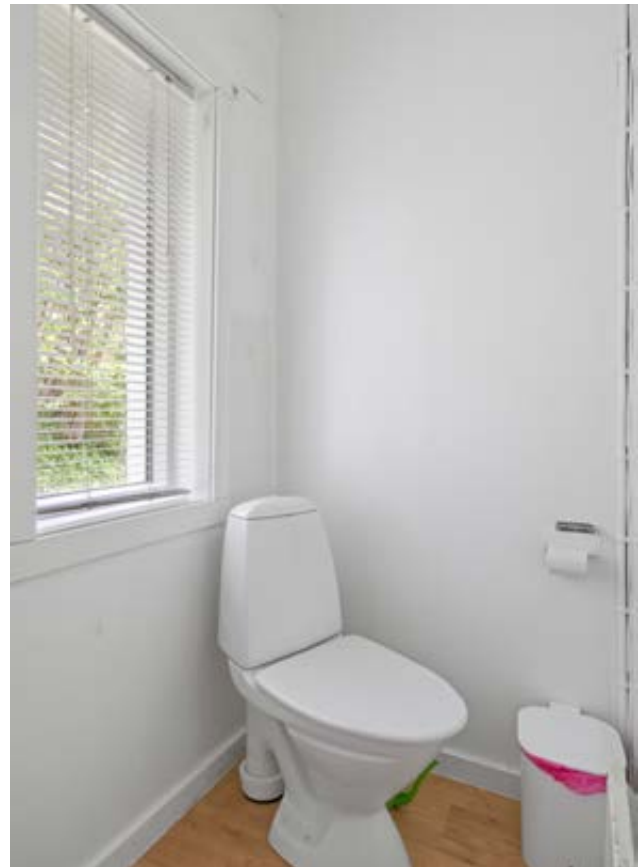
Bad



Soverom



Toalettrom



Toalettrom



Vi tar turen opp til loftsetasjen



Loftstue



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Vi tar turen ned i underetasjen. Selv om underetasje fremstår innredet per i dag (gang, bad, vaskerom, kjøkken, kjellerstue og 2 soverom) så er ikke denne bruksendringen omsøkt/godkjent



Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse (det er ikke søkt om bruksendring)



Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse (det er ikke søkt om bruksendring)



Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse (det er ikke søkt om bruksendring) I følge Haram kommune så kan imidlertid dette rommet benyttes til «sporadisk personopphold», men det er altså ikke godkjent for overnatting



Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse (det er ikke søkt om bruksendring) I følge Haram kommune så kan imidlertid dette rommet benyttes til «sporadisk personopphold», men det er altså ikke godkjent for overnatting



Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse (det er ikke søkt om bruksendring) I følge Haram kommune så kan imidlertid dette rommet benyttes til «sporadisk personopphold», men det er altså ikke godkjent for overnatting



Rommet er ikke godkjent for varig opphold/beboelse (det er ikke søkt om bruksendring)



Vaskerom



Vi tar turen ut igjen



Dobbel garasje



Dobbel garasje



Utsikt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende fint til i Brattvåg. Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei, og ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Nabolaget Brattvåg er vurdert av 49 lokalkjente, og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Opplevd trygghet er vurdert til 85/100, kvalitet på skolene til 81/100 og naboskapet til 75/100. Turmulighetene er vurdert til 95/100, med nærhet til skog og mark.

Det er gode forbindelser med offentlig transport. Insteivågen ligger 4 min unna, 0.3 km fra boligen, med linje 230, 231, 232 og 236. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 44 min unna.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten. Brattvåg barneskule (1-7 kl.) ligger 20 min unna, 1.6 km fra eiendommen. Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) ligger 15 min unna, 1.3 km fra eiendommen. Haram vidaregåande skule ligger 13 min unna, 1 km fra boligen. Brattvåg barnehage ligger 15 min unna, 1.2 km fra eiendommen, og Preg barnehage Brattvåg ligger 15 min unna, 1.3 km fra boligen.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige. Bunnpris Brattvåg ligger 12 min unna, 1 km fra boligen, med Post i butikk. Coop Extra Brattvåg ligger 16 min unna. Brattvåg Senteret ligger 14 min unna, og Boots apotek Haram ligger også 14 min unna.

For den aktive finnes flere tilbud i nærområdet. Brattvåg stadion ligger 14 min unna, 1.2 km fra boligen, og Brattvåghallen ligger 15 min unna, 1.3 km fra eiendommen. MOVA Brattvåg ligger 10 min unna.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Kjør mot sørøst på Brattvåggata/Storgata/Fv659 ca 1,3 km og sving til høyre og inn på Strandgata. Etter ca 350 m og sving så til venstre og inn på Vågagata. Stedet du skal til, er på venstre side etter 100 m. Kommer du fra Vatne tar du av ca. 1,5 km før sentrum av Brattvåg inn på Strandgata.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vågagata 6, 6270 BRATTVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0120/25

SELGER

Hawazen Ali Awad

Khulud Ahmad Awad

MATRIKKE

Gårdsnummer 328, bruksnummer 232, , ideell andel 1/1.
i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et strømforbruk på 28 382 kWh i 2024. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 759 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er lett hellende fra sør, opparbeidet med gressplen og stort asfaltert parkeringsareal. Fin utsikt og normalt gode solforhold. I tillegg til eneboligen så er det oppført en frittliggende garasje på eiendommen. I følge kommunens situasjonskart er garasjen plassert noe utenfor tomtegrensen mot øst.

Opplyst tomteareal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.08.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

1949

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

UTVENDIG

Objektet er en enebolig på 3 etasjer, oppført ca 1949. Boligen er en enebolig, og er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter

Bygningen har antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste drenerende masser. Grunnmuren er

oppført av pusset betongstein eller tilsvarende. Drenering fra byggeår. Støpt plate på grunn.

Yttervegger

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Gavlveggene i loftsetasjen er utført som bindingsverk med stående bordkledning.

Vinduer og dører

Boligen har vinduer av trekverk og pvc med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsperioder. PVC vinduene er fra 2014. Trevinduer er fra 2002 og 2010, men noen er også eldre. Hovedetasje - ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Underetasje - innadslående inngangsdører av tre med enkelt glass i malt utførelse.

Takkonstruksjon og takteking

Takkonstruksjon som saltak med takoppløft. Taktekkingen er av pappshingel. Renner, nedløp og beslag av metall.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har synlig slitasje og fargeforskjeller, samt tegn til slitasje og elde. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaring, men visuell tilstand tilsier at tekking nærmer seg slutten av forventet funksjonstid. Punktet må også sees i sammenheng med punktet knyttet til takkonstruksjon/loft.

Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renner og nedløp har noe overflaterust, og ved befaring ble det registrert stående vann i takrennen. Dette kan tyde på mangelfullt fall eller tette nedløp. Det mangler nedløp fra takrenne på takoppløftet.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik/Det er avvik: Det ble registrert mindre sprekker, avskallinger og slitasje på puss og overflatebehandling. Kledningen på gavlveggene har synlig slitasje og værpåvirkning, og det er behov for vedlikehold.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik/Det er avvik: Det ble registrert synlig mangelfull og stedvis fraværende isolasjon mot himling, samt fuktmerker og misfarging på undertaket (taktro) og taksperrer. Merkene er mest fremtredende mot nordvendt takflate og ved pipe, noe som kan indikere kondensskader som følge av utilstrekkelig ventilering. Tidvis lekkasje kan ikke utelukkes. Ventileringen av loftet vurderes som mangelfull. Det er fuktmålt i taktro på raftekott mot nord og syd uten å påvise unormale funn. Punktet må også sees i sammenheng med punktet knyttet til takteking.

Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det ble observert at enkelte vinduer er noe slitt utvendig og enkelte vinduer må justeres da de henger litt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert punkterte vinduer under befaringen. Flere av vinduene er ikke innsatt med sålebensbeslag Byggforsk sine anvisninger. Forholdet bør rettes på i henhold til disse anvisningene.

Utvendig - Dører

Vurdering av avvik/Det er avvik: Ytterdører i underetasje og ved inngangsparti er av eldre dato og bærer preg av slitasje og værpåvirkning. Det er registrert avflassing og skader i maling, samt svak tetting rundt karm og terskel. Dørene er ikke utstyrt med sålebensbeslag, og innadslående dør fremstår som trekkfull. Terskel og karm har også tegn til fuktpåvirkning og redusert tetthet.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Boligen ligger i hovedsak over terreng, og kjeller fremstår som tørr. Det ble målt normale fuktverdier i yttervegger, med noe høyere utslag nær bakkenivå, noe som kan skyldes kapillært oppsug fra

grunnen eller alder/slitasje på drenering og fuktsikring. Ut fra alder og visuelle observasjoner vurderes dreneringssystemet og tettesjiktet å ha noe svekket effekt. Det er ikke registrert aktive lekkasjer, men naturlig aldring og fuktsymptomer tilsier at funksjonen er redusert. Punktet må også sees i sammenheng med punktet knyttet til rom under terreng.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert lokale sprekker og avflassing av puss og maling på grunnmuren. Skadene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og værpåkjenning. Skadene vurderes å være av kosmetisk karakter, men bør følges opp for å hindre videre forringelse.

Tomteforhold – Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

GARASJE

Frittstående garasje oppført i 2004. Byggeår er hentet fra byggetillatelse gitt 30.09.2003. Garasjen er oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Fasade med stående trekledning, og saltak tekket med asfaltshingel. Garasjeport med portåpner. Det registreres noe skjevheter og deformasjoner i portblad. Garasjen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode.

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

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 25.08.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2018.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 7 + Antall måneder 1.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

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

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

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

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

underetasje/kjeller? Nei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

Arbeid utført i boligen:

2100:

- Nyere sikringsskap med automatsikringer.

2014:

- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 plassert på vaskerom i kjeller.
- PVC vinduene er fra 2014.

2010:

- Trevinduer er fra 2010

2004:

- Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt

plate. Fasade med stående trekledning, og saltak tekket med asfaltshingel. Garasjeport med portåpner.

2002:

- Trevinduer er fra 2002

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Haram 2019 – 2031 (vedtaksdato 18.06.2020) er avsatt til:

- Boligbebyggelse – Nåværende (759.17 kvm)
- Gul sone iht. T-1442 (141.39 kvm)
- Ras- og skredfare (H310_4 Marin leire) (759.17 kvm)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910) (759.17 kvm)

Gul sone; Hensynsone H220, jmfør T-1442/16. Innenfor sonen skal det i forbindelse med regulering, evt. dispensasjon til fradeling av tomt, gjennomføres støykartlegging av fagkyndige. Støysonene fra kartleggingen skal innarbeides i plankart og bestemmelser. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak innenfor gul sone før det blir gitt rammetillatelse for støyfølsomme bruksformål. Kravene gjelder også enkeltsaker innenfor LNF-spredd bosettelse og dispensasjoner i andre LNF-områder innenfor gul støysone. Støysoner utarbeidet innenfor gjeldende reguleringsplaner gjelder i regulert område, utarbeida støysoner som går utenfor regulert område, der skal kommuneplanens arealdels hensynsoner for støy gjelde.

Områder innenfor sone H310_4 er under marin grense, med marine løsmasseavsetninger og kartanalyser viser svært stor og stor sannsynlighet for funn av marin leire/ kvikkleire/ustabil grunn. Ved søknad om tiltak eller regulering i H310_4 skal det undersøkes av fagkyndig om byggegrunn er tilstrekkelig trygg.

Områder der gjeldende reguleringsplan fremdeles skal gjelde fullt ut er vist med hensynsone (H910). Tiltak innenfor disse områdene skal følge gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I følge

Reguleringsplan for Storgata Brattvåg – parsell Instevågen (vedtaksdato 27.05.1980) så er eiendommen regulert til:

- Boliger (685.68 kvm)
- Gangvei (66.23 kvm)

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune er det per 30.05.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

Haram kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 30.05.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 30.05.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata – Tettsted

- Tettsted (759.17 kvm)

Temadata – Befolkningsstatistikk

- 32 – 124 innbyggere (500 – 2 000 per km²) (759.17 kvm)

Temadata – Dreneringslinjer – Tette stikkrenner

- Dreneringslinjer tette stikkrenner

Temadata – Dreneringslinjer – Åpne stikkrenner

- Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Temadata – Forurensning – Støy

- Støy gul sone veg (55–65 dBA) (158.42 kvm)

Temadata – Geologi – Radon

- Radon aktsomhet – Moderat til lav (759.17 kvm)

Temadata – Geologi – Løsmasser

- Løsmasser – Fyllmasse (antropogent materiale) (759.17 kvm)

Temadata – Landbruk – ar5
• Bebygd (759.17 kvm)

Temadata – Natur – Vassdrag
• Vassdragsområde (759.17 kvm)

Temadata – natur – Natyrtyper
• Kystlandskap (759.17 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredfare og
aktsomhetsområder
• Skred analyseområde (759.17 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
(759.17 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde
• Grundig kartlagt med funn (759.17 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredhendelser og
kvikkleire
• KvikkleireskredAktsomhet (759.17 kvm)

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

- Panelovner på kjøkken, stue, soverom og toalettrom i hovedetasje.
- Panelovner på 2 soverom og loftstue i loftsetasje.
- Vedovn på stue i hovedetasjen. Ildstedet er registrert hos kommunen 20.06.2025.

BRANSJENORM

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internet via kx-kabel. Uttak i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har gode parkeringsforhold.

