

# Vesterheim 20

BRATTVÅG

notar



Prisantydning Kr. 950 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 60/93 kvm  
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



# Vesterheim 20

**Sentralt beliggende og innbydende 2-roms leilighet | Balkong med sjøutsikt | Garasje | 2 boder | Ingen dokumentavgift**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Vesterheim 20<br>6270 BRATTVÅG |
| Prisantydning   | Kr 950 000,-                   |
| Fellesgjeld     | Kr 12 827,-                    |
| Omkostninger    | Kr 18 396,-                    |
| Totalpris       | Kr 981 223,-                   |
| Fellesutgifter  | Kr 5 145,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 60/93 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Andel                          |
| Boligtype       | Leilighet                      |
| Byggeår         | 1979                           |
| Soverom         | 1                              |
| Etasje          | 2                              |

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Vesterheim 20 – Stor og sentralt beliggende 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet i Brattvåg.

Leiligheten er beliggende i byggets 3. etasje og inneholder entré/gang, kjøkken, stue, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong med flott sjøutsikt.

Boligen disponerer egen parkeringsplass i garasje, samt bod både i loftsetasje og underetasje, noe som gir svært gode lagringsmuligheter. Borettslaget tilbyr også gjesteparkering på egen tomt.

Leiligheten har en flott beliggenhet i nærheten av Brattvåg sentrum, med enkel tilgang til et bredt tilbud av servicefasiliteter. Dagligvarebutikk, kollektivtransport, skole, barnehage, bowling og øvrige servicetilbud ligger innen kort gangavstand.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Tobias Skodje

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



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Ditt nye nabolag  | 17  |
| Nøkkelinformasjon | 18  |
| Plantegning       | 41  |
| Vedlegg           | 43  |
| Budgivning        | 138 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

## Salgs- garanti

Ingen salg  
Ingen regning









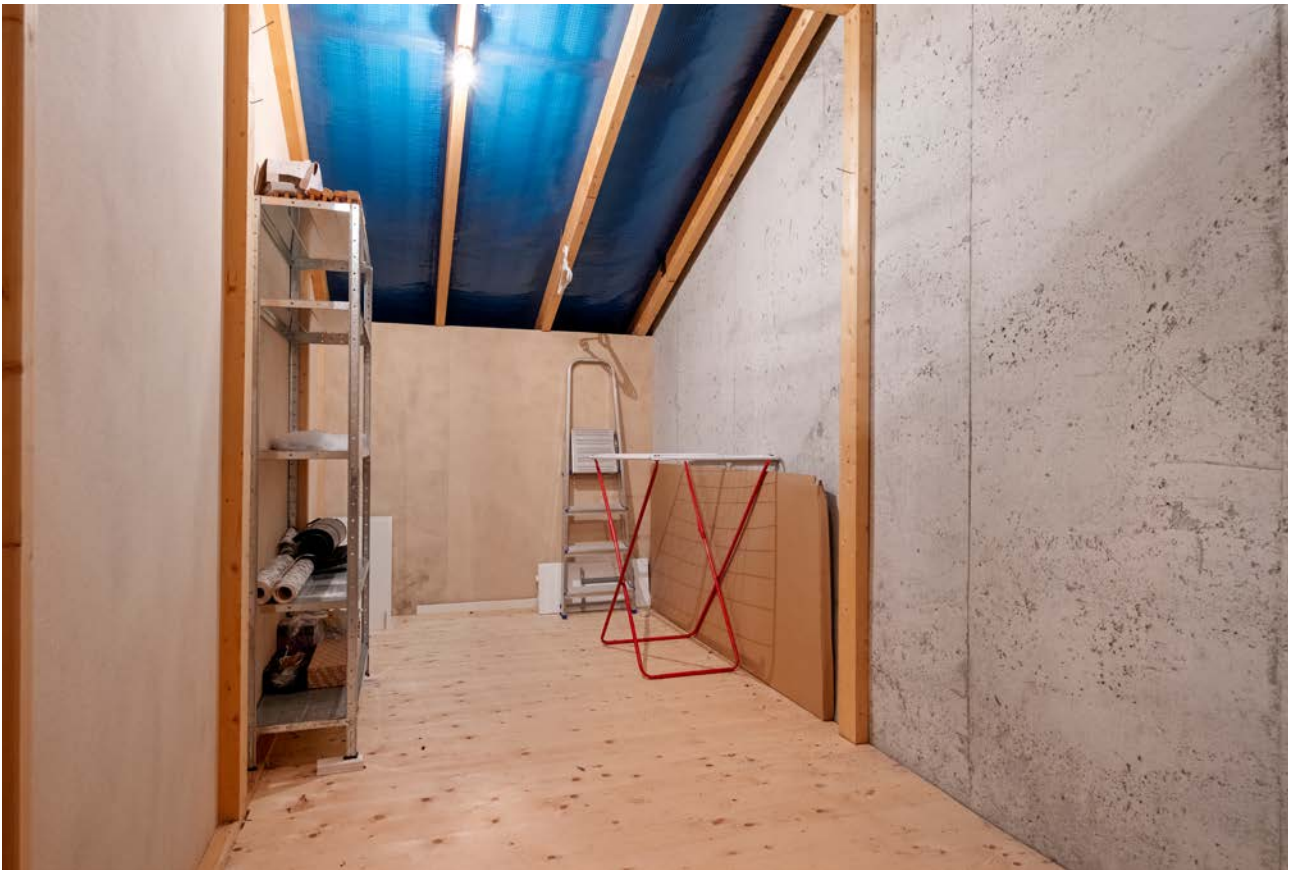
















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et trivelig nabolag i Brattvågen – et område som passer perfekt for førstegang etablerere. Her bor du i et trygt lokalmiljø med høy opplevd trygghet og et sterkt naboskap, noe som gjør hverdagen både behagelig og sosial.

For familier er det kort vei til både barne-, ungdoms- og videregående skole, og området byr på flere barnehager i

nærheten. Dette gir en praktisk og forutsigbar hverdag med trygge oppvekstvilkår.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med flere butikker like i nærheten, og Brattvåg Senteret tilbyr alt du trenger av servicetilbud samlet på ett sted. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærområdet.

Brattvåg er også kjent for sine flotte turområder med lett tilgang til skog og mark, noe som gir gode muligheter for både trening og rekreasjon. Området har lite støy og trafikk, og for de som liker aktivitet og idrett ligger både stadion og aktivitetshall innen kort rekkevidde.

Dette er et nabolag som kombinerer trygghet, praktiske tjenester og gode uteområder – en perfekt ramme for en komfortabel hverdag.

## ADKOMST

Kjør gjennom Brattvåg sentrum og ta av til venstre etter du passerer Coop extra. Følg veien over broen og ta tredje avkjørsel til venstre etter broen opp mot Vesterheim. Leiligheten ligger da i første blokken du kommer til. Inngang til leiligheten ligger på baksiden av bygget.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG

### OPPDRAKSNUMMER

2-0171/26

### SELGER

Sylwester Szacht

### MATRIKKEL

Gårdsnummer 328, bruksnummer 6, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 48 i Vesterheim Borettslag med orgnr.: 956045975 i Haram kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Leilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

### TOMT

Eiet tomt på 464.976 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Vesterheim Borettslag står som hjemmelshaver av tomten der Vesterheim 10, 12, 14 og 16 ligger, dvs. gnr 328 bnr 377. Vesterheim 18 og 20 ligger på gnr 328 bnr 6 som er en tomt bestående av flere teiger med flere hjemmelshavere. Gnr 328 bnr 6, teig nr 9 er ikke formelt utskilt og overført til Vesterheim Borettslag. Kommunen har tidligere opplyst til meglerforetaket at det opprinnelig ble søkt om deling av eiendom og byggesøknad for 2 blokker (328/377). Underveis i byggeprosessen fant de ut at de skulle bygge en tredje blokk (den nordligste). Dette ble godkjent, og samtidig ble det sagt at det formelle med deling skulle tas igjen «etter hvert». Dette ble aldri gjort. For å få dette i orden må kommunen ha en delingssøknad underskrevet av alle dagens hjemmelshavere på gnr 328 bnr 6, som per i dag er mellom 20-30 personer. Meglerforetaket kommer ikke til å involvere seg i

prosessen med å få denne eiendommen overskjøtet til borettslaget, men meglerforetaket har oppfordret borettslaget til å prøve å bringe forholdet i orden. Eiendommen gnr 328 bnr 6 består av 10 teiger med et samlet areal på ca. 465 034 kvm. Teigen der Vesterheim 18 og 20 er oppført er ca 5 455 kvm. Det er Vesterheim Borettslag som disponerer denne teigen.

#### **SOLFORHOLD**

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 19.08.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

#### **BYGGEÅR**

1979

#### **BYGGEMÅTE**

##### **UTVENDIG**

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdørene er i treverk, og balkongdøren er i treverk med 2-lags glass.

Balkong er oppført med betongdekke og rekkverk av stål med liggende trebord.

##### **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/kostnadsestimat 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 17.08.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2015.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 11 + Antall måneder 4.

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.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? 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.
- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.
- "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."

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.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjegggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? 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.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for Vesterheim – Årsund, vedtatt 14.09.2000. Deler av eiendommen mot øst er regulert til kjørevei med en frisiktsone. Mot vest er deler av eiendommen regulert til høyspentanlegg og rasfare. Innenfor fareområdene vil søknader som gjelder oppføring av bygg med oppholdsrom for mennesker eller dyr ikke kunne godkjennes. Dette gjelder område ved/under høyspentlinje og i rasfarlige områder.

### KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Haram 2019–2031 vedtatt 18.06.2020 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Den vestligste delen av eiendommen er avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – nåværende. Eiendommen ligger også i hensynsone H370\_1, H310\_S3 og H910.

Hensynsone H370\_1 er lagt inn med 20 meter bredde fra høyspentlinjer på 22kV for å sikre at nye bygninger for varig opphold har et magnetfelt under 0,4 µT. Hensynsonen er ikke en forbudssone for tiltak, men en sone der det er krav om nærmere vurdering av tiltakene nær kraftledninger og behov for avbøtende tiltak.

H310\_S3: Skredfaren innenfor disse hensynsonene har større årlig sannsynlighet for skred enn 1/5000. Innenfor sonen er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S3 (jf. TEK 17, §7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig trygghet nås. Tilstrekkelig trygghet må dokumenteres av fagkyndige.

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

### RELATERTE PLANER OG PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 27.08.2026.

### BEBYGGELSESPLAN

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

### REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører

eiendommen per 27.08.2026.

#### DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 27.08.2026 så er det blant annet registrert 17 temadata på eiendommen:

Tettsteder 2025  
Befolkning på rutenett 250 m 2024  
Barnetråkk - aggregert  
Marin grense  
Radon aktsomhet  
Løsmasser  
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord  
Temadata - Landbruk - ar5  
Vassdragsområde  
Nedbørfelt til hav  
Naturtyper i Norge - Landskap  
Skredfaresoner  
Aktsomhetskart for jord- og flomskred  
Flom aktsomhetsområder  
Stormflo og havnivå  
Aktsomhetskart for snøskred  
Steinsprang - aktsomhetsområder

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

#### VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er 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

Leiligheten har elektrisk oppvarming.

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.

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.  
Det er innlagt internett i leiligheten.

#### PARKERINGSFORHOLD

Garasjeplass i felles garasjebygg.  
Ellers er felles tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser.

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjeanlegget. Disse følger vedlagt i prospekt. Alle interessenter oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei fra hovedveien, og brøyting av veien er inkludert i felleskostnadene. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. 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**

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og boligblokker i nærmiljøet.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

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

#### **SKOLEKRETS**

Skolekrets 24 – Brattvåg.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

I Brattvåg sentrum. Se vedlagte nabolagsprofil.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Utdrag fra borettslagets vedtekter:

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- Andelseieren er en juridisk person

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger innflyttingsattest for blokk C, oppgang B på gnr. 28, bnr. 377, datert den 13.01.1981.

Resterende arbeid er av mindre vesentlig betydning, men likevell av en slik art at ferdigattest ikke kan utskrives før arbeidet er avsluttet og godkjent.

Følgende arbeid må utføres straks:

1. Snøfangere monteres på samtlige bygg.

2. Parkeringsplass og veier må tilstelles.

3. Skråningen vest for huset er ikke ferdig tillaget. Slik den står er den en direkte farlig lekeplass for barn. Sikring av skråningen må utføres snarest.

4. Drenering og avløpet må utføres slik at det fungerer også ved store nedbørsmengder.

Det foreligger ingen ferdigattest per 02.09.2026.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten var opprinnelig inntegnet med dør inn fra kjøkken og soverom. De er nå et lite innhuk på bad, hvor døren opprinnelig var inntegnet.

Avvik ansees som ikke søkandspliktig.

#### **GARASJE**

Det foreligger ferdigattest for garasjeanlegg Vesterheim på gnr. 28, bnr. 377, datert den 08.11.2010.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kopi av byggemeldte tegninger fra 2009 samt tilhørende ferdigattest fra 2010 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak fra 2010 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

#### **VIKTIG INFORMASJON**

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kopi av byggemeldte tegninger fra 1975 samt tilhørende innflyttingsattest fra 1981 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad om byggetillatelse fra 1976 og byggeanmeldelse fra 1976 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

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**

##### **LEILIGHET**

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Tilhørende leiligheten bod på ca. 6 m<sup>2</sup> i byggets kjeller, og en bod på ca. 9 m<sup>2</sup> på byggets loft.

Tilhørende garasjeplass på ca. 18 m<sup>2</sup> i felles garasjeanlegg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

#### **STANDARD**

##### **INNvendig**

Gulvet er belagt med belegg.

Veggene har i hovedsak malte overflater.

Himlingene har malte, slette overflater.

Etasjeskillerene og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Innvendig har boligen malte slette dører.

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

##### **KJØKKEN**

Kjøkken med innredning i treutførelse og god skaplass i over- og underskap. Kjøkkenet har laminat benkeplate,

flislagt felt over benk og er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl-/fryseskap. Ventilator med avtrekk til det fri.

#### VÅTROM

Badet er opprinnelig av eldre dato, men ble overflateoppusset av eier etter overtakelse med nytt sanitærutstyr og ny våtromstapet på veggene. Sluk og tettesjikt er av eldre dato. Derfor vurderes badet samlet sett til TG 3 grunnet alder. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet har vinylbelegg.

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett med skyvedører i glass, gulvstående toalett og servantinnredning med skuffer, servant og ettgreps armatur. Det er speil og veggskap ved servant. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

Leiligheten har sikringsskap med skrusikringer, som antas å være fra byggeåret. 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. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### 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

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Generell

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

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

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

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater gulv

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

• Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

• Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

#### 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

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, komfyr og oppvaskemaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

#### LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

4. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod på loft.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong.

#### GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje i felles garasjeanlegg.

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Bod på balkong på 0,8 m<sup>2</sup> vurderes som Terrasse- og balkongareal (TBA).

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

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

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 950 000,-

##### VERDITAKST

Kr 950 000,-

#### FELLESKOSTNADER

Kr. 5 145,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Personellkostnader

Styrehonorar

Energi og strøm fellesareal

Vedlikehold

Renovasjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Andre forvaltningstjenester

Kabel-TV

Foriskring

Kommunale avgifter

Snøbrøyting

Andre driftskostnader

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Renter vedlikeholdslån: 170,-

Avdrag vedlikeholdslån: 749,-

Renter garasjelån: 367,-

Driftskostnader: 2 954,-

Avdrag garasjelån: 446,-

Tilleggsytelser: Kabel-TV / Bredbånd: 459,-

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 360 189,- som primærbolig for 2024

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 1 440 754,- som sekundærbolig for 2024

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### **OMKOSTNINGER**

kr. 950 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 968 396,- (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:

#### ANDELEN

Andelsnummer 48 i VESTERHEIM BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 956045975

#### HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

#### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

#### OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153192-1/201 07.12.2006 REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

#### BORETTSLAGET

Gårdsnummer 328, Bruksnummer 6 i 1580 HARAM kommune

#### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

1875/900091-1/58 13.04.1875 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1875/900092-1/58 13.04.1875 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1883/900128-1/58 02.06.1883 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1902/900162-1/58 09.06.1902 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1914/900335-1/58 25.03.1914 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om grunnavståelse

Rettighetshaver: Brattvåg Kraftverk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1920/800353-1/58 22.11.1920 RETTIGHET

Rettighetshaver: STATEN V/KYSTVERKET

LØPENR: 1980964

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/900480-1/58 23.03.1931 RETTSBOK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1934/900410-1/58 17.12.1934 BRUKSRETT

Gjelder skogsteig

Rettighetshaver: Toft Hans, Fjørtoft

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/101244-3/58 05.10.1944 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 193  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/101244-4/58 05.10.1944 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/100040-1/58 15.01.1945 UTSKIFTING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/100923-2/58 18.06.1946 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/101139-2/58 24.07.1946 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 211  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/101483-2/58 18.09.1946 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 215  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/101483-3/58 18.09.1946 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/101422-2/58 19.08.1948 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om vannrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/102333-2/58 21.10.1949 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 235  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/102333-3/58 21.10.1949 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/102047-2/58 30.09.1950 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 242  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/102047-3/58 30.09.1950 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/902666-1/58 08.06.1951 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/103688-2/58 20.11.1954 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/102965-2/58 17.10.1955 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/103309-2/58 14.11.1955 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/103272-2/58 22.08.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/105044-2/58 30.11.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/104199-2/58 13.10.1961 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/104952-2/58 12.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 374

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/104952-3/58 12.11.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/104953-2/58 12.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/103907-2/58 03.09.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/102664-2/58 01.06.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/100186-2/58 12.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 399

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/100530-2/58 27.01.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/106298-2/58 26.11.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/19142-2/58 28.12.1993 RETTIGHET

Rettighetshaver: BRATTVÅG VASSVERK SA

ORG.NR: 970 061 320

LEIEAVTALE

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/19142-3/58 28.12.1993 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om

spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Rettighetshaver BRATTVÅG VASSVERK AL

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/10496-4/58 01.09.1999 JORDSKIFTE

Sak nr. 3/1995.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/9369-1/58 18.07.2001 JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

#### **GRUNNBOKSDATO**

01.09.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring

#### **POLISENUMMER**

SP0002797399

#### **OM BORETTSLAGET**

Vesterheim Borettslag består av 48 boenheter og ligger i Haram kommune. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956 045 975.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 12 827,- pr. 27.08.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15650, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 5,31% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 23.12.2025: 4 427 534

Andel av saldo: 92 240

Første termin/første avdrag: 30.06.2013 ( siste termin 31.12.2042 )

Serielån flytende rente 3mnd Nibor 3mnd +0,75%

Lånenummer: 22086, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 5,31% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 27.08.2026: 693 316

Andel av saldo: 15 492

Første termin/første avdrag: 30.09.2013 ( siste termin 30.06.2028 )

Serielån flytende rente 3mnd Nibor + 1%

Serielån flytende rente Nibor + 0,75%

Lånenummer: 36402, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 5,31% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 27.08.2026: 1 098 100

Andel av saldo: 24 536

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 31.03.2046 )

Serielån flytende rente 3mnd Nibor +0,75%

#### ANDEL FORMUE

Kr. 21 713,- pr. 31.12.2025

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Ordinær generalforsamling i Vesterheim Borettslag ble avholdt 23.03.2026

#### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter, hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Bråk i noen av oppgangene der noen sparka i dører og gjorde beboere redde. Dette endte med politianmeldelse og møte i konfliktrådet.
- Vi fikk satt opp 6 stk el-bil ladere.
- Skilt med parkering Forbudt for uvedkommende er satt opp ved parkeringsplass nedenfor garasjer.
- Ca. 10 garasjeporter er overhaldt.
- Lagt nytt dreneringsrør på oppsida av blokkene mot nord.

#### ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

#### Resultatregnskap 2025

Driftsinntekter: kr 2 807 100,-

Sum driftskostnader: kr 1 681 837,-

Driftsresultat: kr 1 125 263,-

Resultat finans: kr -311 958,-

Årsresultat: kr 813 305,-

Resultatet legges til egenkapitalen.

#### BUDSJETT 2026

Driftsinntekter: kr 2 807 100,-

Sum driftskostnader: kr 1 845 100,-

Driftsresultat: kr 962 000,-

Resultat finans: kr -264 800,-

Årsresultat: kr 697 200,-

Sum egenkapital per 31.12.25 var kr 6 876 106,-. Sum langsiktig gjeld per 31.12.2024 var kr 10 512 718,-. Sum kortsiktig gjeld per 31.12.2024 var kr 64 369,-. Sum egenkapital og gjeld per 31.12.2025 var 17 453 193,-.

#### TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling avholdt 08.12.2025 og regnskap 2025/budsjett 202 er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

#### SIKRINGSFOND

Dette borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

## **FORKJØPSRETT**

Dette er et frittstående borettslag.

Dersom andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Nærmere om forkjøpsretten:

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **GEBYR FORKJØPSRETT**

Kr 8 212,-

## **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## **DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å holde dyr i leiligheten. Etter skriftlig søknad, kan styret gjør unntak fra denne regelen. Styret kan også inndra eventuell tillatelse når det er saklig grunn for det.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

### **UTDRAG FRA BORETTSLAGETS VEDTEKTER**

Boretts og bruksoverlating

Boretten:

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### Bruksoverlating:

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år .

- Andelseieren er en juridisk person

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### Vedlikehold

##### Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

##### Borettslagets vedlikeholdsplikt:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf

borettslagslovens § 5-18.

#### UTDRAG FRA GARASJE VEDTEKTER

1. For å unngå problemer ved inn og utkjøring, MÅ alle parkere bilene sine i garasjen.
2. Belysning og strøm til enkle elektriske verktøy (boremaskin, loddebolt og lignende) går på måler for fellesanlegg. For bruk av motorvarmer må det tas strøm fra egen leilighet.
3. Oppvarming med åpen flamme (gassovn, parafinovn) tillates ikke. Varmepanel og lignende må tilføres strøm fra egen leilighet.
4. Mekking på bilen utover enkelt vedlikehold som olje- og filterskift, samt skiftning av dekk og pærer, viskere og viftereim, tillates ikke. Sveising og mekking på uvedkommende biler må ikke forekomme. Spillolje og annet avfall skal ikke lagres, men leveres til godkjent mottak (for eksempel Nøsa).
5. Beboere som ikke har bil, kan leie bort garasjen, men er da ansvarlig for at vedtektene følges. Den enkelte garasje betraktes som en del av leiligheten. Det er derfor den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde garasjen innvendig. Dette gjelder selv om den er leid bort.
6. Alle må gjøre sitt for at det er orden og fordragelighet, både inne i garasjene og på plassen utenfor.
7. Brudd på disse vedtektene kan føre til borttauing av bil og i verste fall krav om tvangssalg av andel. Komplette vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### UTDRAG FRA HUSORDENSREGLER

Fellesareal:

Inngangsparti, ganger og trapper må til en hver tid være ryddig og rene. Tøy må ikke ristes fra veranda eller vinduene. Diskret plassering av et mindre tørkestativ på veranda er tillatt. Parabolantennener, flaggstenger, skilt og lignende må ikke settes opp uten tillatelse.

Ro i leiligheten:

Det skal til vanlig være ro i leilighetene fra 23:00 til kl. 07:00. Radio, TV, musikkanlegg og lignende må dempes slik at andre beboere ikke blir forstyrret. Unødvendig opphold i ganger er ikke tillatt. Alle har lik rett til å bruke fellesrom og all bruk skal skje i gjensidig forståelse mellom beboerne.

Trappe- og gangvask:

Trappe- og gangvask skal gjøres en gang i uken, helst på fredag eller etter avtale mellom beboerne som deler gang. Renhold skal utføres på omgang og avkrysses på vaskeliste på oppslagstavle. Dette er et felles ansvar for trivsel og helse.

Søppel:

Avfall skal samles i plastnett som knyttes godt igjen og plasseres i de grønne avfallscontainerne. Dersom avfallscontainerne er full, benytt en av de andre dersom der er ledig plass. Det skal ikke legges ut mat avfall til måse, kråke, katt, hund eller andre dyr, da dette kan føre til tiltrekking av skadedyr. Papp, papir og melkekartonger som er skylt og sammenbrettet, legges i de blå containeren.

Parkering:

Biler skal parkeres på oppstillingsplassen for biler fremfor blokkene. Kjøring til inngangene er bare tillatt for nødvendig av- pålessing.

#### ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP0002797399. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

#### VEDLAGT I PROSPEKTET

Komplette vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Trappe- og gangvask skal gjøres en gang i uka, helst på fredag eller etter avtale mellom de beboerne som deler gang. Renholdet skal utføres på omgang og avkrysses på vaskeliste på oppslagstavle. Dette er et felles ansvar for trivsel og helse, og styret forventer alle tar del i dette.

Avfall skal samles i plastnett som knyttes godt igjen og plasseres i de grønne avfallscontainerne. Dersom avfallscontaineren er full, benytt en av de andre dersom der er ledig plass. Det skal ikke legges ut matavfall til måse, kråke, katt hund eller andre dyr, da dette kan føre til tiltrekking av skadedyr.

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

##### 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

10.09.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: t.skodje@notar.no  
Mobil: 476 07 840

#### ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 25 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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.

### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### 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 bygningsfagkyndig 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### 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>

#### HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring

- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1975
- Innflyttingsattest blokk C, inngang B 1981
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasjer 2009
- Ferdigattest garasjer 2010
- Vedtekter borettslaget
- Husordensregler
- Vedtekter garasje
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

#### **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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

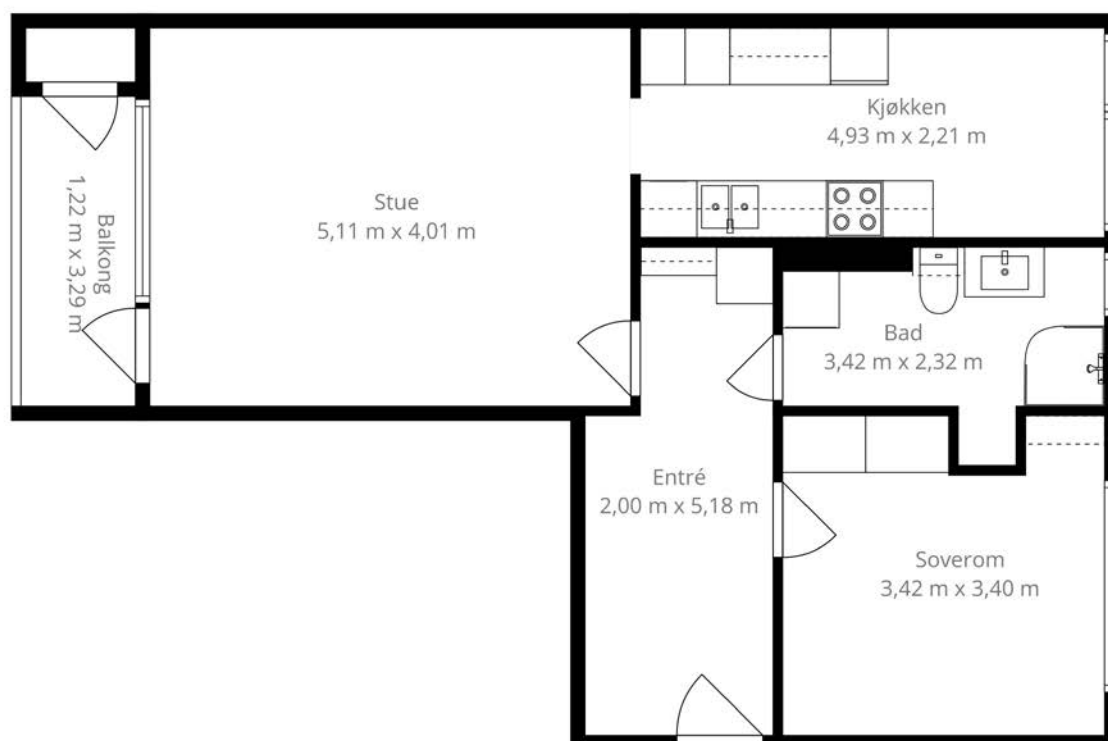
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning



**naava**  
T A K S T

Mål beregnet med Cubicava-Teknologi. De Angitte Årsmåltal er Beregnet, Men Ikke Garanterte.



# 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

## VESTERHEIM 20

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1975
- Innflyttingsattest blokk C, inngang B 1981
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasjer 2009
- Ferdigattest garasjer 2010
- Vedtekter borettslaget
- Husordensregler
- Vedtekter garasje
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vesterheim 20 , 6270 BRATTVÅG

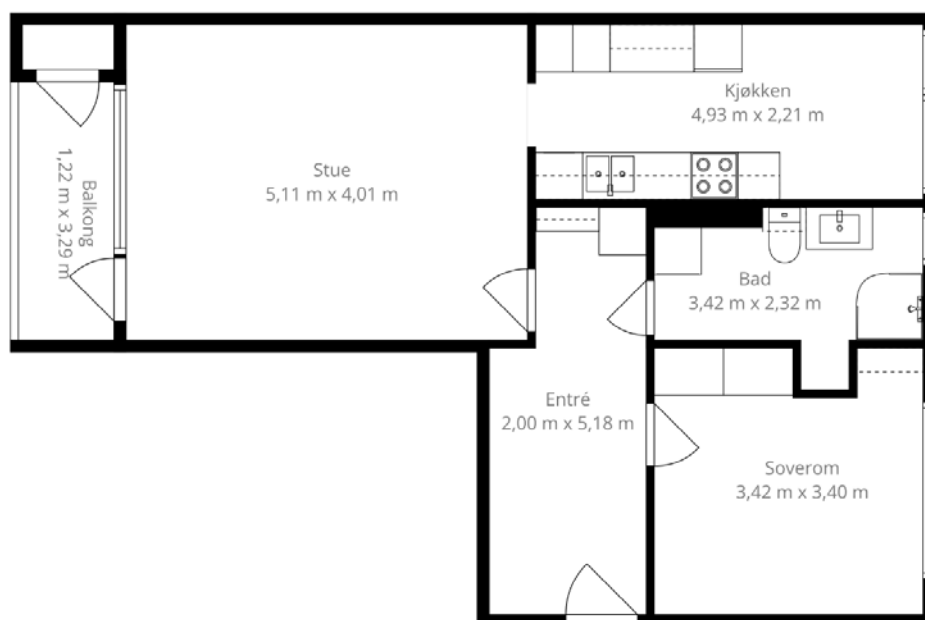
 HARAM kommune

 gnr. 328, bnr. 6

## Markedsverdi

**950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1384

Eiendomsverdi ref nr: HR4959

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



**naava**  
TAKST



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

[jacob@naava.no](mailto:jacob@naava.no)

469 49 615



# 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdørene er i treverk, og balkongdøren er i treverk med 2-lags glass.

Overbygget balkong med adkomst fra stue via balkongdør. Gulvet har overflatebelegg, vegger er kledd med malt trekledning og rekkverk er utført med malt trekonstruksjon og tette platefelt. På balkongen er det en utvendig bod på ca. 0,8 m<sup>2</sup>. Boden har gulv og himling i betong. Vegger er kledd med fasadeplater, asfaltplapp og bordkledning.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med beleg.

Veggene har i hovedsak malte overflater.

Himlingene har malte, slette overflater.

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er ikke etablert radonspærre, og det er ikke utført radonmåling.

Innvendig har boligen malte slette dører.

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er opprinnelig av eldre dato, men ble overflateoppusset av eier etter overtakelse med nytt sanitærutstyr og ny våtromstapet på veggene. Sluk og tettesjikt er av eldre dato. Derfor vurderes badet samlet sett til TG 3 grunnet alder. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er med vinylbelegg og har fall mot sluk på 13 mm pr meter. Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet på vegger og våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 68 mm. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med skyvedører i glass, gulvstående toalett og servantinnredning med skuffer, servant og ettgreps armatur. Det er speil og veggskap ved servant. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i treutførelse, overskap og underskap samt benkeplate i laminat og benkebeslag i rustfritt stål. Det er oppvaskkum med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap. Det er flislagt felt over benk.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

Leiligheten har sikringsskap med skrusikringer, som antas å være fra byggeåret. 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 93 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 75 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 950 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

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

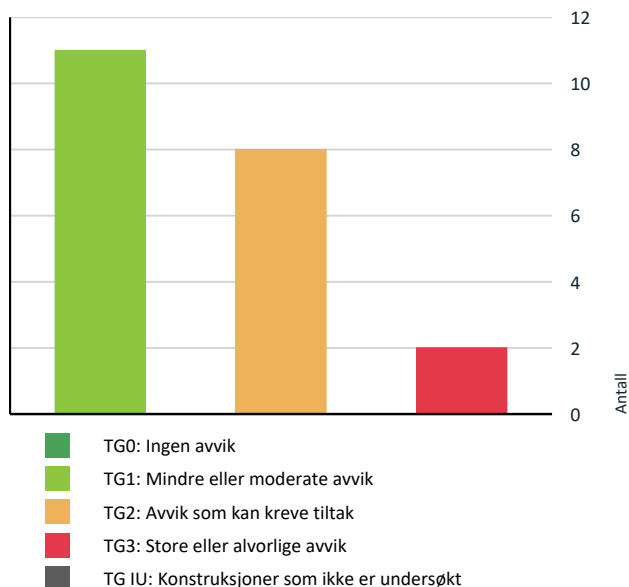
## Garasje

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

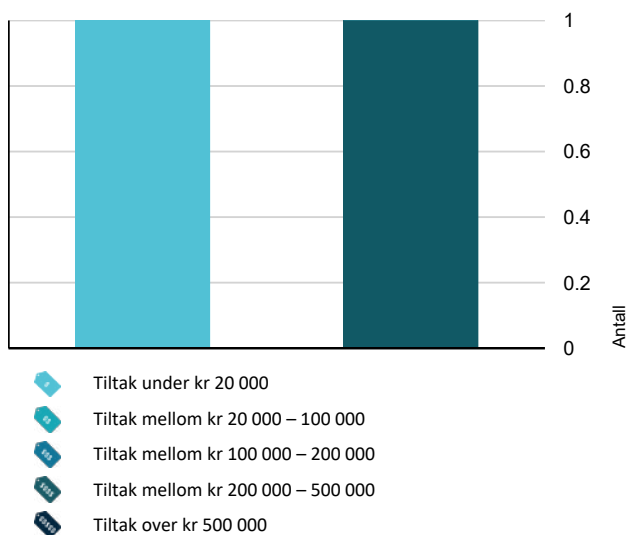
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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.

## Energimerke



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1979

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

### ! TG 1 Ytterdører

#### Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og balkongdøren er i treverk med 2-lags glass.

### ! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Overbygget balkong med adkomst fra stue via balkongdør. Gulvet har overflatebelegg, vegger er kledd med malt trekledning og rekkverk er utført med malt trekonstruksjon og tette platefelt.

På balkongen er det en utvendig bod på ca. 0,8 m2. Boden har gulv og himling i betong. Vegger er kledd med fasadeplater, asfaltapp og bordkledning.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg.

### ! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte overflater.  
Himlingene har malte, slette overflater.

### ! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

### ! Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

### ! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

#### Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Badet er opprinnelig av eldre dato, men ble overflateoppusset av eier etter overtakelse med nytt sanitærutstyr og ny våtromstapet på veggene. Sluk og tettesjikt er av eldre dato. Derfor vurderes badet samlet sett til TG 3 grunnet alder. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

#### 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: 200 000 - 500 000

### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg og har fall mot sluk på 13 mm pr meter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet på vegger og våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 68 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat for utbedring av vanntett sjikt, membran og sluk er tatt med under punktet "generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett med skyvedører i glass, gulvstående toalett og servantinnredning med skuffer, servant og ettgrens armatur. Det er speil og veggskap ved servant. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør.
- Det bør etableres tilfredsstillende mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på våtrommet, da naturlig ventilasjon ofte gir utilstrekkelig fjerning av fukt. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, inkludert hulltaking, for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader, da våtrommets forventede brukstid er oppbrukt.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i treutførelse, overskap og underskap samt benkeplate i laminat og benkebeslag i rustfritt stål. Det er oppvaskum med ettgrens armatur, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap. Det er flislågt felt over benk.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

### Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### 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.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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

Leiligheten har sikringsskap med skrusikringer, som antas å være fra byggeåret. 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.

### Vurdering av avvik:

- Anlegg har høy alder og det mangler dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll grunnet høy alder og manglende dokumentasjon.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har enkel standard.

#### Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

#### Beskrivelse

Boligen har garasjeplass i felles garasje. Tilkomst til garasjen via egen garasjeport med portåpner. Garasje er oppført med gulv og vegger av betong. Mellom parkeringsplasser er det nettingjerde.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad*

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 18 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

## Kr 1 800 000

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

950 000

### Konklusjon markedsverdi

950 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                         | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Vesterheim 20 ,6270 BRATTVÅG<br>43 m <sup>2</sup> 1979 1 sov  | 07-02-2024 | 950 000   | 850 000   | 150 338   | 1 000 338 | 23 264              |
| 2 Vesterheim 20 ,6270 BRATTVÅG<br>39 m <sup>2</sup> 1979 1 sov  | 14-04-2026 | 690 000   | 660 000   | 125 652   | 785 652   | 20 145              |
| 3 Vesterheim 18 ,6270 BRATTVÅG<br>42 m <sup>2</sup> 1979 1 sov  | 28-01-2024 | 690 000   | 650 000   | 160 000   | 810 000   | 19 286              |
| 4 Vesterheim 18 ,6270 BRATTVÅG<br>73 m <sup>2</sup> 1980 2 sov  | 22-12-2024 | 1 200 000 | 1 200 000 | 170 573   | 1 370 573 | 18 775              |
| 5 Vesterheim 16 ,6270 BRATTVÅG<br>74 m <sup>2</sup> 1980 2 sov  | 16-10-2024 | 1 200 000 | 1 150 000 | 170 573   | 1 320 573 | 17 846              |
| 6 Vesterheim 16 ,6270 BRATTVÅG<br>73 m <sup>2</sup> 1979 2 sov  | 24-05-2023 | 1 150 000 | 1 100 000 | 191 136   | 1 291 136 | 17 687              |
| 7 Vesterheim 12 ,6270 BRATTVÅG<br>39 m <sup>2</sup> 1979 1 sov  | 24-11-2025 | 550 000   | 550 000   | 125 652   | 675 652   | 17 324              |
| 8 Vesterheim 20 ,6270 BRATTVÅG<br>73 m <sup>2</sup> 1979 2 sov  | 13-12-2023 | 1 150 000 | 1 025 000 | 187 023   | 1 212 023 | 16 603              |
| 9 Vesterheim 20 ,6270 BRATTVÅG<br>60 m <sup>2</sup> 1979 1 sov  | 17-01-2023 | 700 000   | 700 000   | 183 000   | 883 000   | 14 717              |
| 10 Vesterheim 16 ,6270 BRATTVÅG<br>60 m <sup>2</sup> 1979 1 sov | 21-09-2023 | 750 000   | 630 000   | 174 848   | 804 848   | 13 414              |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 850 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 260 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 600 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 270 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>220 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 820 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

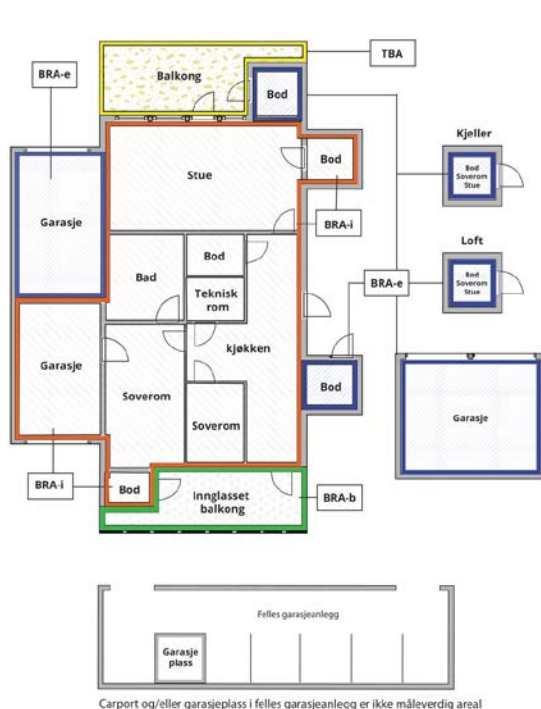
## Hva er målverdig areal?

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 målbar 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)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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 målverdig 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| 2. Etasje      | 60                            |                             |                            | 60  | 4                               |
| Kjeller        |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>60</b>                     | <b>15</b>                   |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>75</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                    | Bod                         |                            |
| 2. Etasje | Entré, soverom, stue, kjøkken, bad |                             |                            |
| Kjeller   |                                    | Bod                         |                            |

### Kommentar

Bod på balkong på 0,8 m2 vurderes som Terrasse- og balkongareal (TBA)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 19.8.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
|           | Sylwester Szacht    | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-------------------------|----------------------------|---------------|
| 1580 HARAM | 328  | 6    |      | 0    | 464976.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Vesterheim 20

### Hjemmelshaver

Vangen Aase Sønderland, Heggem André  
Søviknes, Vik Arne Birger, Vik Astrid, Søviknes  
Endre Bjarte, Klemetsen Evy Helen, Sønderland  
Inger Lise, Sønderland Inger, Evans Inghild Anne,  
Søviknes Jan Einar, Aass Jenny Sønderland,  
Sønderland Kåre Bjarne, Søviknes Leidulf Magne,  
Klemetsen Lennart Magne, Kristiansen Ragnhild,  
Sønderland Randi Olin, Sønderland Terje,  
Sønderland Torbjørn Petter, Ulvestad Tove  
Sønderland, Arnesen Turid Greta

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet på Vesterheim i Brattvåg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

### 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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Eiendommen er bebygd med garasjeanlegg og boligblokker. Fellesarealer utvendig er asfalterte.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport        | 17.08.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Plantegninger        | 17.08.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 19.08.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 01.09.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 01.09.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

**Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG**

Dato for energimerking

**02.09.2026**

Merkenummer

**Energiatest-2026-343320**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**180577211**

Gårdsnummer

**328**

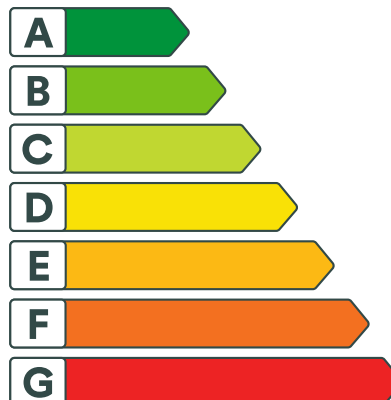
Bruksnummer

**6**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0203**


## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1979**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**60,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**60,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**188,11**



## Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG

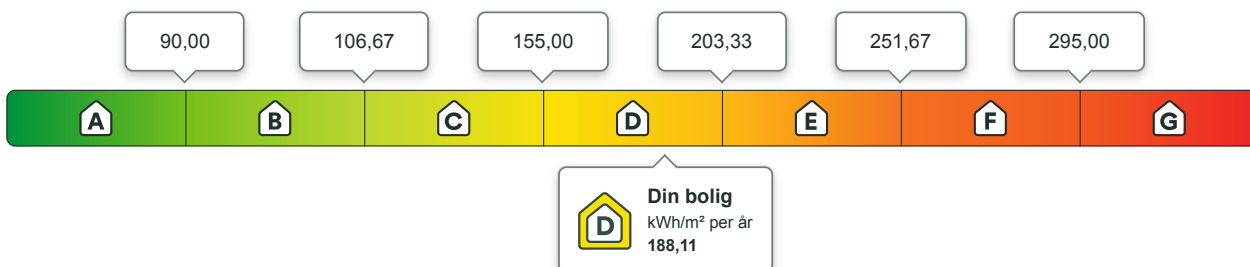


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år  
**11 590,45**

kWh/m² per år  
**193,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



### Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG



### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### 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: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