Tomten er opparbeidet med stor asfaltert parkeringsareal. Privat adkomstvei og parkering har toppdekke av asfalt.

Det medfølger frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Garasjen har garasjeport med portåpner.

Garasjen har bruksareal på 50 m2.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat og 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

Boligen ligger i et etablert område som primært består av eneboliger og et skipsverft. Busstopp ved hovedveien like i nærheten. Gang/sykkelavstand til sentrum med handels- og servicetillbud.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Brattvåg barnehage (1-5 år) - 15 min gange

Preg barnehager Brattvåg (0-5 år) - 15 min gange

Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.) - 20 min gange

Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) - 15 min gange

Haram vidaregåande skule (Vidaregåande) - 13 min gange

Sport og trening

Brattvåg stadion - 14 min gange

Ballspill, fotball, friidrett

1.2 km

Brattvågshallen - 15 min gange

Aktivitetshall

1.3 km

MOVA Brattvåg - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 24- Brattvåg

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca 250 meter fra boligen.

ADGANG TIL UTELEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel.

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke

være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

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

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Byggeanmeldelse datert 07.09.1948 knyttet til nybygg våningshus med kjeller (rom for vask og tørking av klær, rom for klær, matvarer og brendsel), 1. etasje og værelsesloft.
- Byggemeldt tegning merket godkjent 18.10.1948.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden ca 1949. 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, jfr. informasjon nedenfor.

Kopi av byggeanmeldelse og byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET ENEBOLIG

Byggetegninger

Det foreligger en byggemeldt/godkjent tegning datert 18.10.1948. I henhold til denne tegningen så samsvarer den

ikke med dagens situasjon/bruk. Det er registrert følgende avvik:

• Fasader

- Tegningene viser fasader med bordkledning i hovedetasjen, men fasaden er i virkeligheten utført med mur og pusset overflate.
- Fasade mot vest - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Fasade mot øst - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Fasade nord - Det er bygd takopplett/ark på taket, denne fremkommer ikke på tegning.
- Fasade sør - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.

• Plantegninger

Plantegningene samsvarer ikke fullt ut med dagens utførelse. Det er gjort flere endringer, særlig i underetasjen og loftsetasjen, sammenlignet med det som fremgår av de originale tegningene.

- På tegning så består loftsetasjen av loft/trapp, 2 kvistrom og flere raftekott. Det er foretatt en del endringer på romløsningen, og etasjen fremstår i dag innredet med gang/trapp, loftstue, 3 soverom og noen raftekott. I følge kommunen så er kvistrommene på loftet å oppfatte som godkjent for varig beboelse, og dermed kan disse rommene benyttes som soverom. Imidlertid så er flere av raftekottene fjernet og innlemmet i soverommene, og dette krever søknad om bruksendring. Dersom bærende konstruksjoner er fjernet/endret så vil dette også utløse søknadsplikt. Endringene er ikke omsøkt/godkjent.

- På tegning så består første etasje av et vindfang, entré/trapp, bad, soverom, kjøkken, spiskammers, 2 stuer og en terrasse. I denne etasjen er det også gjort noen endringer. I dag fremstår inntegnet bad som et toalettrom, nytt bad er etablert i del av soverom, spiskammers er fjernet og innlemmet som en del av kjøkken. I tillegg er vegg mellom de to stuenes dels fjernet og rommet fremstår som en stue i dag. Det er ingen terrasse i etasjen per i dag (terrassen fremkommer kun på plantegninger - ikke på fasadetegninger - på fasade er det kun inntegnet terrassedører da underetasje er inntegnet under

bakkeplan. Det er ingen terrassedører her i dag). Spiskammers anses som tilleggsdel, jfr. informasjon nedenfor.

- På tegning så består underetasjen av; Gang/trapp, vask, mat, brennse, arbeidskjeller og et rom som fremstår uten benevnelse (hele underetasjen er altså godkjent som tilleggsdel). Selv om underetasje fremstår innredet per i dag (gang, bad, vaskerom, kjøkken, kjellerstue og 2 soverom) så er ikke denne bruksendringen omsøkt/godkjent. I følge Haram kommune så kan imidlertid arbeidskjelleren benyttes til «sporadisk personopphold», men den er altså ikke godkjent for overnatting. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

I følge vedlagte tilstandsrapport utført av bygningskyndig så er det ikke påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift. Det er heller påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

GARASJE

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Søknad om dispensasjon fra gjeldende byggegrense datert 13.05.2003.
- Melding om tiltak garasje mottatt av kommunen 17.09.2003- delegasjonssak godkjent på vilkår den 30.09.2003.
- Byggemeldte tegninger og situasjonsplan - delegasjonssak godkjent på vilkår den 30.09.2003.
- Svar på melding om tiltak - oppføring av garasje - datert 30.09.2003.

I følge svarbrevet fra Haram kommune så skal ikke bygningen overstige 50 kvm. Videre kommenterer kommunen:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 86 a hsr Haram kommune ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Garasjen må plasseres etter vedtaket i planutvalget om dispensasjon fra byggegrensen.

• Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakshaver må varsle teknisk sjef når arbeidet blir satt i gang og når det er ferdig. Tiltakshaver var Brattvåg Røde Kors. I følge kommunen er garasjen ferdigmeldt (det er ikke nødvendig å søke om ferdigattest da dette er en meldingssak).

I en e-post til meglerforetaket datert 17.06.2025 så skriver kommunen følgende;

«Kommunen var truleg ikkje klar over at garasjen vart plassert litt inn på naboeigedomen gnr. 328 bnr. 943 når garasjen vart godkjent i 2003. Plasseringa ser ut til å avvike litt frå situasjonsplanen i dispensasjonssaka, jf. vedlegg.

Garasjen er godkjent av kommunen, og den ligg innanfor areal avsett til bustadforemål i reguleringsplanen.

Haram kommune er eigar av 328/943. Grunn til offentlig veg treng ikkje tinglysast, så derfor er det ikkje registrert tinglyste eigarforhold for den tilgrensande eigedomen 328/943. Men Haram kommune er «aktuell eigar» av 328/943 i matrikkelen.

Eigar kan ev. rekvirere ei oppmålingsforretning (grensejustering) for å få overført dette arealet frå 328/943 (Haram kommune). Førespurnad om dette kan rettast til Haram kommune v/ tenesteområde Eigedom, som har ansvar for kjøp og sal av kommunen sine eigedomar».

Evt. oppmålingsforretning (grensejustering) og kostnader knyttet til dette blir evt. kjøpers ansvar.

Kopi av svar på melding om tiltak samt byggemeldte tegninger og situasjonsplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Øvrige av ovennevnte dokumenter kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

LOVLIGHET GARASJE

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: I følge kommunens situasjonskart er garasjen plassert noe utenfor

tomtegrensen mot øst, jfr. ovennevnte.

TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

RADONMÅLING

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

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

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.

INNHold

UNDERETASJE

På tegning så består underetasjen av; Gang/trapp, vask, mat, brennse, arbeidskjeller og et rom som fremstår uten benevnelse (hele underetasjen er altså godkjent som tilleggsdel). Selv om underetasje fremstår innredet per i dag (gang, bad, vaskerom, kjøkken, kjellerstue og 2 soverom) så er ikke denne bruksendringen omsøkt/godkjent. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. I følge Haram kommune så kan imidlertid arbeidskjelleren benyttes til «sporadisk personopphold», men den er altså ikke godkjent for overnatting.

HOVEDETASJE

Entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue og soverom.

LOFTSETASJE

Gang, loftstue og 3 soverom.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse; Det er foretatt søknadspliktige endringer i samtlige etasjer som ikke er omsøkt godkjent. Og i den forbindelse så gjøres det spesielt oppmerksom på at underetasjen ikke er godkjent for varig opphold/overnatting, jfr. ovenfor. 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 Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

INNSENDIG

Boligen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og byggemetode, men vurderes samtidig som et renoveringsobjekt med behov for omfattende

oppgradering. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller overskredet forventet levetid. Overflater og innredning fungerer i hovedsak etter hensikten, men er preget av slitasje og tidvis manglende vedlikehold. Det må påregnes betydelige arbeider for å løfte boligens standard og funksjonalitet til dagens krav og komfortnivå. VVS- og elektriske anlegg bør gjennomgås, og det anbefales en helhetlig oppgradering.

Gulv

På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Betonggulv på vaskerom. Badene har vinylbelegg.

Vegger

Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene har veggene tapet og malte overflater.

Himlinger

I takene er det en blanding av hvite himlingsplater, slette malte overflater og panel.

Tilstand overflater

Normal slitasje og standard mtp alder. Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Pipe

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er montert vedovn på stue i hovedetasjen.

KJØKKEN

Kjøkken i hovedetasje har innredning med slette fronter i ulik utførelse og laminat benkeplate. Det er montert oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Over- og underskap er av eldre type med synlig slitasje. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk, samt frittstående hvitevarer. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i underetasje har innredning med profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i laminat. Rustfri oppvaskkum er montert, med opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Enkel ventilator med synlig avtrekkskanal. Det er fliser på vegg over benk. Enkel underbenksløsning med tekstilforheng.

VÅTROM

Badet i hovedetasje har vinylbelegg på gulv og vegger med våtromstapet. Panel i tak. Hvit helstøpt servant. Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på yttervegg.

Bad i underetasje har vinylbelegg på gulvet, malte vegger og panel i tak. Innredning med nedfelt servant. Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vaskerom i underetasje har betonggulv. Vegger som malte betongvegger. Panel i taket. Rommet har vv-bereder og hovedstoppekran for vann. Sluk i gulvet.

SPEIALROM

Toalettrom i hovedetasje er innredet med gulvmontert klosett og servant på konsoll med synlig rørføringer. Vegger er malte, og gulvet har gulvbelegg. Himlingen er utført med panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen. Boligen har avløpsrør av plast/stål.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 plassert på vaskerom i kjeller.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Ei-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i loftsetasje. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilbryter, digitalmåler og kursfortegnelser på dør. Boligen har åpent elektrisk opplegg.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat. Men brannslukningsapparatet har passert anbefalt levetid. Det anbefales utskiftning for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater. Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 85 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 16 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 20 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har trykkindikator som viser lavt trykk (indikatoren står i rødt felt), noe som betyr at apparatet ikke er funksjonelt.

Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

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

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

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

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle

normal bruk etter dagens krav.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Vurdering av avvik/Det er avvik: Det er avvik på avtrekkskanalen.

Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Foringene til vindu ved vask har fuktskader. Innredningen bærer preg av alder og enkel utførelse. Rør og innfesting under servant viser tegn til rust og slitasje.

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell, men med tegn til alder og bruksslitasje. Tilstanden tilsier at modernisering bør vurderes på sikt.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Delvis montert el opplegg fra byggeår med noe åpen installasjon. Nyere sikringsskap med automatsikringer. Ukjent alder på dette arbeidet. Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av megler eller bygningskyndig takstmann da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kun overfladisk inspisert. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig - Pipe og ildsted

Pipen er ikke undersøkt av takstmann. Det anbefales uavhengig kontroll av pipen pga dens alder.

Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone,

da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

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.

HVITEVARER

Kjøleskap og komfyr i underetasje medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

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

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

- Persiener.
- Møbler i kjeller kan medfølge etter nærmere avtale med selger dersom det er ønskelig.

TIL INFORMASJON

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: 206 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 256 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 m² Gang, bad, vaskerom, kjøkken og to kjeller rom.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue og soverom

99. etasje

BRA-i: 54 m² Gang, loftstue og 3 soverom

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET ENEBOLIG

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.10.1948. I henhold til

denne tegningen så samsvarer den ikke med dagens bruk.
Det er registrert følgende avvik:

- Fasader
 - Tegningene viser fasader med bordkledning i hovedetasjen, men fasaden er i virkeligheten utført med mur og pusset overflate.
 - Fasade mot vest - Det er endinger i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
 - Fasade mot øst - Det er endinger i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
 - Fasade nord - Det er bygd takopplett/ark på taket, denne fremkommer ikke på tegning.
 - Fasade sør - Det er endinger i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Plantegninger
 - Plantegningene fremstår som noe utydelige og samsvarer ikke fullt ut med dagens utførelse. Det er gjort flere endringer, særlig i underetasjen og loftsetasjen, sammenlignet med det som fremgår av de originale tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

LOVLIGHET GARASJE

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på garasjen. I følge kommunens situasjonskart er garasjen plassert noe utenfor tomtegrensen mot øst.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut

ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 690 000,-

VERDITAKST

Kr 1 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 891,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, avløpsgebyr og renovasjon 140 liter.

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bustad/fritidseigedo: kr 4630,00

Avløpsgebyr abonnement bustad: kr 1536,24

Avløpsgebyr areal: kr 6718,96

Renovasjon 140l: kr 5005,00

Totalt: kr 17890,20

lldstedet i boligen er ikke registrert per 24.06.2025, men selger vil besørge dette ordnet før ny eier overtar. En må derfor påregne at feie-/tilsynsavgift vil tillegges de kommunale avgiftene. Gebyr for branntilsyn og feiing, pris per fyringsanlegg/skorstein utgjør kr 473,- for år 2025.

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.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 630,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 802,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Vannavgiften til Brattvåg Vassverk SA fordeles over to terminer.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Eiendommen er ikke tilknyttet noen vel-forening.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 102 809,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 411 237,- 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

kr. 1 690 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 42 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 61 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 751 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

Heftelser i eiendomsrett:

1948/101779-2/58 12.10.1948 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 01.09.1948/tinglyst 12.10.1948: Det er gjensidig rett for denne parsellen og for hovedbruket til en inntil 3 meter bred vei lagt midt i Grensegata. Det er også gjensidig rett til framføring av skjulte kloakk- og vanngrøfter. Slike grøfter må ikke legges slik at de er til hinder for byggetomter. Ovenfor nevnte rettigheter faller bort og kan avlyses når offentlig gate og kloakk blir anlagt, og som kan benyttes av begge parter.

1958/102578-2/58 02.09.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

datert 01.07.1958/tinglyst 02.09.1958; Det er gjensidig rett for denne parsell og hovedbruket til å legge kloakk- og vannledning i skjulte grøfter, men slik at de ikke er til hinder for husbygging. Parsellen har gjerdeplikt.

GRUNNDATA

1948/101779-1/58 12.10.1948 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 85

2020/1543308-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 232

2024/138970-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 328 BNR: 232

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

22.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Eika Forsikring

POLISENUMMER

6017138

DIVERSE OPPLYSNINGER

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 evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 70 000,- (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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling

foretas av Crawford & Company.

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 dekningsalg 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.

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



Vågagata 6

1 Etg

notar.no

@notar_more

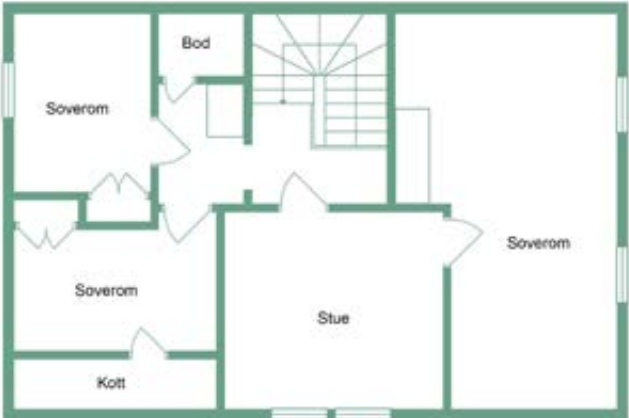
notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Det er foretatt planmessige endringer i boligen i forhold til byggemeldte/godkjente tegninger. Flere av endringene er søknadspliktige. Se salgsoppgavens beskrivelser for mer informasjon.

Plantegninger

notar

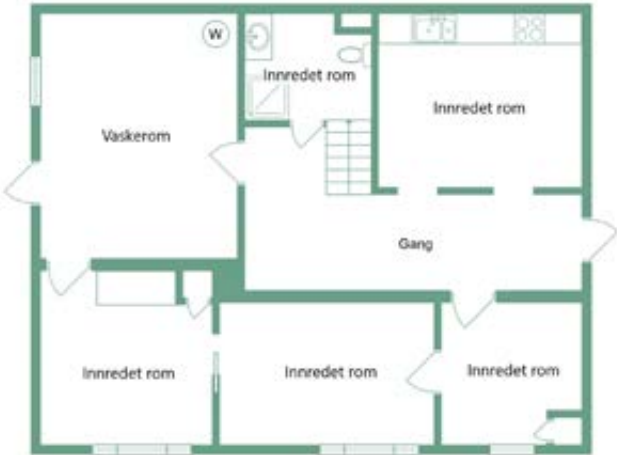


Vågagata 6
Loft

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Vågagata 6
U Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Selv om underetasje fremstår innredet per i dag (gang, bad, vaskerom, kjøkken, kjellerstue og 2 soverom) så er ikke denne bruksendringen omsøkt/godkjent. Det er også foretatt endringer i første etasje og på loft som ikke er omsøkt.

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

VÅGAGATA 6

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggeanmeldelse enebolig
- Byggemeldte tegninger enebolig
- Svar på melding om tiltak garasje
- Byggemeldte tegninger og situasjonplan garasje
- Kartutsnitt
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Enebolig



Vågagata 6 , 6270 BRATTVÅG



HARAM kommune



gnr. 328, bnr. 232

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22506-1040

Referansenummer: SH7363

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Boligen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og byggemetode, men vurderes samtidig som et renoveringsobjekt med behov for omfattende oppgradering. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller overskredet forventet levetid. Overflater og innredning fungerer i hovedsak etter hensikten, men er preget av slitasje og tidvis manglende vedlikehold. Det må påregnes betydelige arbeider for å løfte boligens standard og funksjonalitet til dagens krav og komfortnivå. VVS- og elektriske anlegg bør gjennomgås, og det anbefales en helhetlig oppgradering.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 3 etasjer, oppført ca 1949.

Boligen er en enebolig, og er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Bygningen har antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste drenerende masser.

Grunnmuren er oppført av pusset betongstein eller tilsvarende.

Drenering fra byggeår.

Støpt plate på grunn.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt.

Gavlveggene i loftsetasjen er utført som bindingsverk med stående bordkledning.

Vinduer og dører:

Boligen har vinduer av trekver og pvc fra forskjellige tidsperioder med 2-lags isolerglass.

PVC vinduene er fra 2014.

Trevinduer er fra 2002, 2010 og noen er også eldre.

Hovedetasje: Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Underetasje: Innadslående inngangsdører av tre med enkelt glass i malt utførelse.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon som saltak med takoppløft.

Taktekkingen er av pappshingel.

Renner, nedløp og beslag av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg.

Betonggulv på vaskerom. Badene har vinylbelegg.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene har veggene tapet og malte overflater.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater, slette malte overflater og panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Det er montert vedovn på stue i hovedetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje

Badet har vinylbelegg på gulvet, malte vegger og panel i tak.

Innredning med nedfelt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vaskerom

Vaskerommet har betonggulv. Vegger som malte betongvegger.

Panel i taket.

Rommet har vv-bereder og hovedstoppekran for vann.

Sluk i gulvet.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger med våtromstapet. Panel i tak.

Hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hovedetasje

Kjøkkenet har innredning med slette fronter i ulik utførelse og laminat benkeplate.

Det er montert oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Over- og underskap er av eldre type med synlig slitasje.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk, samt frittstående hvitevarer.

Kjøkken underetasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i laminat.

Rustfri oppvaskkum er montert, med opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.

Enkel ventilator med synlig avtrekkskanal.

Det er fliser på vegg over benk.

Enkel underbenksløsning med tekstilforheng.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med gulvmontert klosett og servant på konsoll med synlige rørføringer.

Vegger er malte, og gulvet har gulvbelegg. Himlingen er utført med panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.



Beskrivelse av eiendommen

Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast/stål.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 plassert på vaskerom i kjeller.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i loftsetasje.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilbryter, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har åpent elektrisk opplegg.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat. Men brannslukningsapparatet har passert anbefalt levetid. Det anbefales utskiftning for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	256 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.10.1948.

I henhold til denne tegningen så samsvarer den ikke med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik:

Fasader:

- Tegningene viser fasader med bordkledning i hovedetasjen, men fasaden er i virkeligheten utført med mur og pusset overflate.
- Fasade mot vest - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Fasade mot øst - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Fasade nord - Det er bygd takopplett/ark på taket, denne fremkommer ikke på tegning.
- Fasade sør - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.

Plantegninger:

- Plantegningene fremstår som noe utydelige og samsvarer ikke fullt ut med dagens utførelse. Det er gjort flere endringer, særlig i underetasjen og loftsetasjen, sammenlignet med det som fremgår av de originale tegningene

Garasje

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

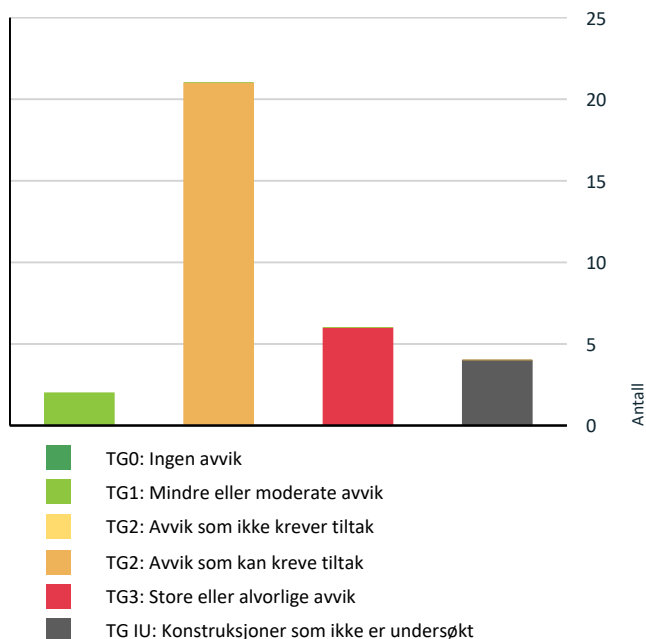
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på garasjen.

I følge kommunens situasjonskart er garasjen plassert noe utenfor tomtegrensen mot øst.



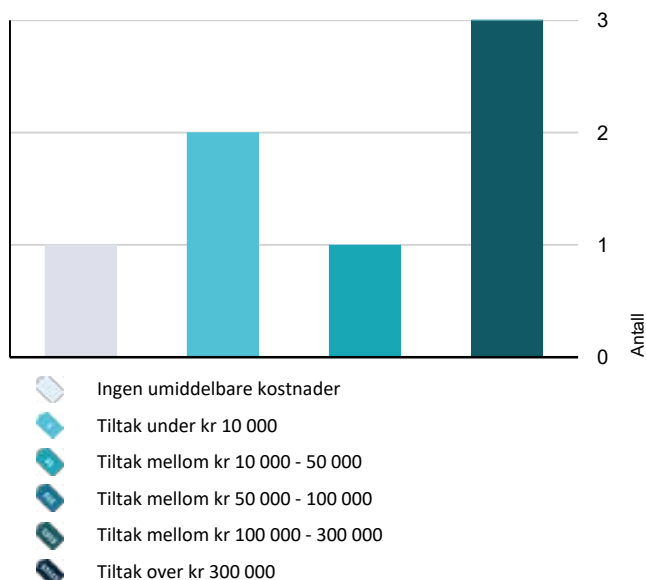
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [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](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1949

Kommentar

Byggeår hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og byggemetode, men vurderes samtidig som et renoveringsobjekt med behov for omfattende oppgradering. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller overskredet forventet levetid. Overflater og innredning fungerer i hovedsak etter hensikten, men er preget av slitasje og tidvis manglende vedlikehold. Det må påregnes betydelige arbeider for å løfte boligens standard og funksjonalitet til dagens krav og komfortnivå. VVS- og elektriske anlegg bør gjennomgås, og det anbefales en helhetlig oppgradering.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra vindu i ark/takopplett.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har synlig slitasje, fargeforskjeller og generell aldring. D

et ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringen, men taktekingen vurderes å nærme seg slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp har noe overflaterust, og ved befaring ble det registrert stående vann i takrennen. Dette kan tyde på mangelfullt fall eller tette nedløp. Det mangler nedløp fra takrenne på takoppløftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Rens av renner bør utføres. Funksjon på nedløp bør kontrolleres, og eventuelle feil utbedres. Det må påregnes vedlikehold og mulig bytte av renner på sikt gjerne i forbindelse med omlegging av taket.

Ved omlegging av taket må snøfangere monteres.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Manglende nedløp.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt.

Gavlveggene i loftsetasjen er utført som bindingsverk med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mindre sprekker, avskallinger og slitasje på puss og overflatebehandling.

Kledningen på gavlveggene har synlig slitasje og værpåvirkning, og det er behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet puss og malingsjikt bør utbedres.

Kledning på gavlvegger bør vedlikeholdes med vask, skraping og maling – eventuelt utskifting av enkeltbord. Jevnlig oppfølging anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet har saltakskonstruksjon med bordtro fra byggeår. Tilkomsten er begrenset, og inspeksjon er utført fra luke i himling. Det er ikke etablert gulv, og tilkomst til hele loftsrommet er vanskelig.

Raftekott ved takfot mot syd og nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert synlig mangelfull og stedvis fraværende isolasjon mot himling, samt fuktmerker og misfarging på undertaket (taktro) og taksperrer. Merkene er mest fremtredende mot nordvendt takflate og ved pipe, noe som kan indikere kondensskader som følge av utilstrekkelig ventilering. Tidvis lekkasje kan ikke utelukkes. Ventileringen av loftet vurderes som mangelfull.

Det er fuktmålt i taktro på raftekott mot nord og syd uten å påvise unormale funn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak til fuktpåvirkning. Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen, og isolasjonen bør oppgraderes i henhold til dagens standarder. Tilkomstforhold bør forbedres dersom jevnlig inspeksjon ønskes.



Loft.



Loft.



Raftekott.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av trekver og pvc fra forskjellige tidsperioder med 2-lags isolerglass.
PVC vinduene er fra 2014.
Trevinduer er fra 2002, 2010 og noen er også eldre.

Vinduer har i all hovedsak normal slitasje med bakgrunn i alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det ble observert at enkelte vinduer er noe slitt utvendig og enkelte vinduer må justeres da de henger litt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert punkterte vinduer under befaringen.

Flere av vinduene er ikke innsatt med sålebensbeslag i henhold til Byggforsk sine anvisninger. Forholdet bør rettes på i henhold til disse anvisningene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig videre vedlikehold synes som tilfredsstillende tiltak og stedvis utskifting av de eldste vinduene med bakgrunn i nevnte forhold, alder og normale levetids betraktninger.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har:

Hovedetasje: Ytterdører i malt utførelse med glassfelt.