## Tiltak 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 18: 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.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0171/26   |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Sylwester Szacht |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Vesterheim 20 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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: 2-0171/26

## 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

Initialer selger: SS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Initialer selger: SS

2

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| SYLWESTER SZACHT | 6046bfd621bb400a4616a<br>6f087ba9f1e87c5ae8e | 17.08.2026<br>10:31:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 2-0171/26

- 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

Vesterheim 20 - Nabolaget Brattvåg - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Brattvåg barneskule     | 7 min  |
| Linje 231, 236          | 0.6 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 48 min |

## Skoler

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Brattvåg barneskule (1-7 kl.)    | 8 min  |
| 214 elever, 17 klasser           | 0.7 km |
| Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) | 12 min |
| 146 elever, 10 klasser           | 1 km   |
| Haram videregående skule         | 13 min |
| 261 elever, 14 klasser           | 1.1 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

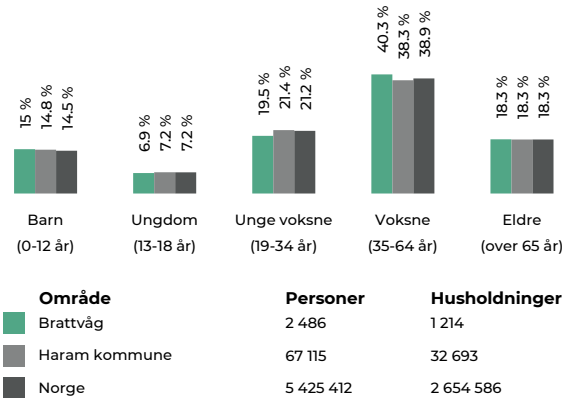
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Brattvåg barnehage (0-5 år)         | 20 min |
| 59 barn                             | 1.7 km |
| Preg barnehager Brattvåg (0-5 år)   | 6 min  |
| 74 barn                             | 3.1 km |
| Hildre Montessoribarnehage (0-4 år) | 8 min  |
| 19 barn                             | 6.6 km |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Rema 1000 Brattvåg  | 6 min  |
| PostNord            | 0.5 km |
| Coop Extra Brattvåg | 10 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 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

## Støynivået

Lite støynivå 91/100

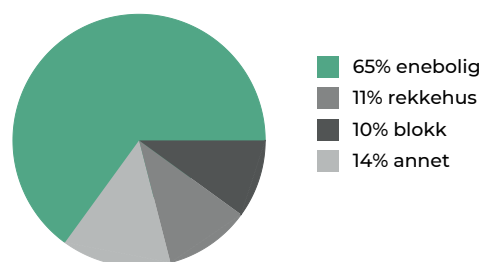
## Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 🏠 Brattvåg barneskule         | 7 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill     | 0.6 km   |
| 🏠 Brattvåg stadion            | 12 min 🚶 |
| Ballspill, fotball, friidrett | 1 km     |
| 🏊 MOVA Brattvåg               | 16 min 🚶 |

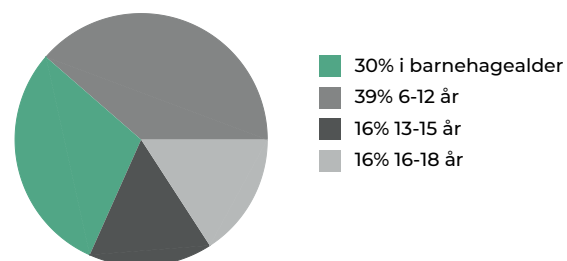
## Boligmasse



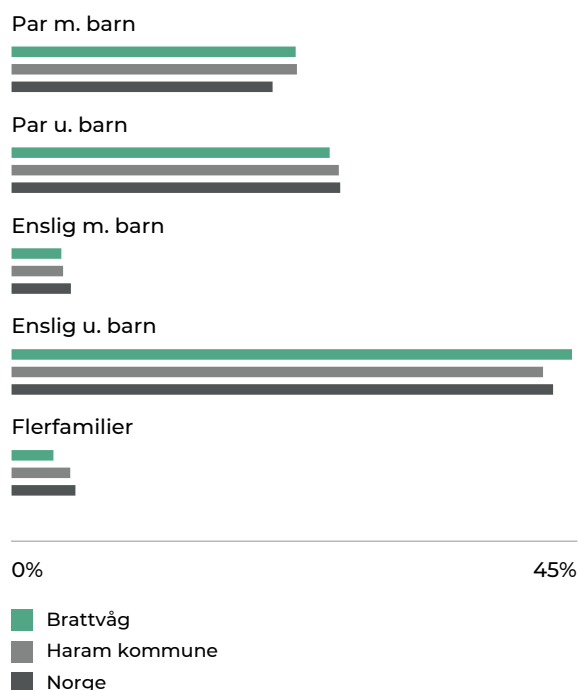
## Varer/Tjenester

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 🛒 Brattvåg Senteret  | 16 min 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Haram | 16 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

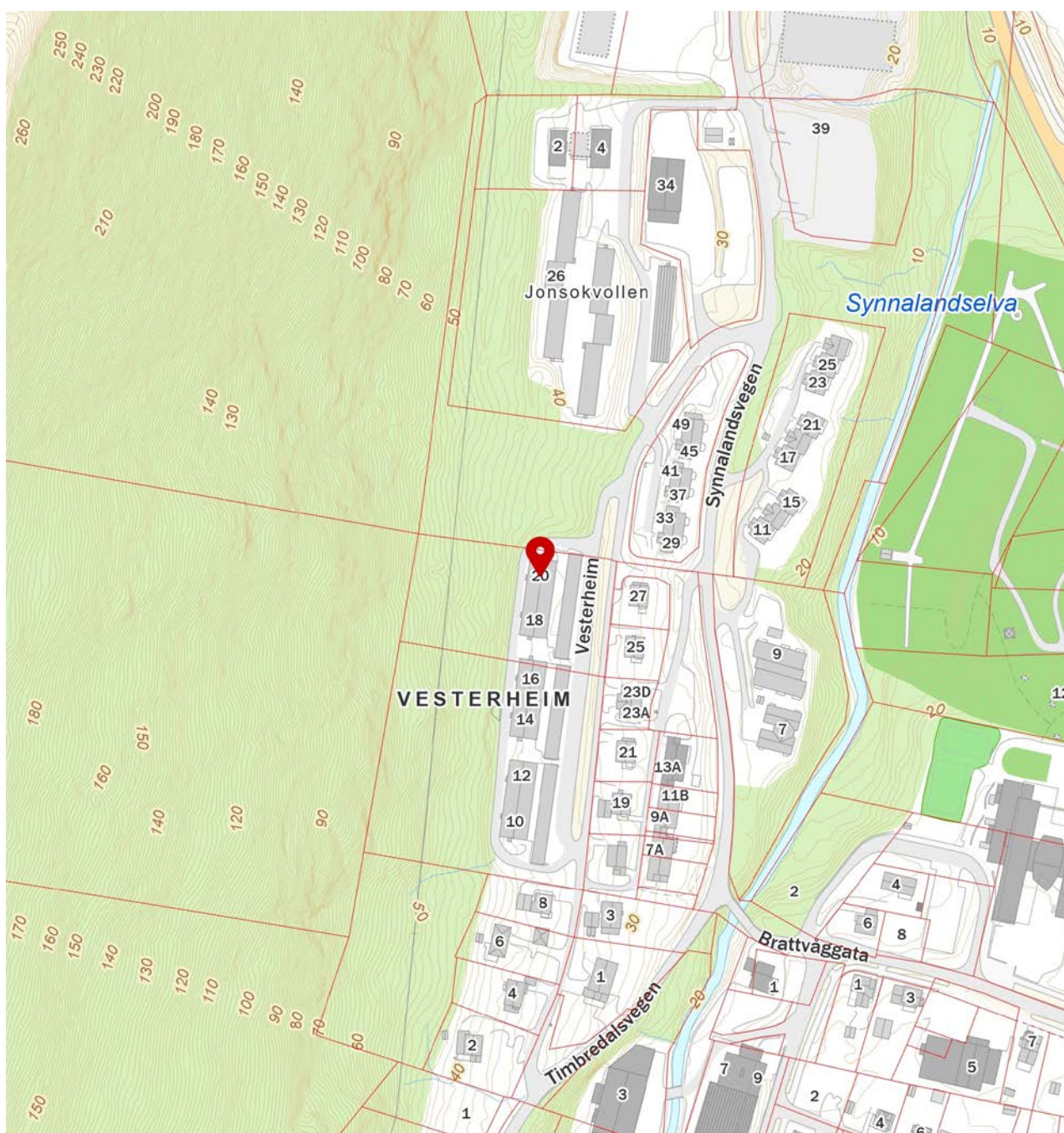
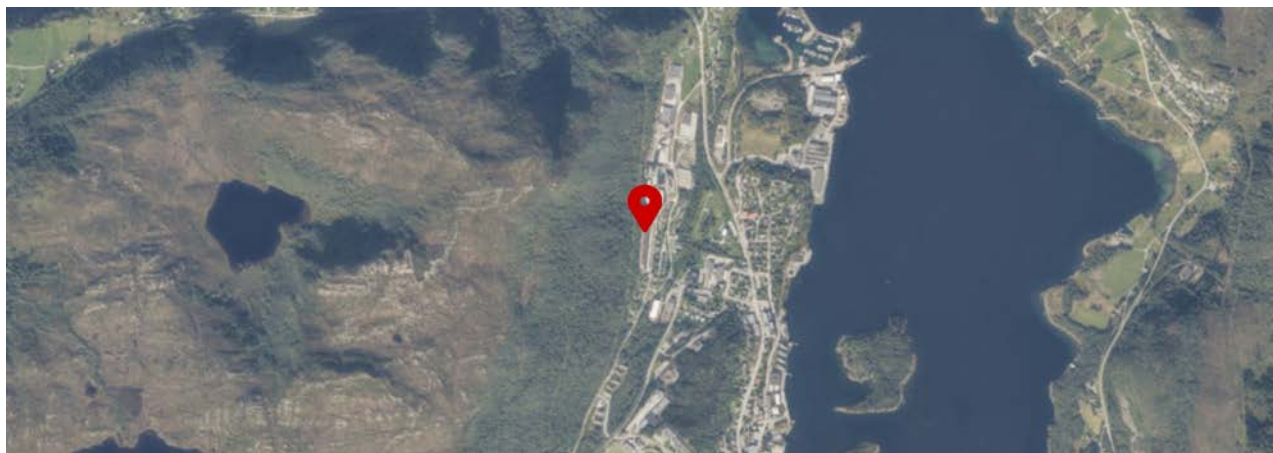


## Familiesammensetning

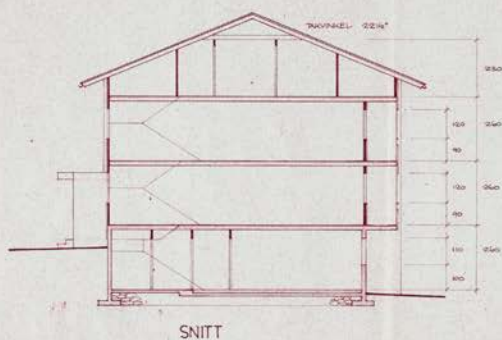


## Sivilstand

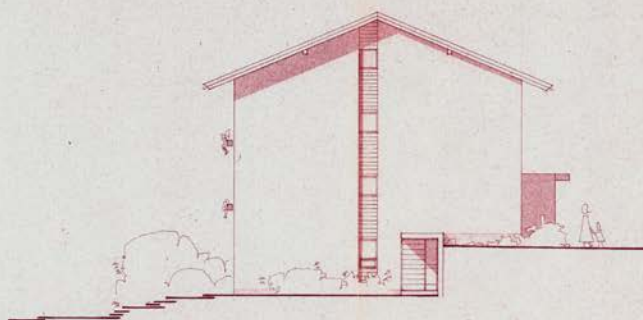
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



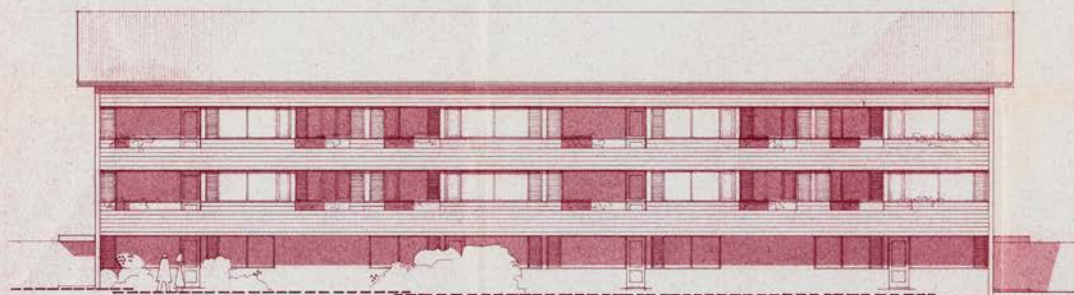
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



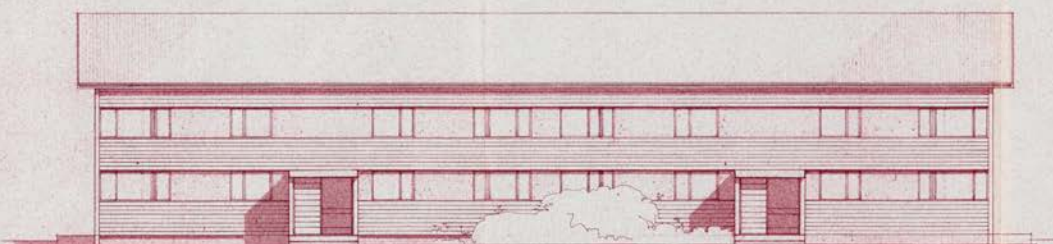
SNITT



MOT NORD



MOT ÖST



MOT VEST

BRATTVÅG  
BUSTADBYGGELAG a/l.

BOLIGER FOR BURETTSLAGET  
VETERHEIM.

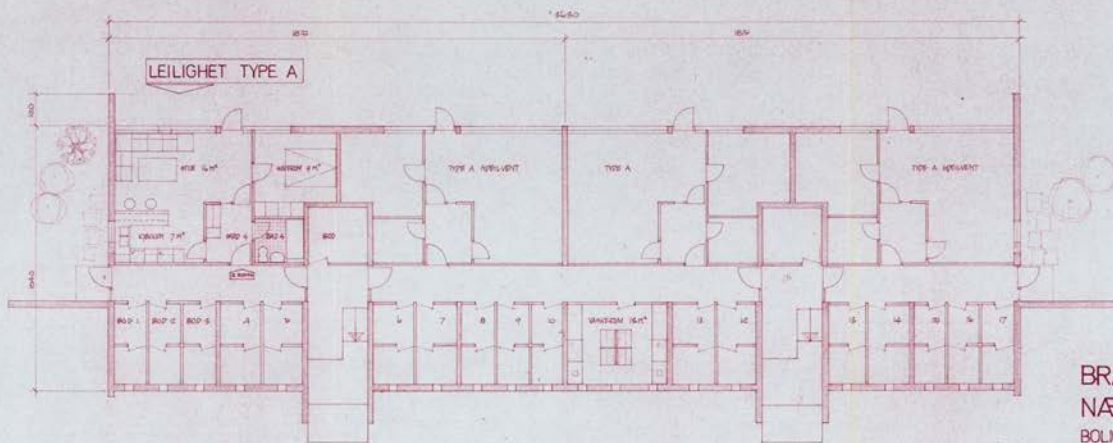
FASADER OG SNITT.

mål. 1:100 dato: 14.4.75

7505 - 8

ark. m.n.a.l. knut p. bugge, molde.

KORRIGERT 23.6.76. FASADE MOT ÖST



BRATTVÅG  
 NÆRINGSSAMSKIPNAD  
 BOLIGER I VESTERHEIM  
 UNDERETASJE br.a 378 m²  
 mål 1:100 dato: 14.4.75  
 7505 - 5  
 ark.m.n.a.l knut p. bugge, molde.

# LEIEAREAL

|                |   |                     |
|----------------|---|---------------------|
| LEILIGHET TYPE | A | 42,6 m <sup>2</sup> |
|                | B | 72,8 m <sup>2</sup> |
|                | C | 48,6 m <sup>2</sup> |
|                | D | 60,5 m <sup>2</sup> |

# ANTALL LEIL. PR. BLOKK

|                |   |    |
|----------------|---|----|
| LEILIGHET TYPE | A | 4  |
|                | B | 4  |
|                | C | 4  |
|                | D | 4  |
|                |   | 16 |



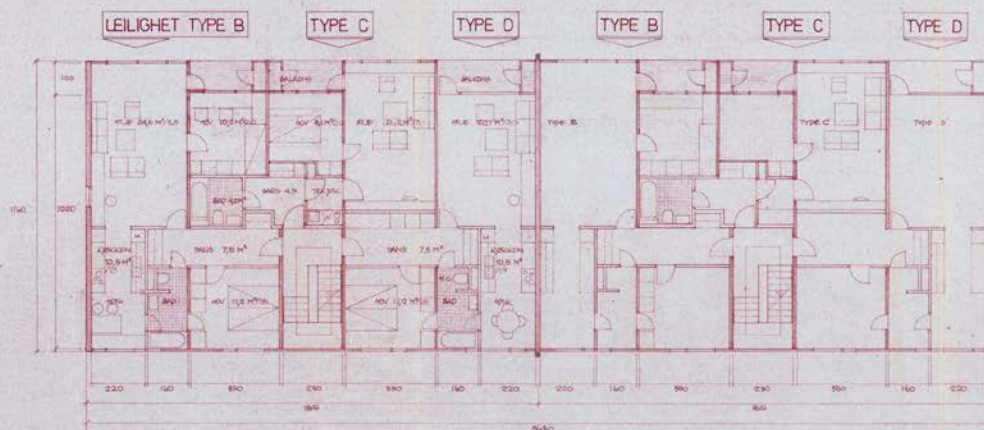
BRATTVÅG  
BUSTADBYGGELAG a/l.  
BOLIGER FOR BURETTSLAGET  
VETERHEIM  
1. 2. ETASJE bra 400 m<sup>2</sup>

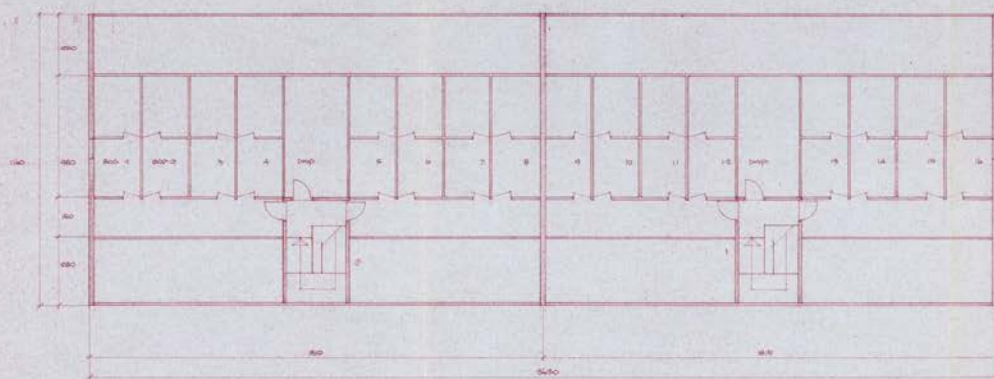
mål. 1:100 dato: 14.4.75

7505 - 6

ark.m.n.al. knut p. bugge, molde

KORRIGERT: 11.7.75 TYPE C GARD-TEKKJØKEN  
21.8.75 TYPE B BR 1471 KORT, TYPE B/C GARD  
DOKLETT I BAKVALL





BRATTVÅG  
BUSTADBYGGELAG a/l.  
BOLIGER FOR BURETTSLAGET  
VETERHEIM.  
LOFT bra. 240 m<sup>2</sup>

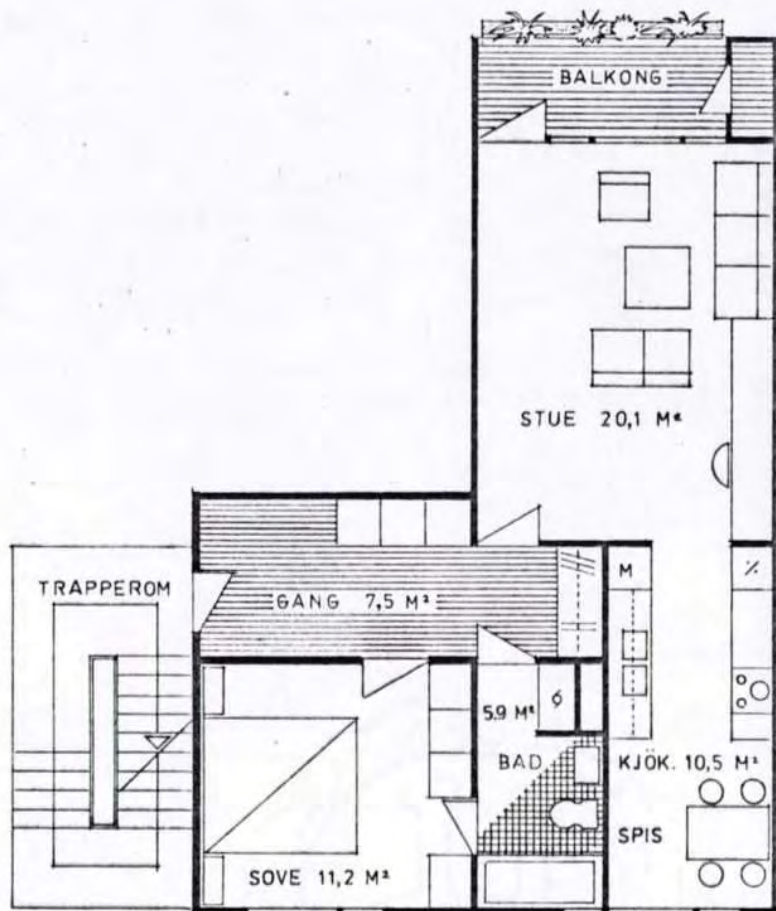
mål. 1:100 dato: 14-4-75

7505 - 7

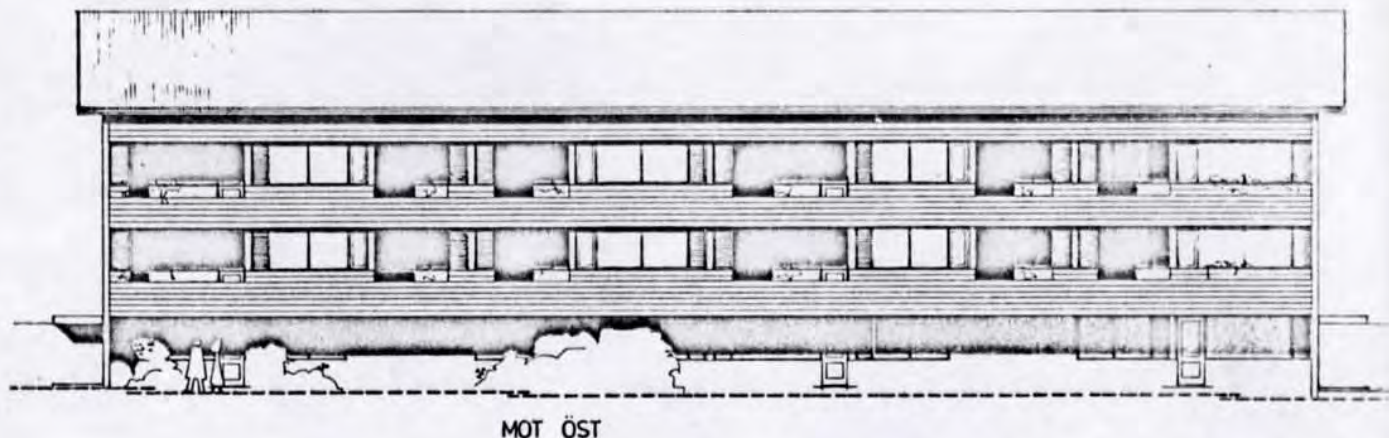
ark. m.n.a.l. knut p. bugge, molde.

# TYPE II (D)

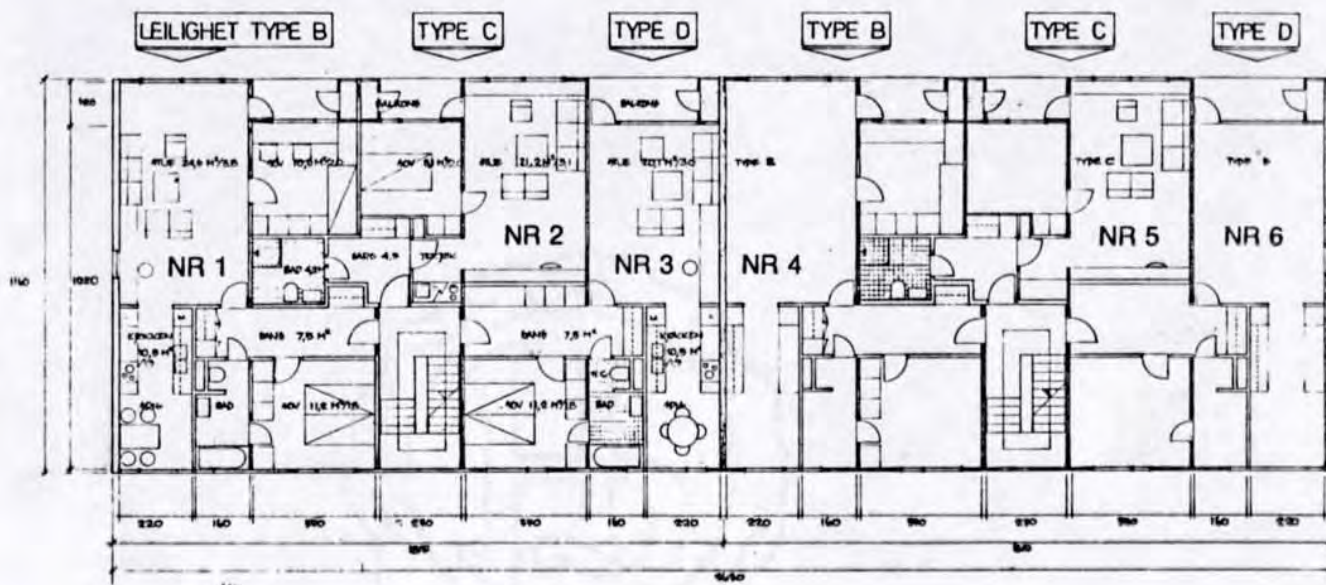
LEILIGHET I 1. OG 2. ETG.  
LEIEAREAL : 60,5 M<sup>2</sup>



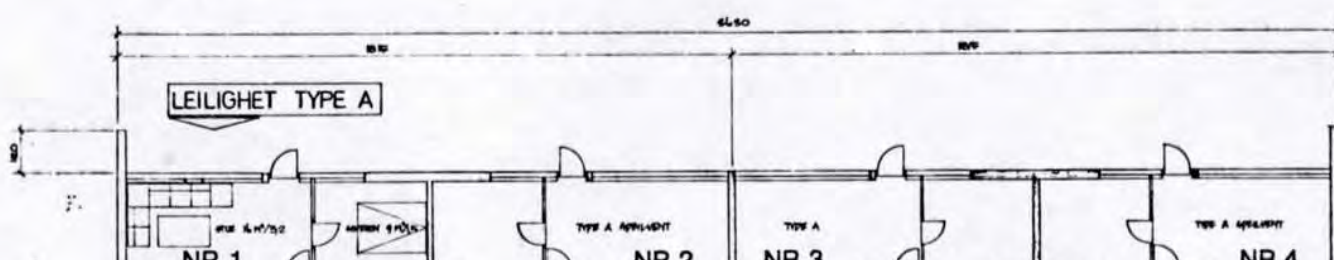
# FASADE



## ETASJE 1 og 2



## SOKKEL



# INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: Vesterheim Burettslag, BRATTVÅG

Eigedom: Blokk C, oppgang A.

G.nr. 28

B.nr. 377

Bygn.art: Boligblokk.

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

Resterande arbeid er av mindre vesentleg betydning, men likevel av ein slik art at ferdigattest ikkje kan utskrivast før arbeidet er avslutta og godkjent.

Desse arbeida må utførast ~~XXXXXXXXXXXX~~ ..før.innflytting.....

1. Tilkomstvegen ryddes og oppgruses.
2. Dør fra trapperom mot leilighet og boder manglet den nødvendige merking som viser brannklassifikasjon. Døren skal være min. B 30, og utstyres med den nødvendige oppmerking.

Brattvåg, .17./1.6.. 1980.

.....Johan Mørk.....  
- bygn.sjef-

.....Frode Helland.....  
-bygn.kontr.-

INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: VESTERHEIM BURETTSLAG, BRATTVÅG

Eigedom: BLOKK C, OPPG. B

G.nr. 28

B.nr. 377

Bygn.art: BUSTADBLOKK

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

Resterande arbeid er av mindre vesentleg betydning, men likevel av ein slik art at ferdigattest ikkje kan utskrivast før arbeidet er avslutta og godkjent.

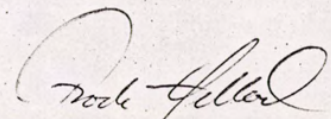
Desse arbeida må utførast ~~senest~~ ..straks.....