Underetasje: Innadslående inngangsdører fra byggeår av tre med enkelt glass i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører i underetasje og ved inngangsparti er av eldre dato og bærer preg av slitasje og værpåvirkning. Det er registrert avflassing og skader i maling, samt svak tetting rundt karm og terskel. Dørene er ikke utstyrt med sålebensbeslag, og innadslående dør fremstår som trekkfull. Terskel og karm har også tegn til fuktpåvirkning og redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere sålebensbeslag og bedre tetting rundt karm og terskel. Dørene bør justeres for bedre funksjon og tetthet, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt. Ved fortsatt trekkproblemer eller svikt i funksjon, bør dørene skiftes ut.



Ytterdør til vaskerom.



Ytterdør til kjeller mot vest

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV

Tilstandsrapport

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Betonggulv på vaskerom. Badene har vinylbelegg.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene har veggene tapet og malte overflater.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater, slette malte overflater og panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig ut fra teknisk funksjon, men enkelte overflater kan med fordel oppgraderes ut fra ønsket estetikk og komfort.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 85mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 16 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 20 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Konsekvens/kostnadsestimat settes derfor til ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1U Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Det er montert vedovn på stue i hovedetasjen.

Pipen er ikke undersøkt av takstmann.
Det anbefales uavhengig kontroll av pipen pga dens alder.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nord og øst ligger mot tilbakefylt terreng.

Det er utført overfladiske fuktmålinger på yttervegger av betong mot sør. Målingene viste normale utslag, med noe forhøyede verdier nær bakkenivå sammenlignet med høyere opp på veggene. Dette er et vanlig funnmønster og kan skyldes kapillært fuktopptak fra grunnen eller mangelfull/manglende drenering.

Selv om målingene ikke viste store utslag på fukt ved punktene der elektrodene ble brukt, kan fukttinnholdet variere andre steder i veggene. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av veggene som ble testet, og det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Platekledd innervegger under utvendig terrengnivå anses som en risikokonstruksjon fordi de kan skjule fukt- og vannskader som følge av lekkasjer eller fuktinntrengning fra terrenget utenfor. Dette kan føre til at skader ikke oppdages tidlig nok, noe som igjen kan resultere i mugg, råte, og forringelse av konstruksjonen over tid.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til loftsetasje.



Kjellertrapp.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renovert.

Badet gar vinylbelegg på gulvet, malte vegger og panel i tak.

Innredning med nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer slik det fremstår på befaringstidspunktet, men må påregnes renovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renoveret.

Vaskeromet har betonggulv. Vegger som malte betongvegger. Panel i taket.

Rommet har vv-bereder og hovedstoppekran for vann.
Sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renoveret.

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger med våtromstapet. Panel i tak.

Hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen

Tilstandsrapport

synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i laminat. Rustfri oppvaskum er montert, med opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Enkel ventilator med synlig avtrekkskanal. Det er fliser på vegg over benk. Enkel underbenksløsning med tekstilforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har nådd sin forventede levetid. Det er registrert slitasje, fuktskader og mangler, og det må påregnes full utskifting.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har eldre ventilator med synlig avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik på avtrekkskanalen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanalen på utbedres.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette fronter i ulik utførelse og laminat benkeplate. Det er montert oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Over- og underskap er av eldre type med synlig slitasje. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk, samt frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell, men med tegn til alder og bruksslitasje. Tilstanden tilsier at modernisering bør vurderes på sikt.



Benkeplate.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvmontert klosett og servant på konsoll med synlig rørføringer. Vegger er malte, og gulvet har gulvbelegg. Himlingen er utført med panel. Det er ikke etablert tettesjikt eller membranløsninger, og rommet vurderes som et rent toalettrom uten våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Foringene til vindu ved vask har fuktskader.

Innredningen bærer preg av alder og enkel utførelse. Rør og innfesting under servant viser tegn til rust og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

Tilstandsrapport

Rommet fremstår som modent for renovering for å oppnå tilfredsstillende teknisk og funksjonell standard.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget sjekkes av fagperson, og utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast/stål.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 plassert på vaskerom i kjeller.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For TG 1 må det også etableres tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

1 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.

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i loftsetasje.

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilbryter, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Boligen har åpent elektrisk opplegg.

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.
Delvis montert el opplegg fra byggeår med noe åpen installasjon. Nyere sikringsskap med automatsikringer. Ukjent alder på dette arbeidet.

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?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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 Se generell kommentar under.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Kostnadsetstimat: Under 10 000



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.

Beskrivelse

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

Men brannslukningsapparatet har passert anbefalt levetid. Det anbefales utskiftning for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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?

Ja Brannslukningsapparatet har trykkindikator som viser lavt trykk (indikatoren står i rødt felt), noe som betyr at apparatet ikke er funksjonelt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsetstimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparatet har trykkindikator som viser lavt trykk (indikatoren står i rødt felt), noe som betyr at apparatet ikke er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent, men antagelig løsmasser og komprimert fyllingsmasser.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eneboligen har drenering fra byggeår med ukjent utførelse. Ut fra byggeår antas det at det er benyttet betongrør og drenerende masser.

Det bemerkes at vurderingene er basert på byggepraksis for perioden, og nøyaktig utførelse lar seg ikke fastslå uten oppgraving ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i hovedsak over terreng, og kjeller fremstår som tørr. Det ble målt normale fuktverdier i yttervegger, med noe høyere utslag nær bakkenivå, noe som kan skyldes kapillært oppsug fra grunnen eller alder/slitasje på drenering og fuktsikring.

Ut fra alder og visuelle observasjoner vurderes dreneringssystemet og tettesjiktet å ha noe svekket effekt. Det er ikke registrert aktive lekkasjer, men naturlig aldring og fuktsymptomer tilsier at funksjonen er redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales vedlikehold og vurdering av dreneringssystemet på sikt. Ved vedvarende eller økende fuktpåvirkning bør utbedring/utskifting vurderes. Regelmessig kontroll og godt fall bort fra grunnmur vil være viktig for å begrense fuktbelastning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste drenerende masser.

Grunnmuren er oppført av pusset betongstein eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert lokale sprekker og avflassing av puss og maling på grunnmuren. Skadene skyldes trolig langvarig eksponering for fukt og værpåvirkning. Skadene vurderes å være av kosmetisk karakter, men bør følges opp for å hindre videre forringelse.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for vedlikehold i form av rengjøring, reparasjon av puss og ny overflatebehandling.

Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng er opparbeidet med støttemurer, støpte trapper, plen og beplantning. Privat adkomstvei og parkering har toppdekke av asfalt.

Skrånende tomt med noe terrengfall mot grunnmur på deler av tomten.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger av grunnmur og drenering.

Deler av tomten (158m²) ligger innenfor gul støysone fra veg (55-65 dBA) i følge kommunen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.

Ledningene er ikke kontrollert.

Beskrivelsen er basert på alder alene.

Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lagring

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeår hentet fra byggetillatelse gitt 30.09.2003

Standard

Garasjen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, men det registreres bulker/skade på garasjeporten.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt plate.
Fasade med stående trekledning, og saltak tekket med asfaltshingel.
Garasjeport med portåpner.

Det registreres noe skjevheter og deformasjoner i portblad.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/206 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Bad, Vaskerom, 2 Kjøkken, Kjellerstue, 6 Soverom, Entré, Toalettrom, Stue, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 3 050 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

- * Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- * Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- * Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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

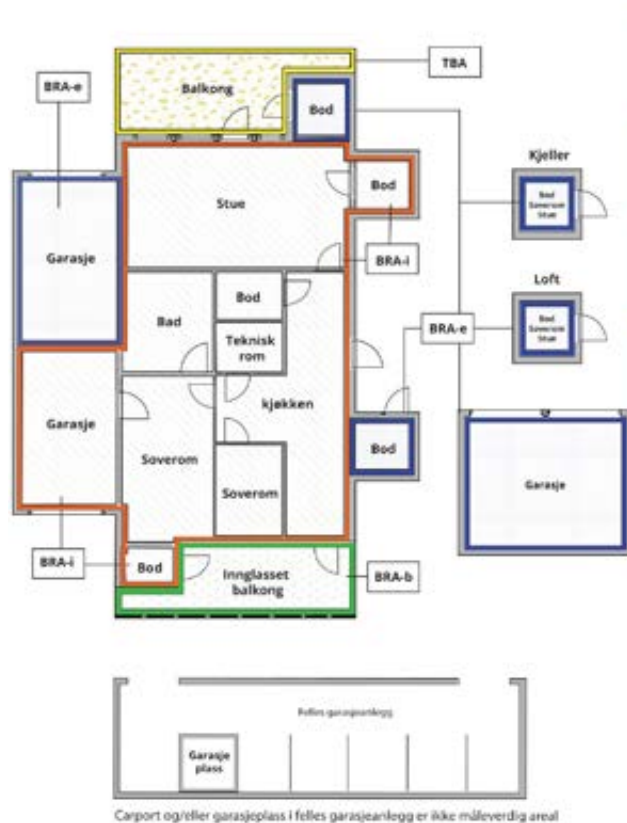
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77			77	
Hovedetasje	75			75	
Loftsetasje	54			54	
SUM	206				
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, kjøkken, kjellerstue, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, soverom		
Loftsetasje	Gang, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.10.1948.

I henhold til denne tegningen så samsvarer den ikke med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik:

Fasader:

- Tegningene viser fasader med bordkledning i hovedetasjen, men fasaden er i virkeligheten utført med mur og pusset overflate.
- Fasade mot vest - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Fasade mot øst - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.
- Fasade nord - Det er bygd takopplett/ark på taket, denne fremkommer ikke på tegning.
- Fasade sør - Det er endringer i antall vinduer og plassering av disse i henhold til tegning.

Plantegninger:

- Plantegningene fremstår som noe utydelige og samsvarer ikke fullt ut med dagens utførelse. Det er gjort flere endringer, særlig i underetasjen og loftsetasjen, sammenlignet med det som fremgår av de originale tegningene

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



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på garasjen.

I følge kommunens situasjonskart er garasjen plassert noe utenfor tomtegrensen mot øst.

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

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	206	0
Garasje	0	50



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Espen Madsen	Takstingeniør
21.8.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	232		0	759.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vågagata 6

Hjemmelshaver

Awad Hawazen Ali, Awad Khulud Ahmad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende fint til i Brattvåg med utsikt og normalt gode solforhold. Romslig tomt med lett tilkomst og gode parkeringsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er lett hellende fra sør, opparbeidet med gressplen og stor asfaltert parkeringsareal.
Fin utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Tgl. 12.10.1948, grunnbok nr. 101779 - Bestemmelse om veg.

Tgl. 02.09.1958, grunnbok nr. 102578 - Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Overnevnte servitutter gjelder rett til vei i Vågagata og gjensidig rett til å legge ledninger for vann, kloakk, strøm over eiendommene i feltet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	Ikke oppgitt			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	18.10.1948		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	13.09.2004		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen 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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0120/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Khulud Ahmad Awad	Hawazen Ali Awad

Gateadresse	
Vågagata 6	
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.

Document reference: 2-0120/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 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
- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Khulud Awad	a638ab09526ec4fe968ef cc4eea450e318a6cc79	25.08.2026 22:18:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hawazen Awad	55ead147b283bd14da89b 34220b10157740e6872	25.08.2026 22:13:51 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

Vågagata 6 - Nabolaget Brattvåg - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚌 Instevågen	4 min 🚶
Linje 230, 231, 232, 236	0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	44 min 🚗

Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.)	20 min 🚶
214 elever, 15 klasser	1.6 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min 🚶
154 elever, 11 klasser	1.3 km
Haram vidaregåande skule	13 min 🚶
261 elever, 14 klasser	1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

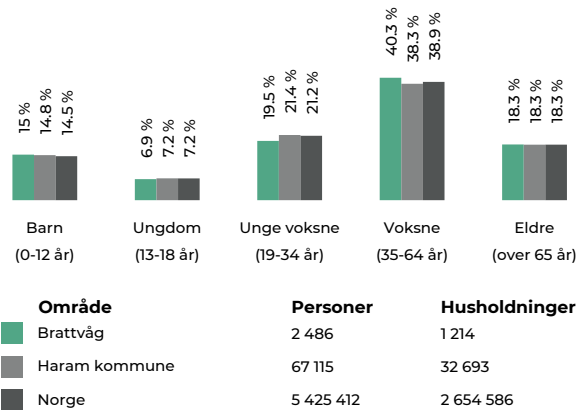
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brattvåg barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
64 barn	1.2 km
Preg barnehager Brattvåg (0-5 år)	15 min 🚶
80 barn	1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Brattvåg	12 min 🚶
Post i butikk	1 km
Coop Extra Brattvåg	16 min 🚶



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

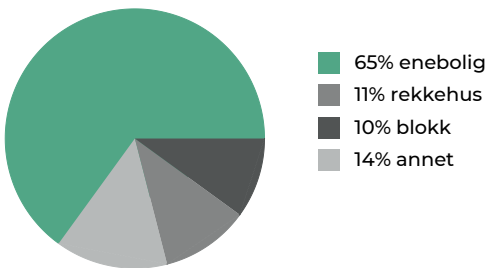
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Brattvåg stadion	14 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.2 km
⚽ Brattvåghallen	15 min 🚶
Aktivitetshall	1.3 km
🏊 MOVA Brattvåg	10 min 🚶

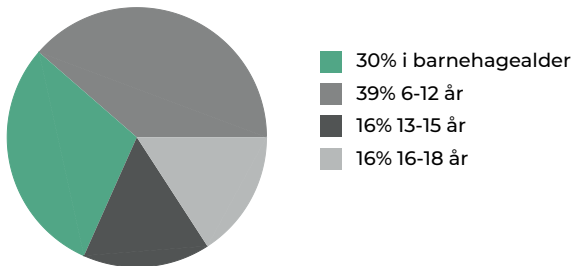
Boligmasse



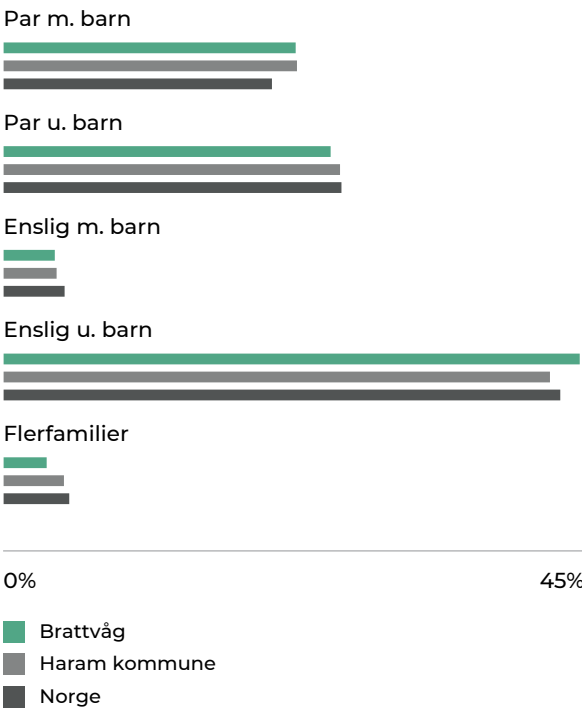
Varer/Tjenester

🛒 Brattvåg Senteret	14 min 🚶
🏪 Boots apotek Haram	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

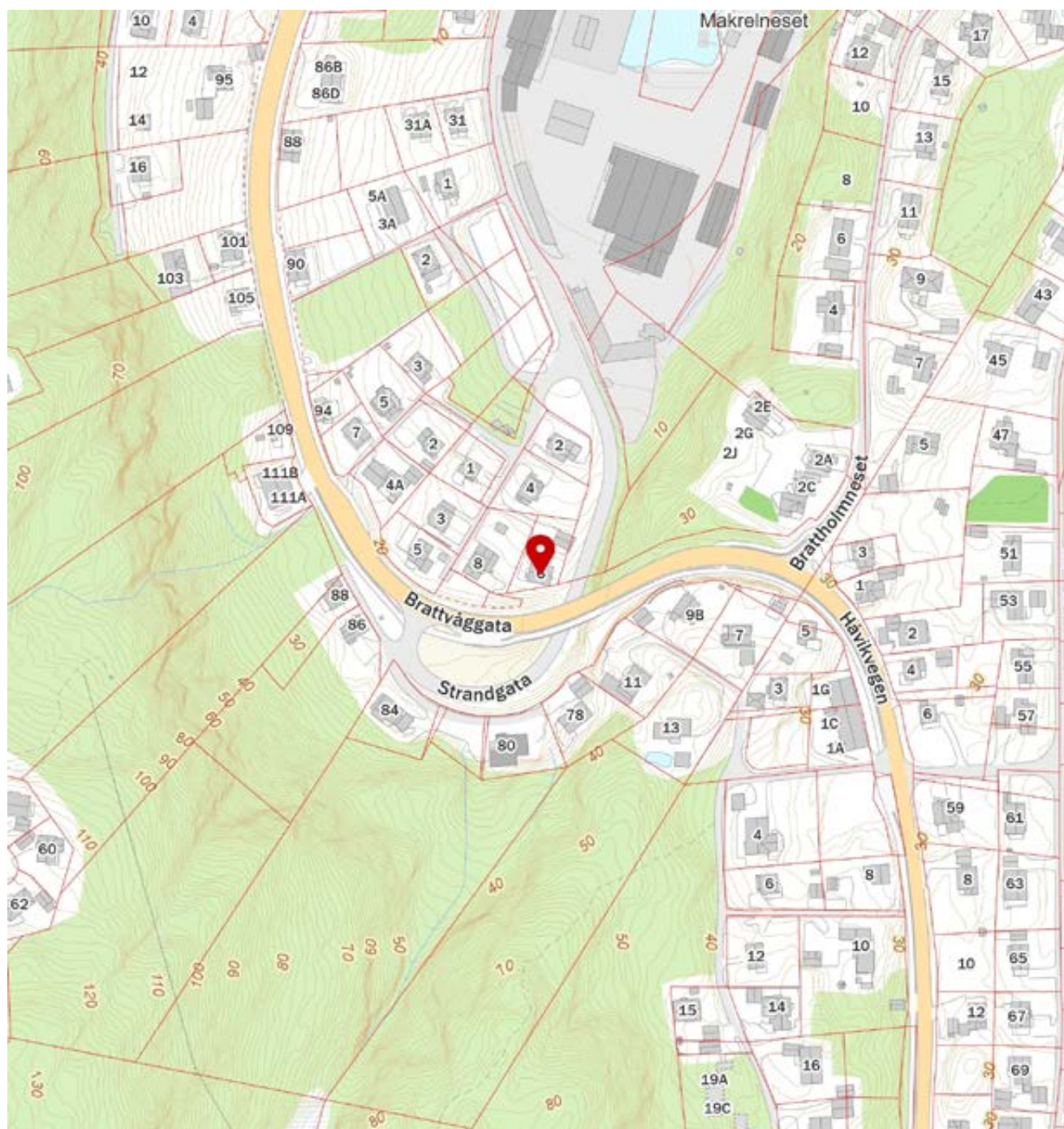
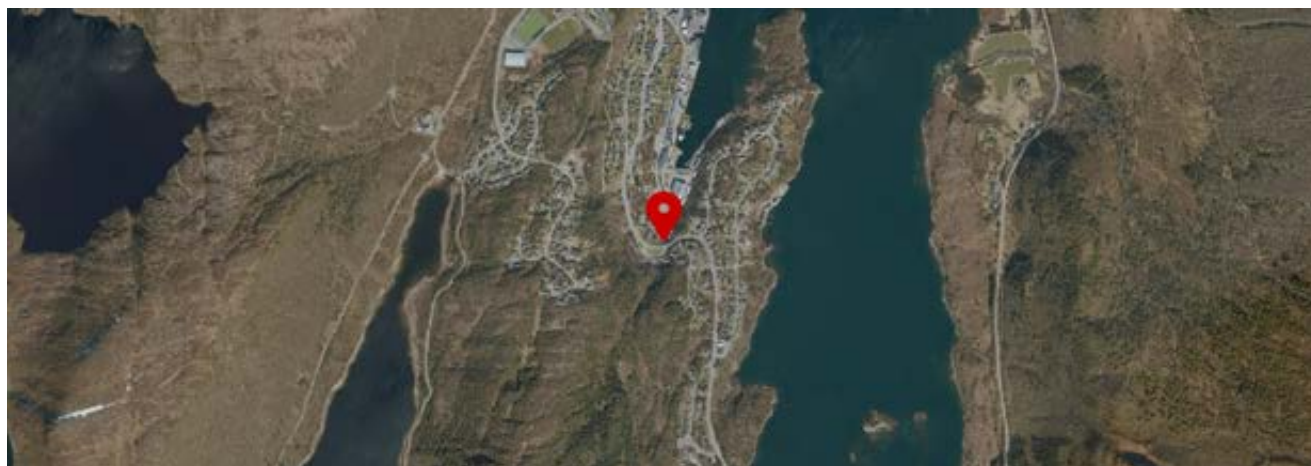


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseneres Forening
(Eftertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andeord. Bl. nr. 672.

Brattvåg bygningsråd
Int. 55/78 framlagt i møte 2/10 '48

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i *Brattvåg*

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr.

gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider *Nybygging*

Den kalkulerter verdi av byggearbeidet²⁾ *29000,-*

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg *81* m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeiderom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

1 blad planer og fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Vikagaten, Grunngaten

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Søkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

2 1/2" plank, reirverk m/papp, bordb. og plater

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Takteking:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

Skiferstein

§ 89.—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

I. etasje 2,45 m. . Værelses loft 2,35 m.

§ 108. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

i kjeller

§ 109. Klossetter: *1 st.*

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Brattvåg den *7. sept.* 19*48*

Falnes Møller
byggherre.

anmelder.

ansvarshavende.

Electrolyte Spectroscopy

[illegible]

Goodbye
Bratting, 18/10/48

Br. May, 18/10-48

L. A. Cheney



Wm. - Bond, Yarn, Groceries
Enclaving 80 m. Rd! 7-100
Sept. 1944

1907



HARAM
KOMMUNE
RÅDMANNEN

Brattvåg Røde Kors
Vågagata 6

N-6270 BRATTVÅG
Norge

03/00790-003 007118/03

BYG/BYG/AOP

GBR 28/232

30.09.03

Svar på melding

Delegasjonssak 0186/03.

Melding er motteke her.

Gjeld:

Oppføring av garasje

Areal:

Bebygd areal: m², bruksareal: 53 m²

Byggestad:

Gbnr 28/232

Tiltakshavar:

Brattvåg Røde Kors

Bygninga sitt bruttoareal overstig ikkje 50 m².

Vilkåra for å behandle saka etter plan- og bygningsloven § 86a er stetta.

KOMMENTAR

- I samsvar med plan- og bygningslova § 86a har Haram Kommune ingen merknad til meldinga. Følgende må etterkommast:
- Garasjen må plasserast etter vedtaket i planutvalet om dispensasjon frå byggrensa.
- Alt byggearbeid må utførast etter plan- og bygningslov med forskrifter.

Er ikkje arbeidet sett igang innen 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyvet bort. Det samme gjeld hvis arbeidet vert innstilt i lenger tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslova § 96.

Tiltakshaver må varsle Tekn.sjef når arbeidet vert sett igang og når det er ferdig.

Med vennlig helsing
for Haram kommune


Agnar Øpstad
avdelingsingeniør

f

Tilbake.

Skriv ut siden

Sak PS PLA 0040/03

Faste utval for plansaker 9.9.2003

Arkivsaksnr

03/00741

Sakstittel:

**GBR. 28/232 - BYGGING AV GARASJE - BRATTVÅG RØDE
KORS SØKNAD OM DISPENSASJON****Framlegg:**

Haram kommune gjev dispensasjon fra avstandskravet til veg i reguleringsplana "Instevangen" for oppføring av garasje på Gbnr 28/232 i Brattvåg. Garasjen kan oppførast med avstand frå vegmidte på min 9 m.

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Vedtak samrøystes:

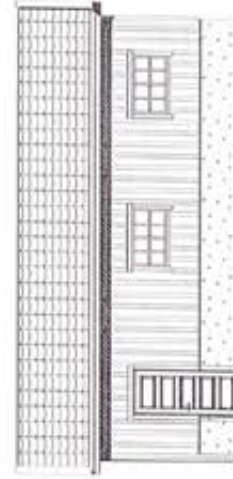
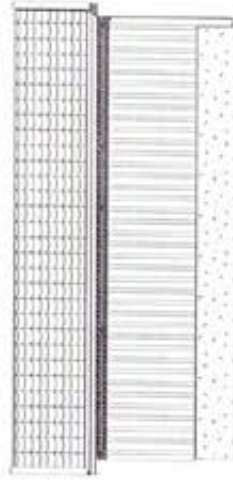
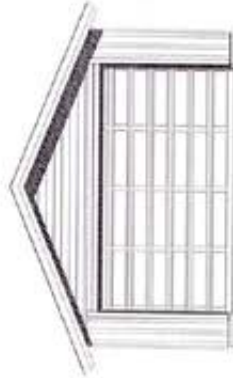
Haram kommune gjev dispensasjon fra avstandskravet til veg i reguleringsplana "Instevangen" for oppføring av garasje på Gbnr 28/232 i Brattvåg. Garasjen kan oppførast med avstand frå vegmidte på min 9 m.