1. Snøfangere monteres på samtlige bygg.
2. Parkeringsplass og veger må tilstelles.
3. Skråninga vest for huset er ikke ferdig tillaga. Slik den står er den en direkte farlig lekeplass for barn. Sikring av skråninga må utføres snarest.
4. Drenering og avløpet må utføres slik at det fungerer også ved store nedbørsmengder.

Brattvåg, ..13./1... 1981

.....Johan Mork.....

- bygn.sjef-



.....Frode Helland.....

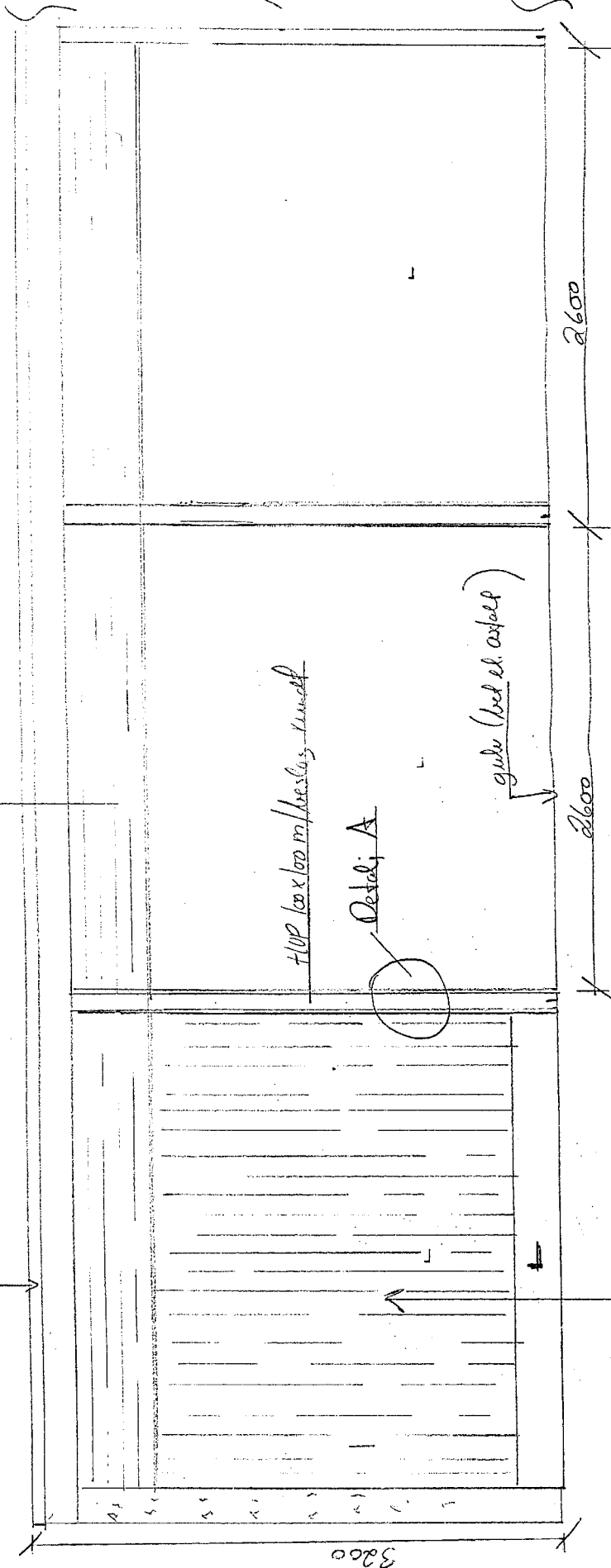
-bygn.kontr.-

FRONT GARDNER

Vesterheim front glass

Kloekins

Gesims for beslas



Port 260 x 246

(Leddport)

K. Sandover

Vesterheim Borettslag

Betongbelegg

PVC 11mm med fyllunderlag

Betongdekk m/ platebeger c/c 3m

Takrenn m. stupner til  
drensrør

Vatertopp

Vatertopp/isolasjon

HUP 100x100

HUP 100x100

Arbeid evt. betong

6000

K. Landverk

3000

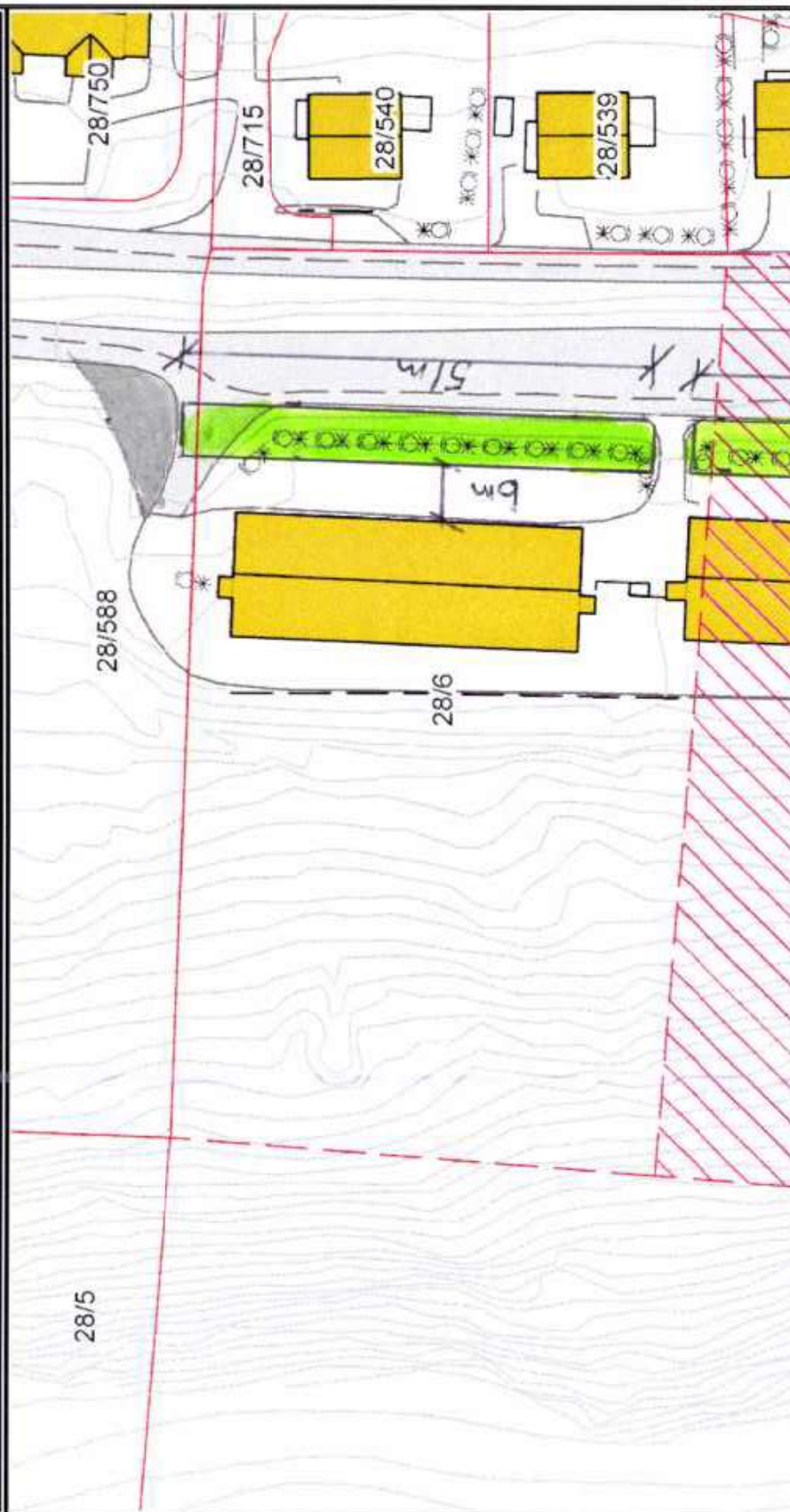
4100

0800

E1

SNITT

|                                                                                     |                           |                                   |          |        |                                                                                   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <h1>SITUASJONSKART</h1>   |                                   |          |        |  |        |
|                                                                                     |                           |                                   |          |        |                                                                                   |        |
|                                                                                     | Eiendom:                  | Gnr: 28                           | Bnr: 377 | Fnr: 0 |                                                                                   | Snr: 0 |
|                                                                                     |                           | Adresse: VESTERHEIM 10, med flere |          |        |                                                                                   |        |
| Hj.haver/Fester:                                                                    |                           |                                   |          |        |                                                                                   |        |
| <b>HARAM<br/>KOMMUNE</b>                                                            | Dato: 28/12-2009    Sign: |                                   |          |        | Målestokk<br>1:1000                                                               |        |





SL - Bygg AS  
Vesterheim 34

## FERDIGATTEST

(etter plan- og bygningslova § 99)

6270 BRATTVÅG

| Vår ref.                      | Dykkar ref. | ArkivsakID | Dato       |
|-------------------------------|-------------|------------|------------|
| 10/7002/28/377, 28/6, L42/AOP |             | 10/7       | 08.11.2010 |

### Gnr 28/377/6: Garasjeanlegg Vesterheim.

Igangsettingsløyve er gjeve 20.01.10

**Tiltak:** Garasjeanlegg Vesterheim  
**Gnr/bnr:** 28/377, 6  
**Byggestad:** Vesterheim i Brattvåg.  
**Tiltakshavar:** Vesterheim Boretslag.  
**Delegert sak:** 023/10

Den kontrollansvarlege for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Dokumentasjonen er mottatt: 08.11.10. Gjennom dette har den kontrollansvarlege bekrefta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gjeve i - eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet gjev, jf. pbl. § 93.

Med helsing

Agnar Opstad  
Avd.ingeniør

Postadr.:  
6270 Brattvåg

Telefon:  
70 20 75 00

Telefaks:  
70 20 75 01  
Internett: [www.haram.kommune.no](http://www.haram.kommune.no)

Bankgiro:  
4005.09.20242

E post  
[postmottak@haram.kommune.no](mailto:postmottak@haram.kommune.no)

# Vedtekter

for Vesterheim Borettslag org nr 956 045 975.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 1976, endret 23.05.02, 23.08.05, 09.06.20 og sist endret 10.04.24

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Vesterheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Haram kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Vard Group AS kan eie 3 andeler knyttet til leilighet nr 10-U0102, 10-U0102 og 16-H0102.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter, samt husordensregler.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 2 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder (evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# HUSORDENSREGLAR FOR VESTERHEIM BURETTSLAG

Vedtekne på generalforsamling 26.04.2004.

Oppdatert på generalforsamling 10.04.2024

1. Det er ein viktig føresetnad for trivsel i eit hus at alle som bur i huset gjer sitt til at der er orden til ei kvar tid, og at det er ro i dei vanlege kviletidene.  
Kvar enkelt burettseigar er ansvarleg for at husordensreglane vert følgde og at pålegg frå styret vert etterlevde.  
Husværa må ikkje nyttast slik at det vert til sjenanse for andre. Husordensreglane inneheld ikkje berre plikter, dei skal også sikre burettseigarane ro og trivsel i heimen.  
Gjentekne brot på husordensreglane kan føre til oppseiing av leigeforholdet.
2. Inngangsparti, gangar og trapper må til ei kvar tid vere ryddige og reine. Tøy må ikkje ristast frå veranda eller vindauge. Diskret plassering av eit mindre tørkestativ på veranda er tillate. Parabolantenner, flaggstenger, skilt og lignande må ikkje setjast opp utan løyve frå styret.
3. Det skal til vanleg vere ro i husværa frå kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, TV, musikkanlegg og liknande må dempast slik at andre bebuarar ikkje vert uroa. Unødig opphald i gangar er ikkje tillate. Alle har lik rett til å bruke fellesrom og all bruk skal skje i gjensidig forståing mellom bebuarane.
4. Trappe- og gangvask skal gjerast ein gong i veka, helst på fredag eller etter avtale mellom dei bebuarane som deler gang. Reinholdet skal utførast på omgang og avkryssast på vaskeliste på oppslagstavle. Dette er eit felles ansvar for trivsel og helse, og styret vonar at alle tek del i dette.
5. Avfall skal samlast i plastnett som knytast godt igjen og plasserast i dei grøne avfallscontainerane. Dersom avfallscontaineren er full, nytt ein av dei andre dersom der er ledig plass. Det skal ikkje leggst ut matavfall til måse, kråke, katt, hund eller andre dyr, då dette kan føre til tiltrekking av skadedyr.  
Papp, papir og mjølkekartongar som er skylte og samanbretta, leggst i dei blå containerane. Dei er plasserte mellom A- og B-Blokka og mellom B- og C-Blokka.
6. Bilar skal parkerast i garasjen. Har man to bilar, kan den eine parkerast på oppstillingsplassen for bilar, framfor garasjane. Køyning til inngangane er berre tillate for nødvendig av- og pålessing. Brudd på dette kan medføre borttauing av motorvogn for eiers regning og risiko.
7. Framleige må godkjennast av styret. Andelseigar er ansvarleg for eventuelle skadar eller ulemper som framleige kan påføre burettslaget eller dei andre burettseigarane. Alle pålegg som er gitt av styret etter burettslaget sine vedtekter, må følgjast uansett husordensreglar. Eventuell tvist i samband med husordensreglane eller tydinga av dei, skal avgjerast med bindande verknad av burettslaget sitt styre.
8. Reiskap som er innkjøpt av burettslaget, forvaltast av den som har ansvar for vedlikehald av utearealet.

9. Det er ikkje tillate å halde dyr i husværa. Etter skriftleg søknad, kan styret gjere unntak frå denne regelen. Styret kan også inndra eventuell tillatelse når det er sakeleg grunn for det.
10. Meldingar frå styret ved rundskriv/oppslag på oppslagstavle, gjeld på same måte som husordensreglane. Klage til styret i samband med brot på husordensreglane skal vere skriftlege og sendast til styret sin leiar.
11. Husk at alle burettseigarane er medeigarar i eigendomen og at det derfor må vere i alle si interesse at alt som eigendomen omfattar må vernast om, og at det til ein kvar tid rår orden og godt naboskap. Ordensreglane leggst ved kjøpekontrakt og styret har rett og plikt til å påsjå at disse vert følgde.

Brattvåg 10.04.2024

Styret i Vesterheim burettslag.

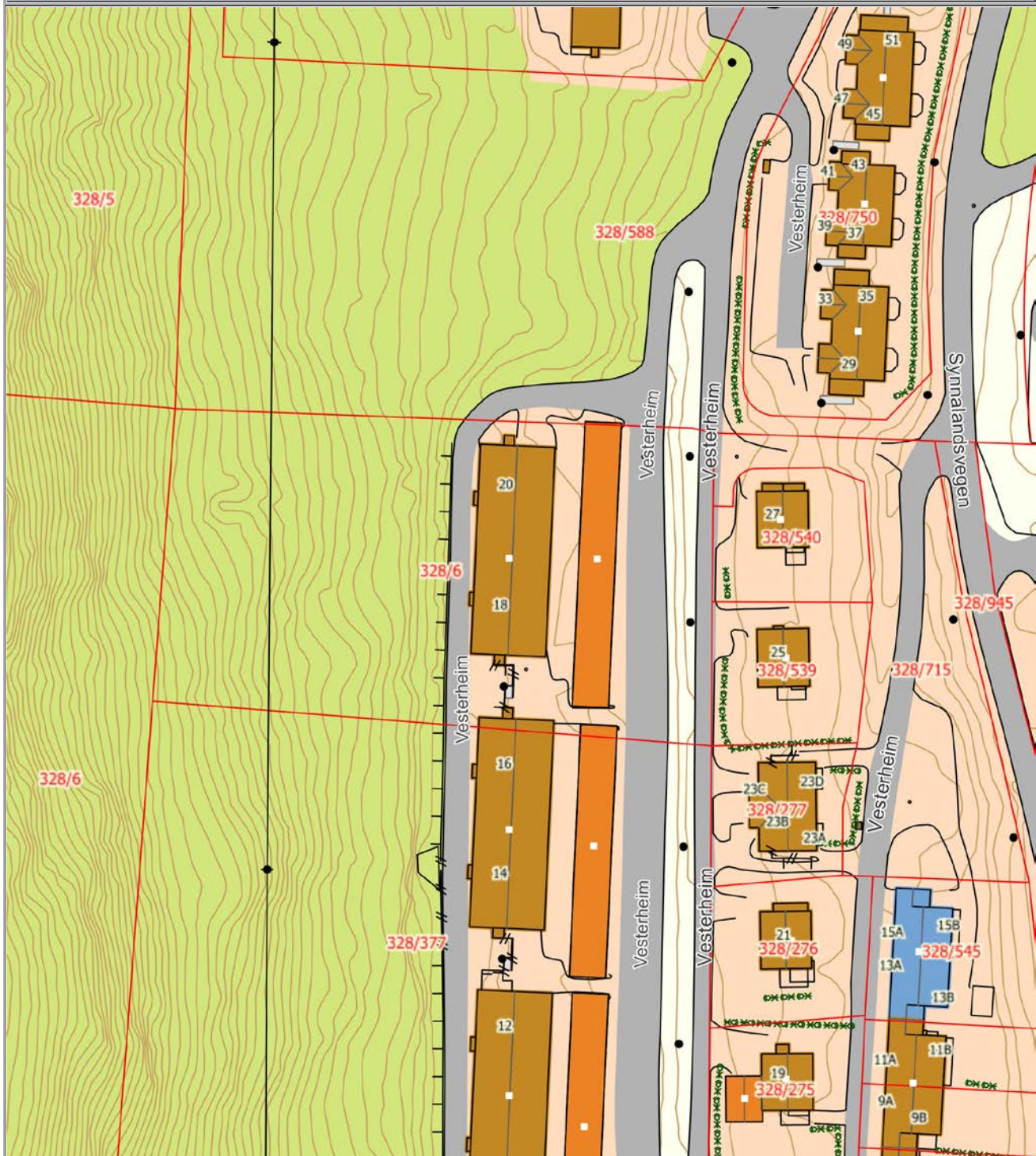
# **VEDTEKTER FOR GARASJEANLEGG**

## **VESTERHEIM BURETTSLAG**

Vedtektene er godkjent av Generalforsamlingen i 2011.

1. For å unngå problemer ved inn og utkjøring, MÅ alle parkere bilene sine i garasjen.
2. Belysning og strøm til enkle elektriske verktøy (boremaskin, loddebolt og lignende) går på måler for fellesanlegg. For bruk av motorvarmer må det tas strøm fra egen leilighet.
3. Oppvarming med åpen flamme (gassovn, parafinovn) tillates ikke. Varmepanel og lignende må tilføres strøm fra egen leilighet.
4. Mekking på bilen utover enkelt vedlikehold som olje- og filterskift, samt skifting av dekk og pærer, viskere og viftereim, tillates ikke. Sveising og mekking på uvedkommende biler må ikke forekomme. Spillolje og annet avfall skal ikke lagres, men leveres til godkjent mottak (for eksempel Nøsa).
5. Beboere som ikke har bil, kan leie bort garasjen, men er da ansvarlig for at vedtektene følges. Den enkelte garasje betraktes som en del av leiligheten. Det er derfor den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde garasjen innvendig. Dette gjelder selv om den er leid bort.
6. Alle må gjøre sitt for at det er orden og fordragelighet, både inne i garasjene og på plassen utenfor.
7. Brudd på disse vedtektene kan føre til borttauing av bil og i verste fall krav om tvangssalg av andel.

|                                                                                   |                          |                        |        |        |                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>    |                        |        |        |  |        |
|                                                                                   | Eiendom:                 | Gnr: 0                 | Bnr: 0 | Fnr: 0 |                                                                                     | Snr: 0 |
|                                                                                   |                          | Adresse: Vesterheim 20 |        |        |                                                                                     |        |
| Hj.haver/<br>Fester:                                                              |                          |                        |        |        |                                                                                     |        |
| <b>HARAM<br/>KOMMUNE</b>                                                          | Dato: 27/8-2026    Sign: |                        |        |        | Målestokk<br>1:1000                                                                 |        |



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





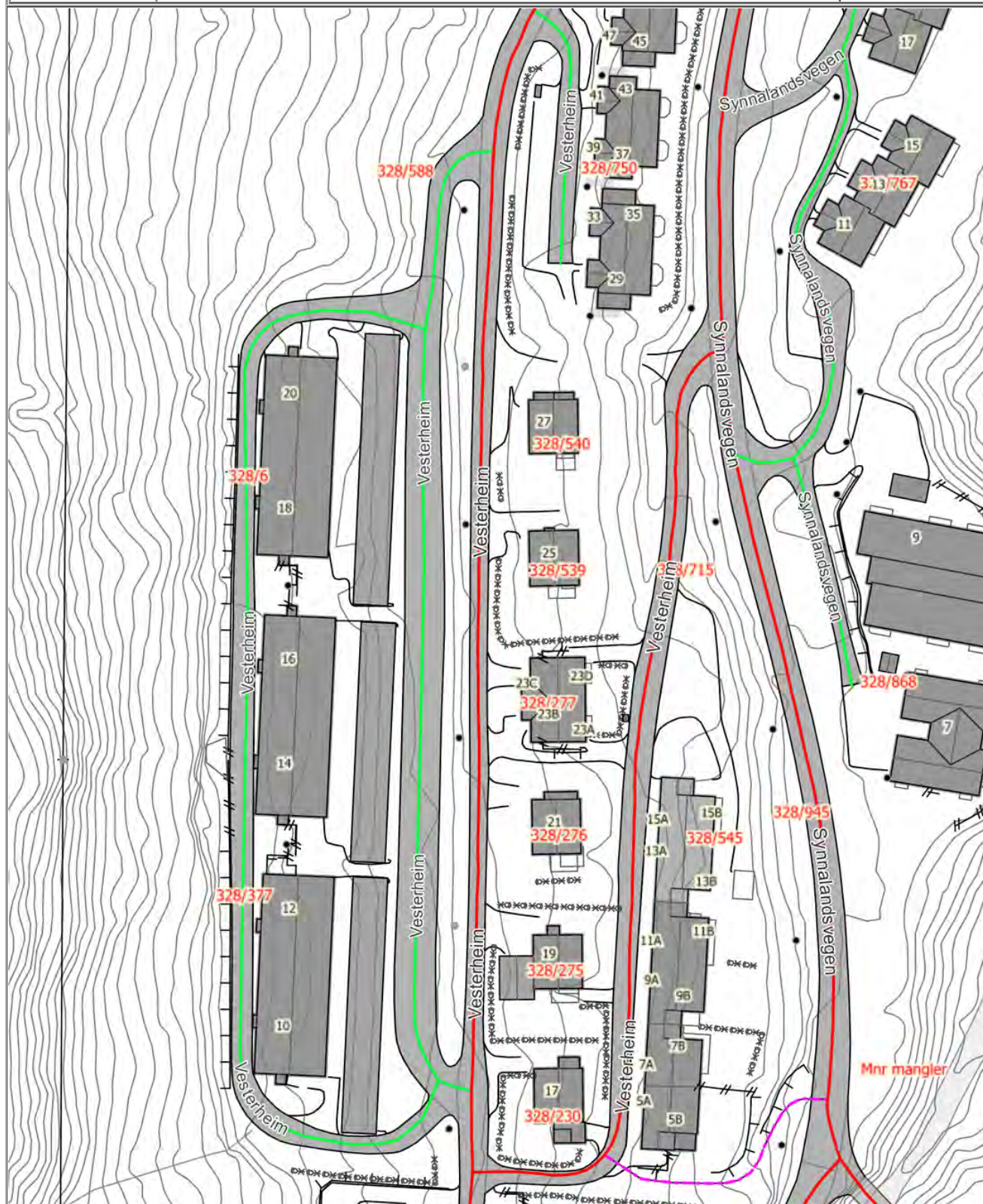
HARAM  
KOMMUNE

## KARTUTSNI TT

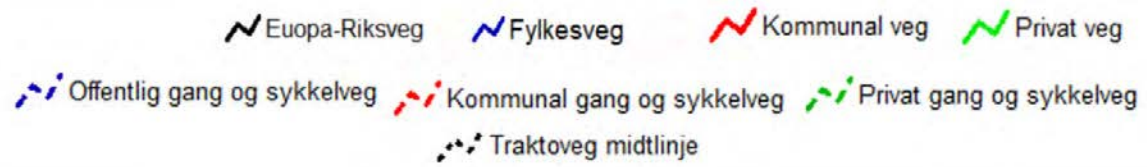
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



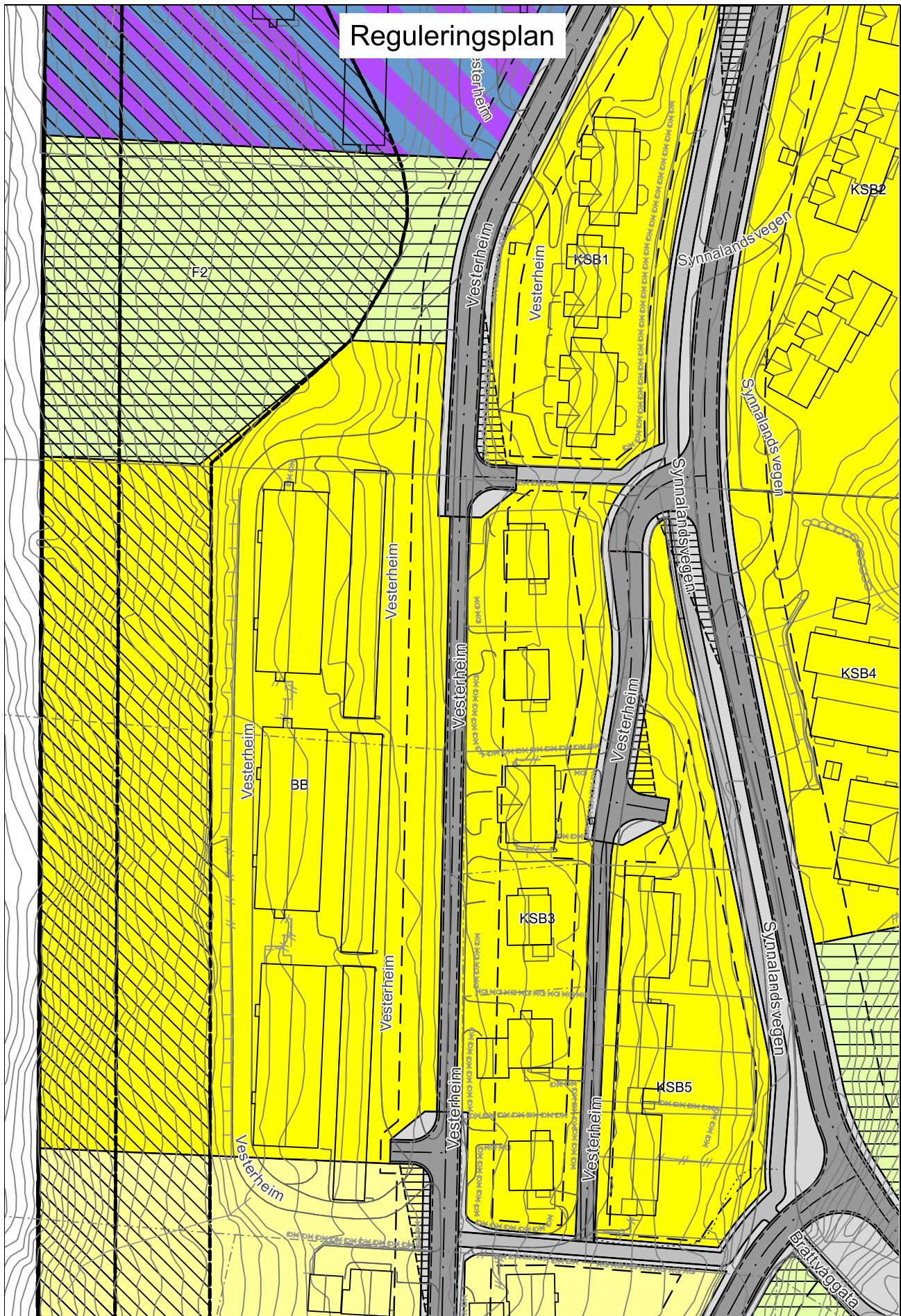
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



# Reguleringsplan



Side 1/2



# HARAM KOMMUNE

| Tegnforklaring |                                |
|----------------|--------------------------------|
|                | Byggegrense                    |
|                | Regulert senterlinje           |
|                | Regulert kant kjørebane        |
|                | Frisiktsone ved veg            |
|                | Høyspenningsanlegg             |
|                | Rasfare                        |
|                | Frittliggende småhusbebyggelse |
|                | Konsentrert småhusbebyggelse   |
|                | Blokkbebyggelse                |
|                | Kjøreveg                       |
|                | Annen veggrunn                 |
|                | Gang-/sykkelveg                |
|                | Gangveg                        |
|                | Privat veg                     |
|                | Friluftsområde                 |
|                | Kontor/Industri                |



Side 1/2



# HARAM KOMMUNE

## Tegnforklaring

✓ Samleveg - På bakken - Nåværende

✓ Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

✓ Ras- og skredfare

✓ Flomfare

✓ Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

■ Boligbebyggelse - Nåværende

■ Næringsvirksomhet - Nåværende

■ Veg - Nåværende

■ Turdrag - Nåværende

■ LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Haram kommune

## Alle datasett (DOK)

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.