NBI Påføres av kunde:

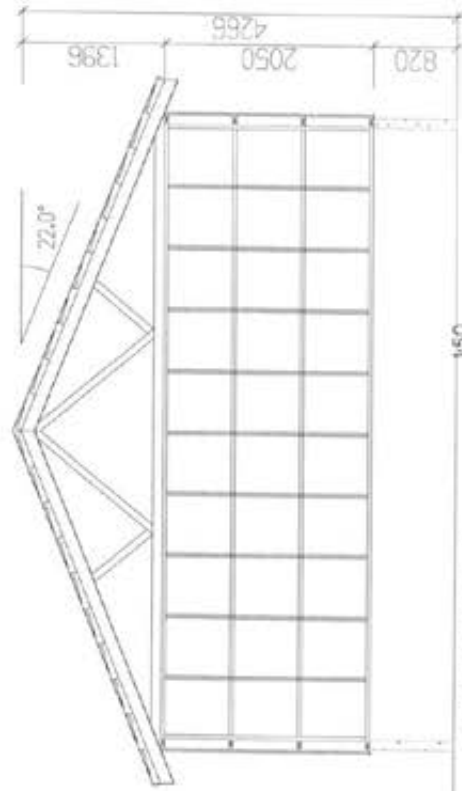
- = Eks. terrenglinje
- = Tidligere terrenglinje

GRIMSTAD
GARASJENE



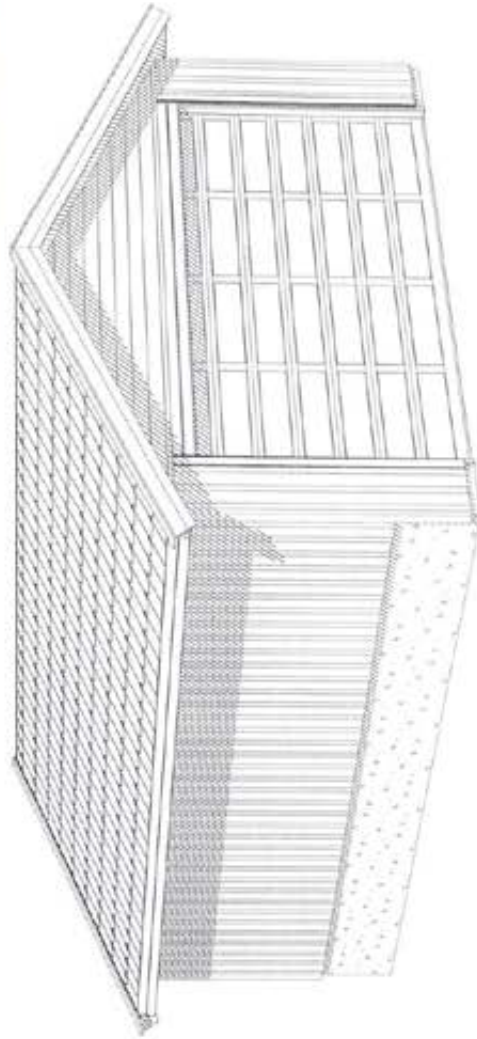
Fasade Plan

DELEGASJONSSAK
SÅK NÅR 18.6.03 DATO 30.9.05
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MERNADEN
SÅLER PÅFRONT VERT RETTA
I TILKJØP AV HÅRAN
J. B. Thode



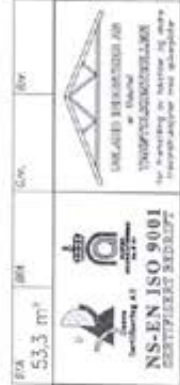
1:50

BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A



Perspektiv

Vedlegg 4



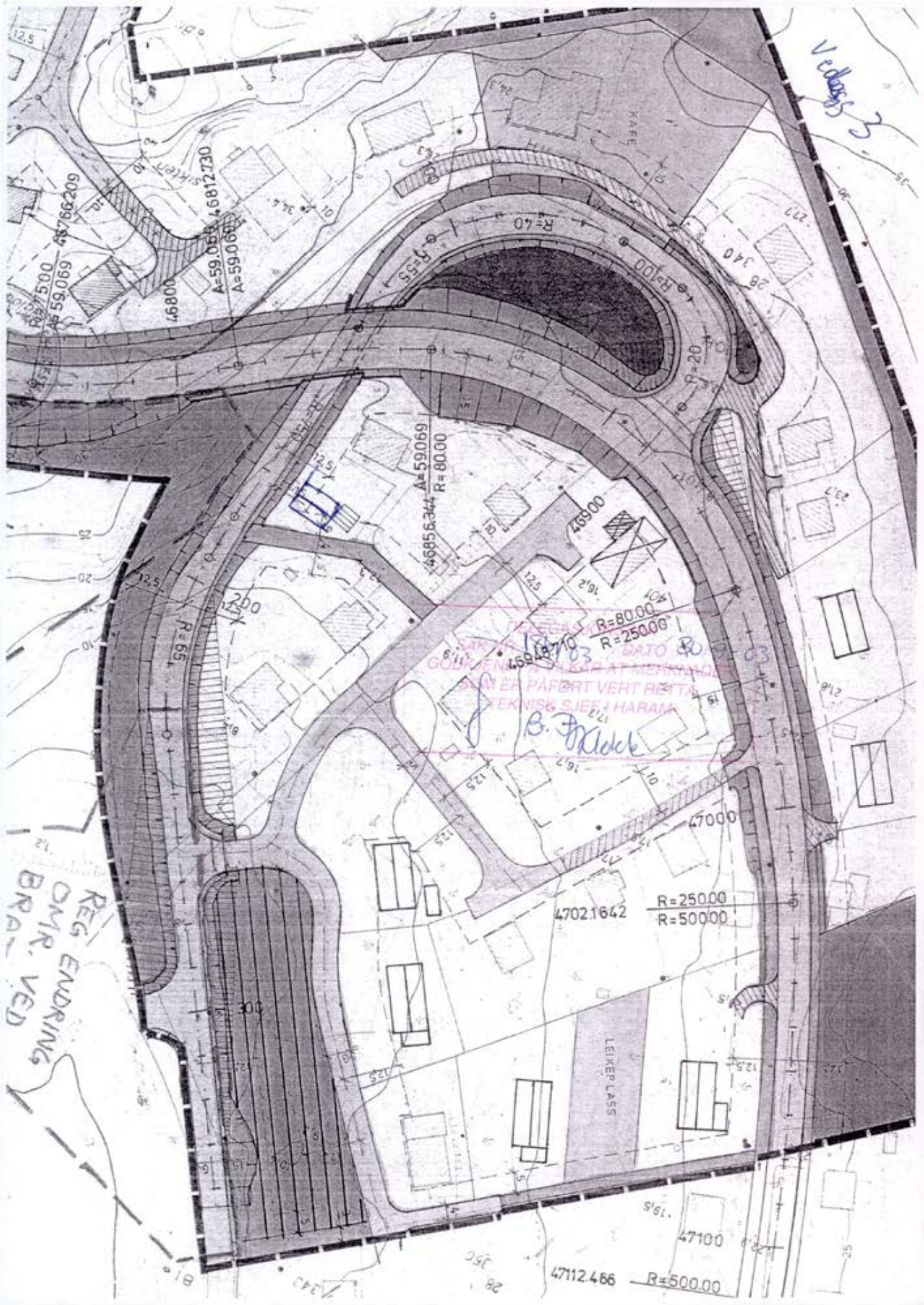
UGLAND
INDUSTRIER

Kunde Nr.: 441308

Brattvåg Røde Kors
Fasader Snitt Persp
TYPE H-1STANDARD STAEDE, 620 x 860 cm - 22°

TEGNET AV JOK
SKALA 1:100
DATO 18.08.03
TEGNET NR 13081 504

STØNEN MA HVEREN HELL ELLER 30.05 KUNDENS ELLER BYTTES MED LUTTELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS KUNDE MOTTAR





Haram kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågagata 6 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Grenselinje nøyaktig måling	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Voll	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg på bru	 Veg	 Trapp
 Svømmebasseng	 Høydekurve 1m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	Eiendomsteig	 Industriområde
 Bebygd område	 Skog	 Annet

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	



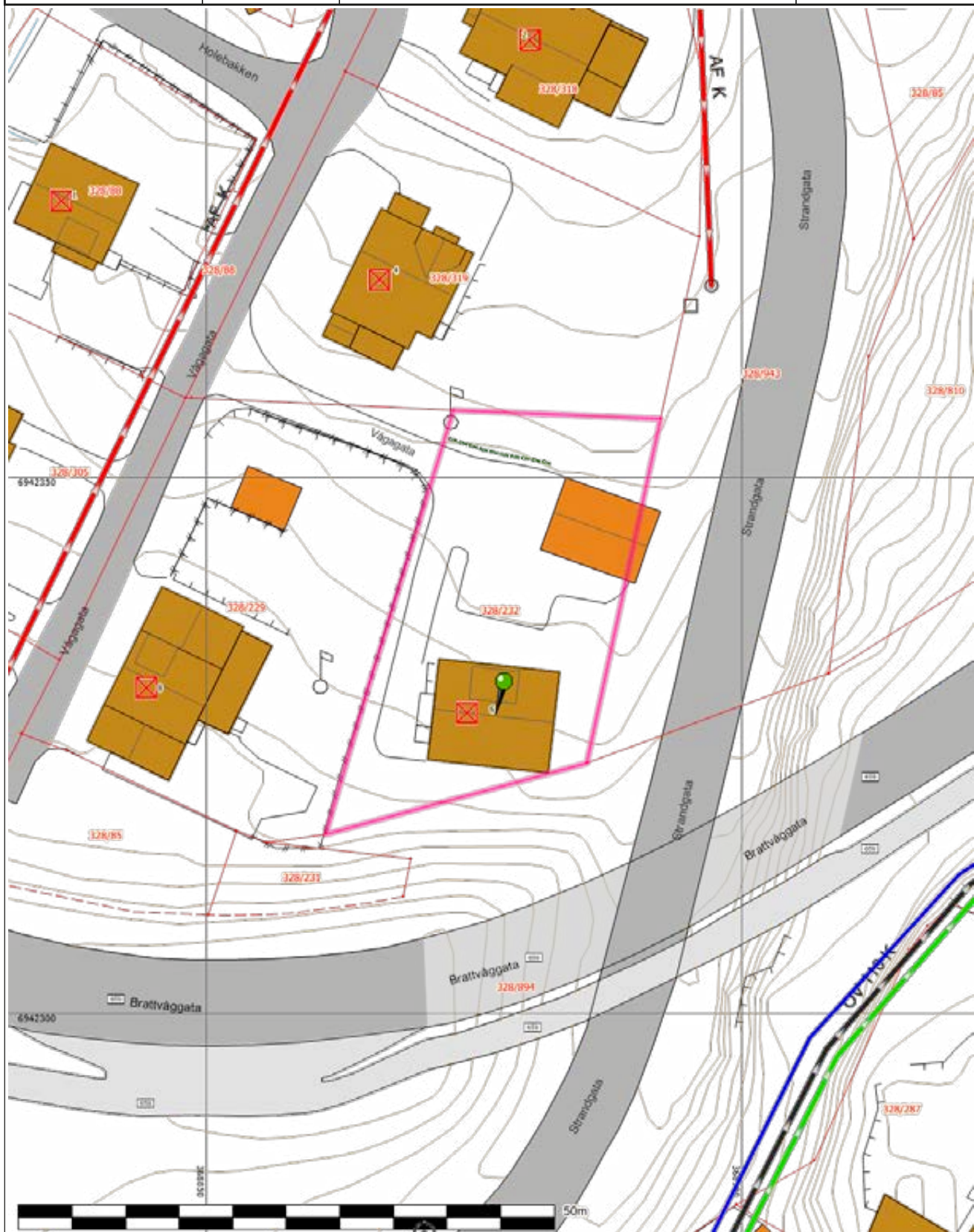
Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågagata 6 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg på bru	Veg på bru	Veg
Høydekurve 1m Haram	Kanal og grøft	Eiendomsteig
Industriområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



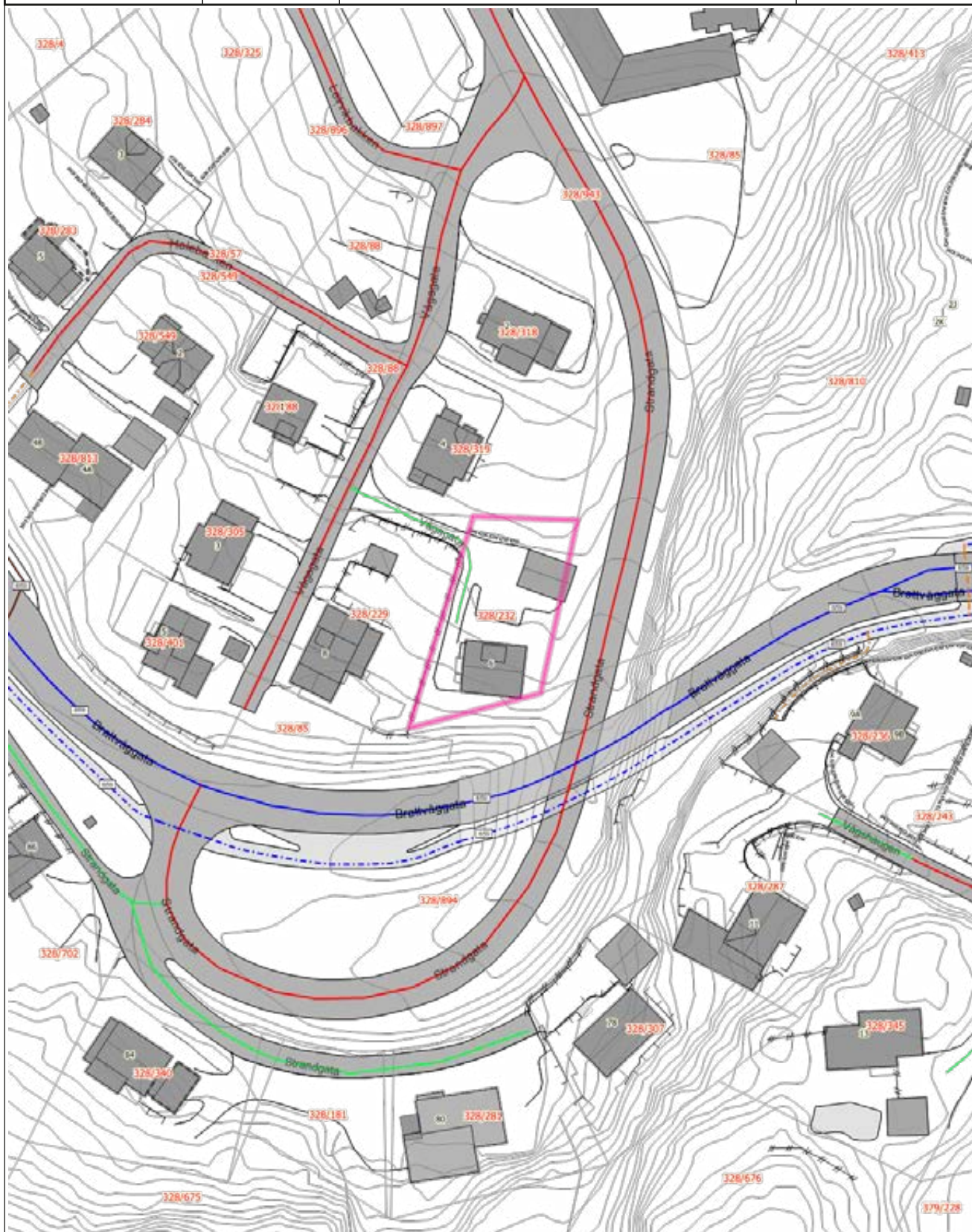
Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Vågagata 6 6270 BRATTVÅG
----------	-----------------------------

Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.
----------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Fortau	 Gangveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
 Grenselinje nøyaktig måling	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Veg på bru	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Haram	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Veg på bru	 Gang- og sykkelveg på bru
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Svømmebasseng		

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

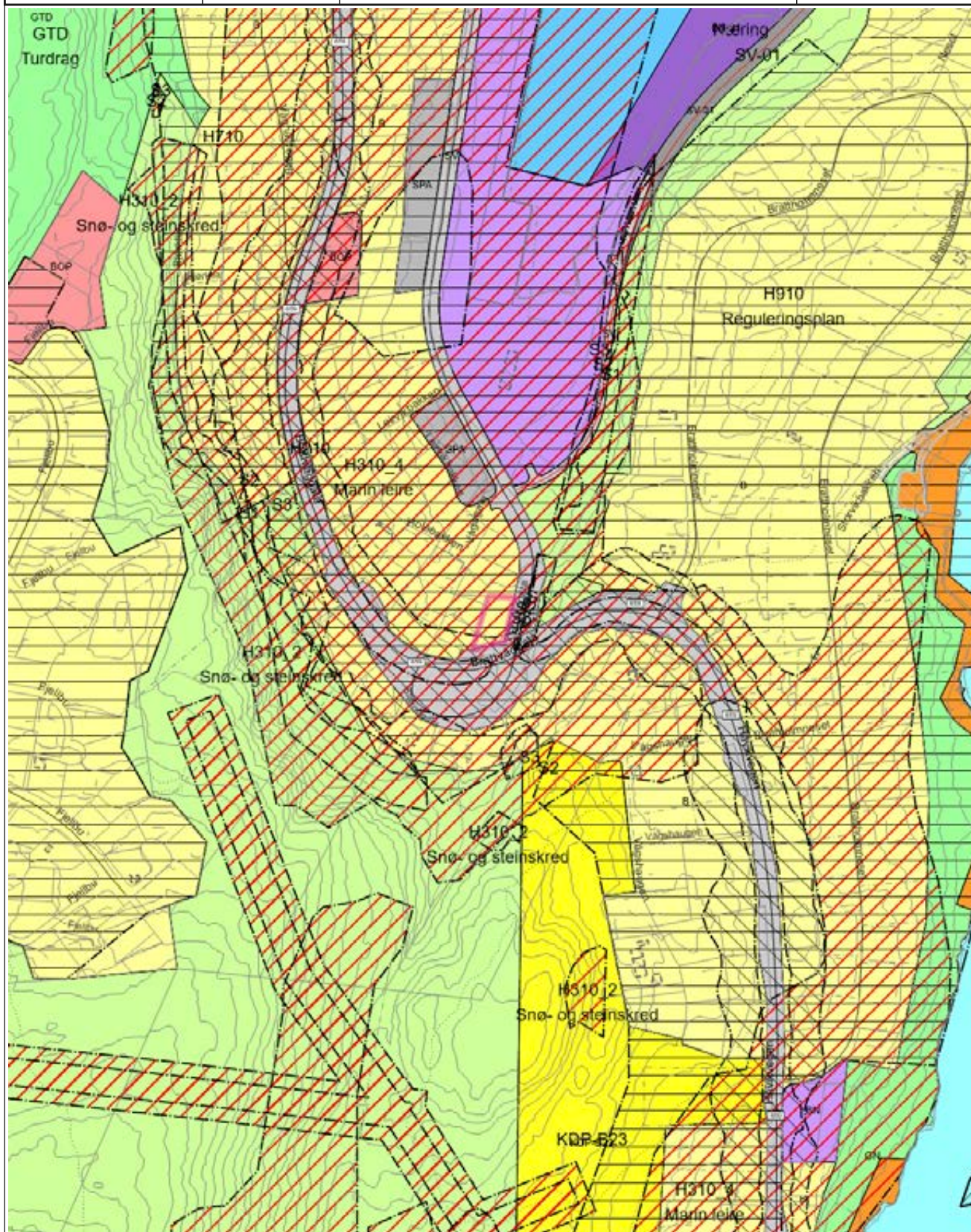
Eiendom: Gnr: 328 Bnr: 232 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vågagata 6
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Haram
 Høydekurve 5m Haram	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Takkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Samferdsel tiltak
 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for detaljeringsoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Bevaring naturmiljø	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Næringsvirksomhet - Fremtidig	 Veg - Nåværende	 Parkering - Nåværende
 Veg - Fremtidig	 Naturområde - Nåværende	 Turdrag - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Ferdsel - 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	



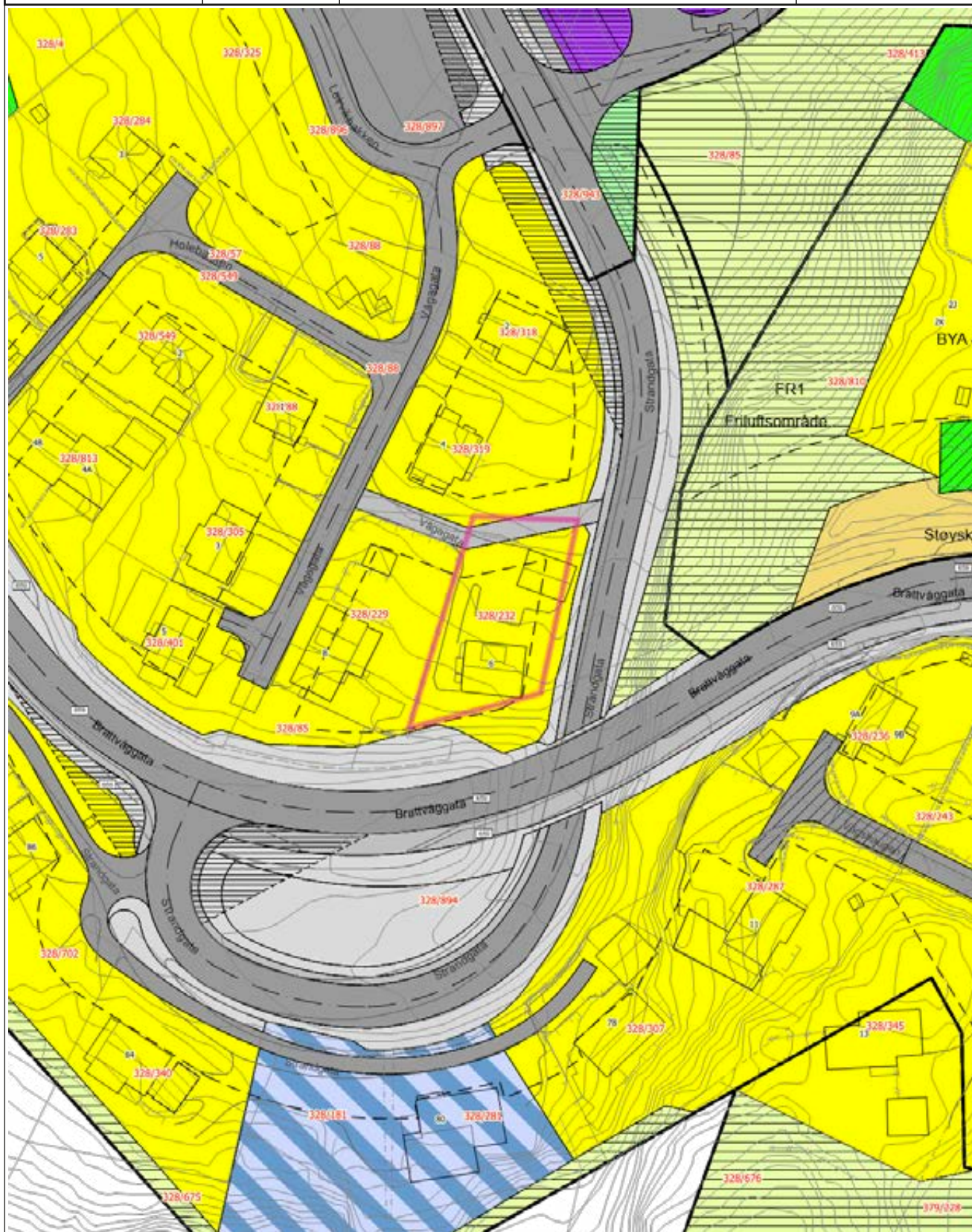
Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Vågagata 6 6270 BRATTVÅG
----------	-----------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktsone ved veg	 Boligområde
 Industri	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Parkeringsplass
 Offentlig friområde	 Park	 Anlegg for lek
 Friluftsområde	 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel
 Felles lekeareal	 Forretning/Kontor	

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

328 232 0 0

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

Temadata - Tettsted



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		759.17m ²



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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Ingen treff i temadatabasen.

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

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m ²

Tema uten treff:
Flomareal tette stikkrenner

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m ²

Flomareal åpne stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fjernvarme konsesjonsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel
forurensning

Forurensset grunn - Akseptabel
forurensning med dagens bruk

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Forurensset grunn - Mistanke om
forurensning

Temadata - Forurensning - Støy



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		158.42m 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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

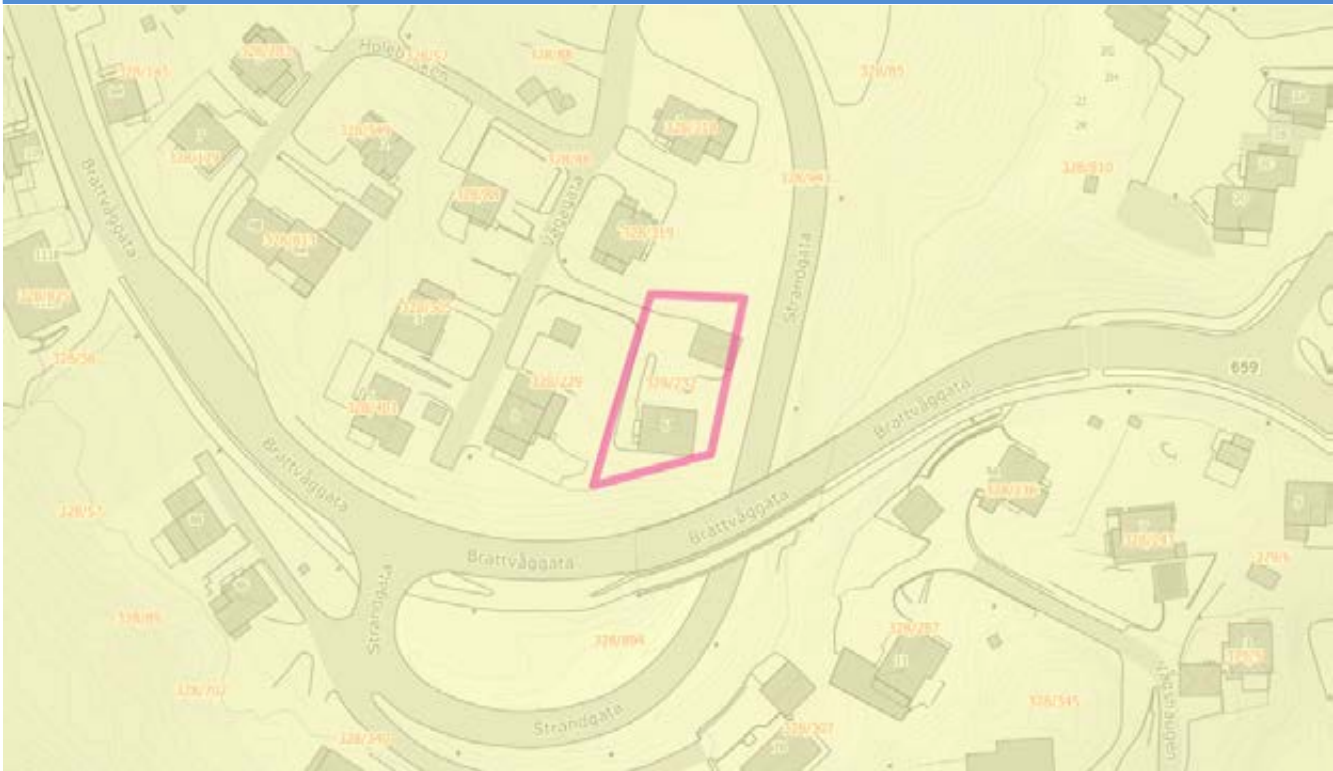
Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

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

Temadata - Geologi - Løsmasser



■ Løsmasser - Marin strandavsetning	■ Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	■ Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
---	---	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låssettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord - Ikke endret

Mindre god jordkvalitet

Barblanding

Ikke tresatt

Dyrkbar jord

Svært god jordkvalitet

Grandominert

Blanding

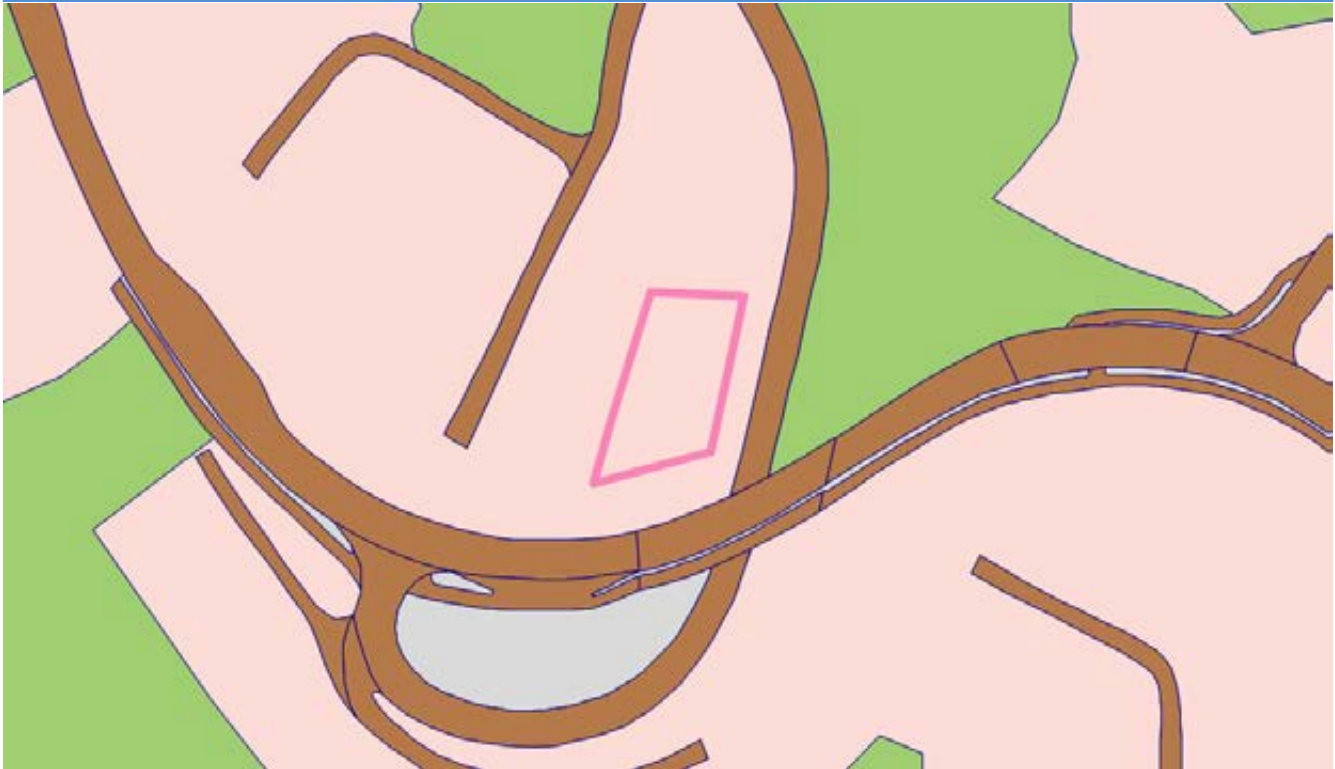
Ikke beregnet

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

God jordkvalitet

Furudominert

Lauvdominert



- Bebyggd
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerd
Reindrift - Skille/opplastingsgjerd rein	Reindrift - Kombinert gjerd (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerd	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige
kulturlandskap

Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder -
Landskapsvernområde

Naturvernområder - Marint verneområde

Naturvernområder - Artsfredning

Naturvernområder - Annen fredning

Foreslåtte naturvernområder

Artsforekomster

Villreinområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		759.17m 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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Grøntkorridor	Nærturterreng
Marka	Utfartsområder	Parkering for turområde
Kulturlandskap	Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
Badeplass	Turveg/turdrag	Gangveg
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsjnteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Regulertele kulturminner (H710)

Båndlegging etter kulturminneloven
(H730)

Automatisk freda kulturminner

Bevaring av bygning- og kulturmiljø
(H570_A)

Bevaring av krigsminner (H570_B)

Kulturlandskap (H550)

Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt
landbruk (H510)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Bydels-/nærsteder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder



-  Utsatt for 100-årsskred
-  Utsatt for 1000-årsskred
-  Utsatt for 5000-årsskred
-  Skred analyseområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Ingen treff i temadatabasen.

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



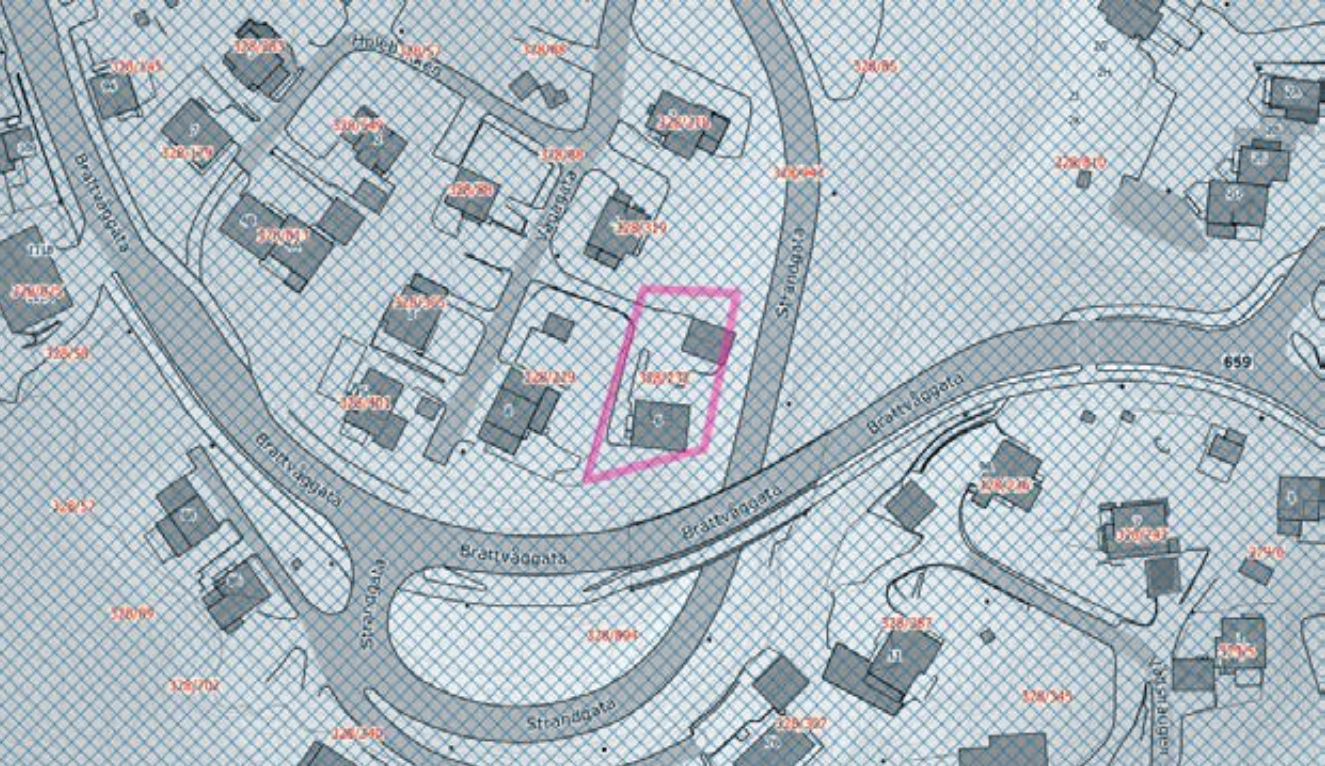
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

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

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann nå

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

20-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

200-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1000-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

200-års stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1000-års stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann i år 2150

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

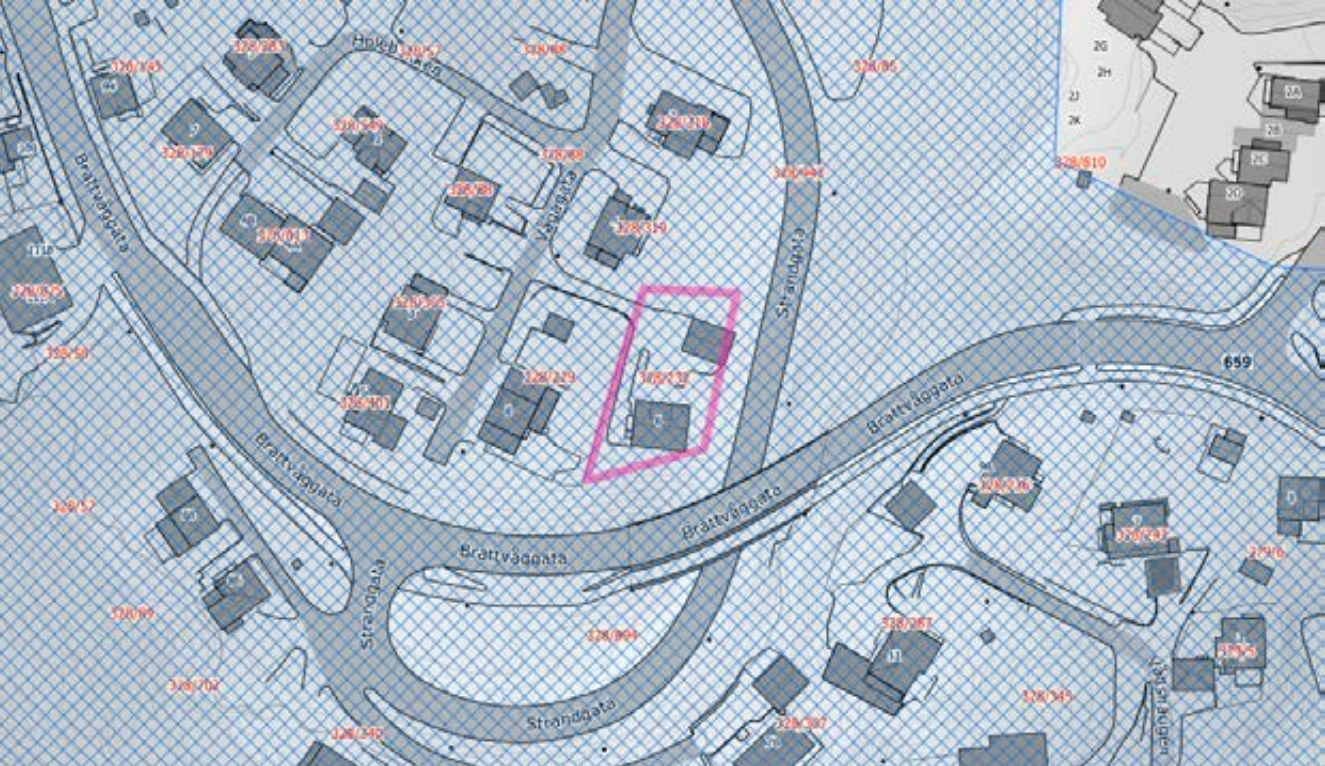
Øvre estimat stormflo i år 2150

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire



 KvikkleireskredAktsomhet

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		759.17m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S3 Snøskred aktsomhetsområde

Skog med betydning for snøskredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S2 Snøskred med skogeffekt
aktsomhetsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

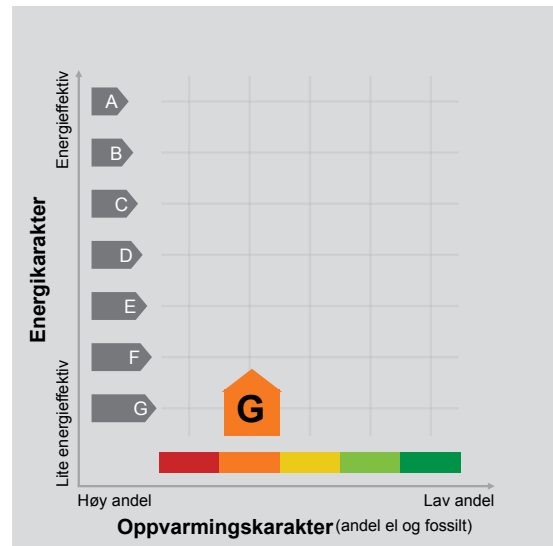
Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede

Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	328	232	0	0	1	759.17m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig					1	57.57m ²
Enebolig					1	106.84m ²
Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet						
Fare/sikring/hensyn/båndlegging						Areal
Ras- og skredfare						759.17m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	759.17m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
153488	Storgata Brattvåg - parsell Instevågen	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		759.17m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boliger						692.94m ²
Gangvei						66.23m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Vågagata 6
Postnummer	6270
Sted	BRATTVÅG
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	328
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180573259
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136326
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering tetningslister**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0120/25

Adresse: Vågagata 6, 6270 BRATTVÅG, gnr. 328, bnr. 232 i
Haram kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.08.2026

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/