Valgt område

Areal

60715.76m<sup>2</sup>

Berørte datasett (17)

[Tettsteder 2025](#)

[Barnetråkk - aggregert](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord](#)

[Vassdragsområde](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Aktsomhetskart for jord- og flomskred](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Steinsprang - aktsomhetsområder](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Marin grense](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Nedbørfelt til hav](#)

[Skredfaresoner](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for snøskred](#)

Befolkning

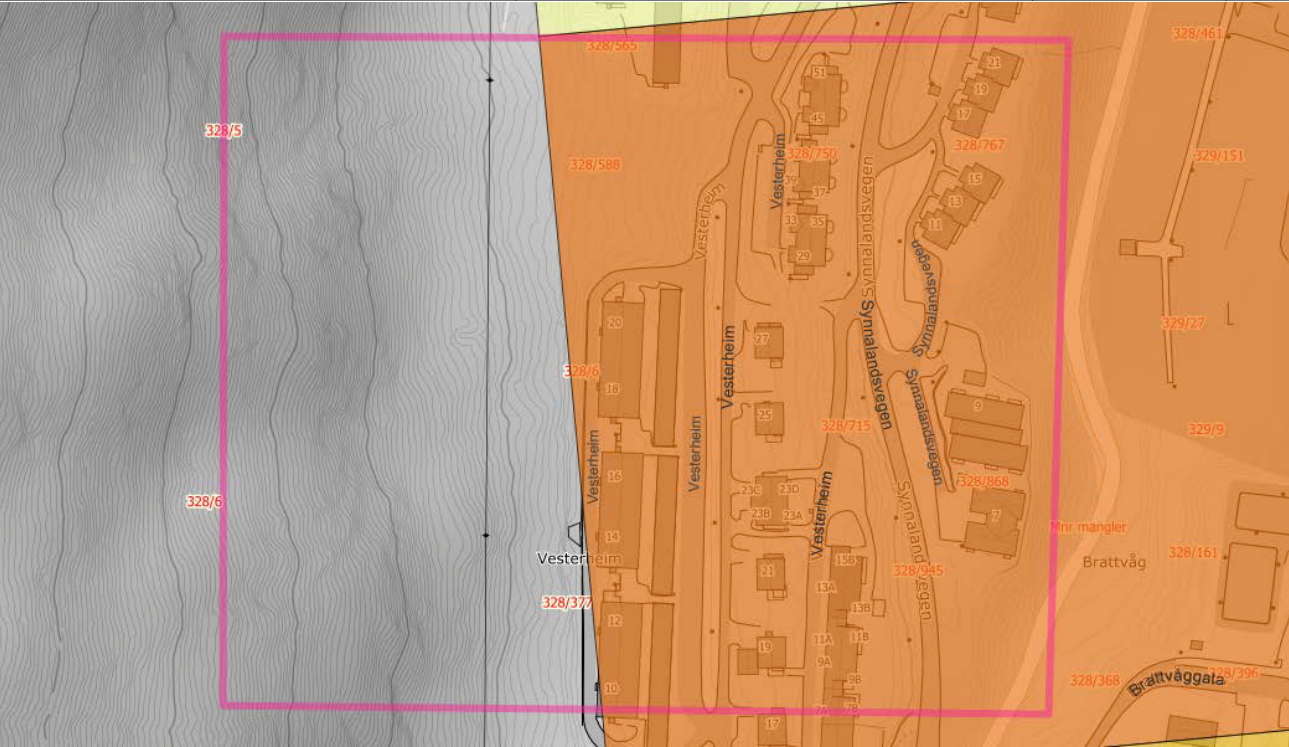
| Datasett        | Kilde                  | Oppdatert dato |                      |
|-----------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Tettsteder 2025 | Statistisk sentralbyrå | 2025-11-13     | <a href="#">Kart</a> |



 Tettsted

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Tettsted    | 1      | x          |                 | 32209.05m <sup>2</sup> |

| Datasett                          | Kilde                  | Oppdatert dato |      |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|------|
| Befolkning på rutenett 250 m 2024 | Statistisk sentralbyrå | 2024-12-16     | Kart |

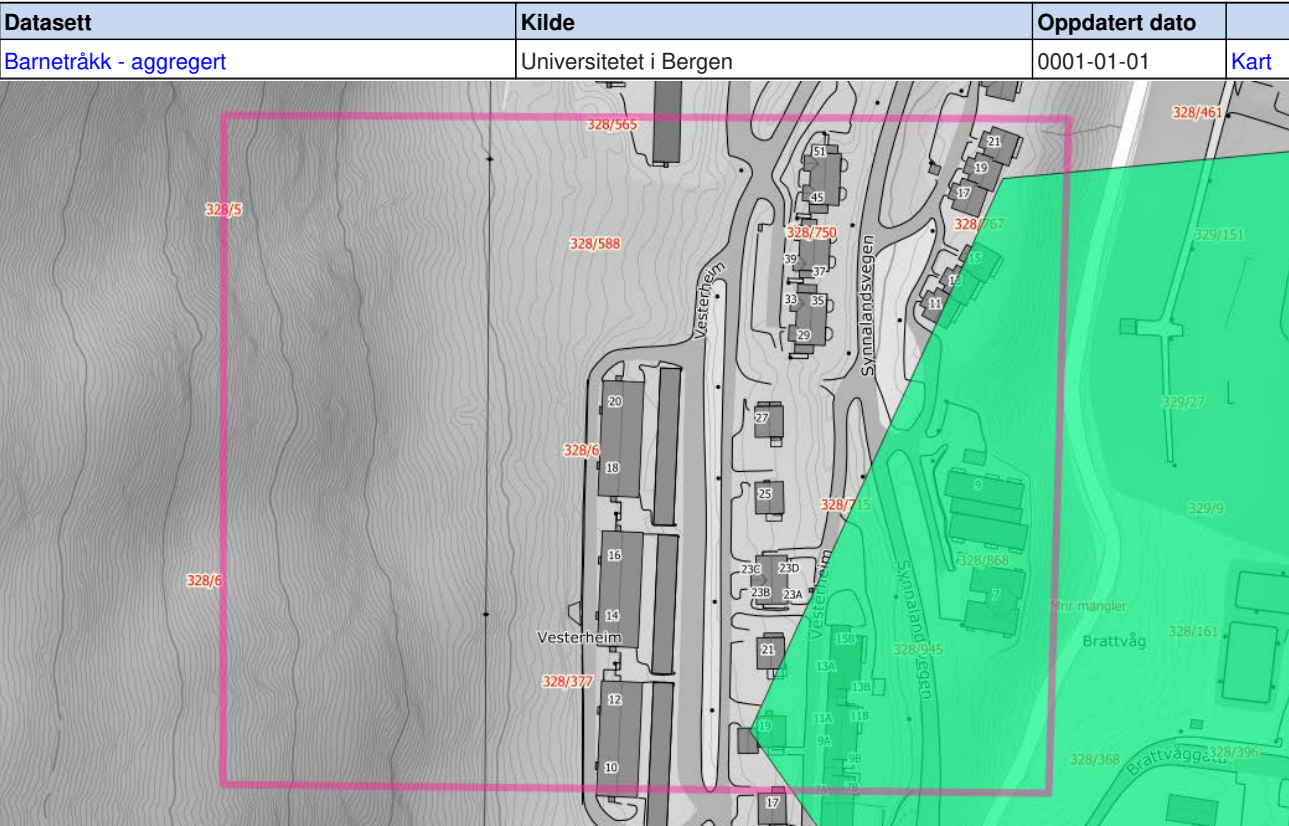


|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span> 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2) | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2) | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Analysetema                                  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2) | 1      | x          |                 | 35368.58m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                               |                                                 |                                                |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)               | 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)           | 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 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) |



Positiv opplevelse 11 - 20 elever

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Positiv opplevelse 11 - 20 elever | 1      | x          |                 | 12721.32m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

- Positiv opplevelse <= 5 elever
- Positiv opplevelse 6 - 10 elever
- Positiv opplevelse 21 - 30 elever
- Positiv opplevelse 31 - 40 elever
- Positiv opplevelse 41 - 50 elever
- Positiv opplevelse > 50 elever

| Datasett               | Kilde                  | Oppdatert dato |      |
|------------------------|------------------------|----------------|------|
| Barnetråkk - aggregert | Universitetet i Bergen | 0001-01-01     | Kart |



|                                                                                                                   |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Negativ opplevelse <= 5 elever |  Negativ opplevelse 11 - 20 elever |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Negativ opplevelse <= 5 elever    | 1      | x          |                 | 1928.46m <sup>2</sup>  |
| Negativ opplevelse 11 - 20 elever | 1      | x          |                 | 12721.27m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                   |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Negativ opplevelse 6 - 10 elever  | Negativ opplevelse 21 - 30 elever | Negativ opplevelse 31 - 40 elever |
| Negativ opplevelse 41 - 50 elever | Negativ opplevelse > 50 elever    |                                   |

| Datasett                | Kilde                  | Oppdatert dato |      |
|-------------------------|------------------------|----------------|------|
| Barneutrakk - aggregert | Universitetet i Bergen | 0001-01-01     | Kart |



Barneveg 6 - 10 elever
  Barneveg 11 - 20 elever
  Barneveg 21 - 30 elever

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Barneveg 6 - 10 elever  | 2      | x          |                 | 47204.09m <sup>2</sup> |
| Barneveg 11 - 20 elever | 1      | x          |                 | 530.54m <sup>2</sup>   |
| Barneveg 21 - 30 elever | 1      | x          |                 | 12721.29m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

Barneveg <= 5 elever

Barneveg 31 - 40 elever

Barneveg 41 - 50 elever

Barneveg > 50 elever

| Datasett               | Kilde                  | Oppdatert dato |      |
|------------------------|------------------------|----------------|------|
| Barnetråkk - aggregert | Universitetet i Bergen | 0001-01-01     | Kart |



Aktivitet <= 5 elever
  Aktivitet 11 - 20 elever

| Analysetema              | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|--------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Aktivitet <= 5 elever    | 1      | x          |                 | 530.51m <sup>2</sup>   |
| Aktivitet 11 - 20 elever | 1      | x          |                 | 12721.27m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

Aktivitet 6 - 10 elever  
 Aktivitet 41 - 50 elever

Aktivitet 21 - 30 elever  
 Aktivitet > 50 elever

Aktivitet 31 - 40 elever

## Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)



Dreneringslinjer tette  
stikkrenner



Flomareal tette stikkrenner

| Analysetema                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal               |
|------------------------------------|--------|------------|-----------------|---------------------|
| Dreneringslinjer tette stikkrenner | 9      | x          |                 |                     |
| Flomareal tette stikkrenner        | 2      | x          |                 | 52.22m <sup>2</sup> |



 Dreneringslinjer åpne stikkrenner

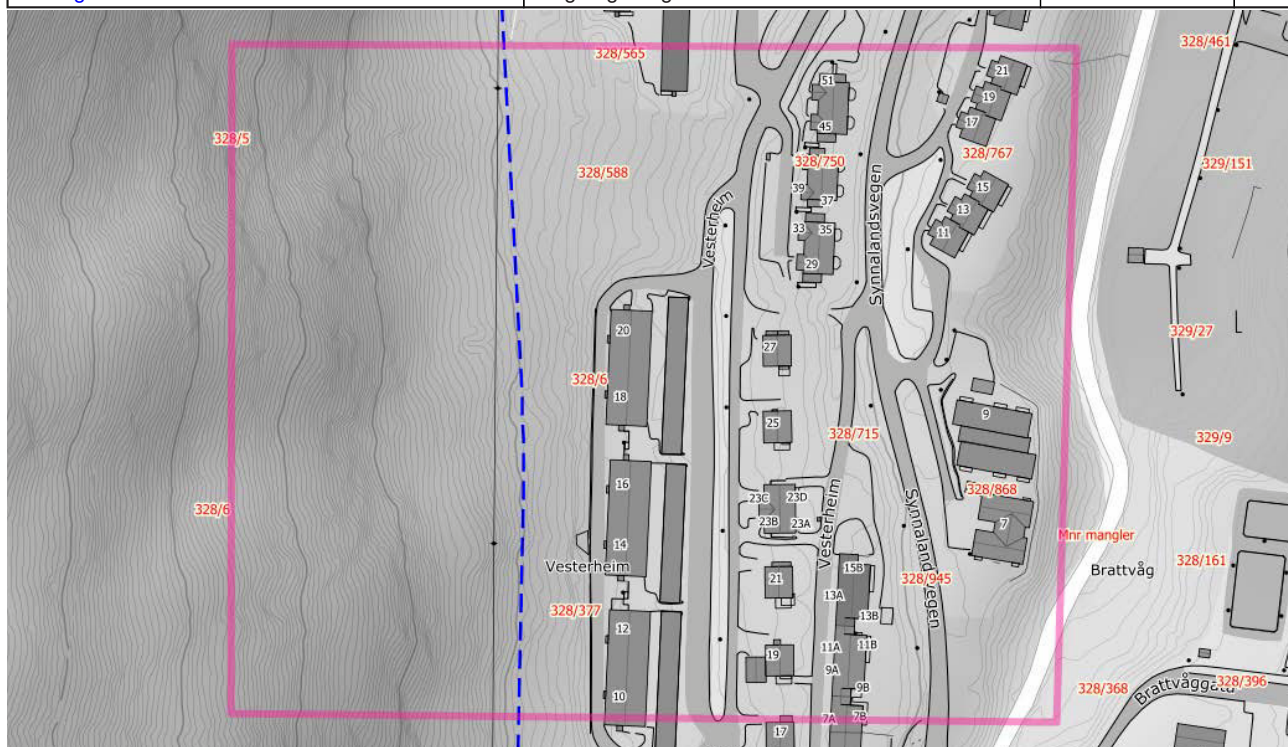
| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-------|
| Dreneringslinjer åpne stikkrenner | 9      | x          |                 |       |

#### Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

## Geologi

| Datasett     | Kilde                          | Oppdatert dato |      |
|--------------|--------------------------------|----------------|------|
| Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | 2024-01-23     | Kart |



 Marin grense, modellert

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Marin grense, modellert | 1      | x          |                 |                        |
| Areal over marin grense | 1      | x          |                 | 20612.44m <sup>2</sup> |

### 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 - Undersøkelserett                        | 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

Areal med lite eller ingen marin påvirkning

| Datasett        | Kilde                          | Oppdatert dato |      |
|-----------------|--------------------------------|----------------|------|
| Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | 2021-12-20     | Kart |



|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ff00ff; border: 1px solid black;"></span> Radon aktsomhet - Høy | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></span> Radon aktsomhet - Moderat til lav | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> Radon aktsomhet - Usikker |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Radon aktsomhet - Høy             | 1      | x          |                 | 7705.06m <sup>2</sup>  |
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 52750.87m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Usikker

| Datasett  | Kilde                          | Oppdatert dato |      |
|-----------|--------------------------------|----------------|------|
| Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | 2024-06-22     | Kart |



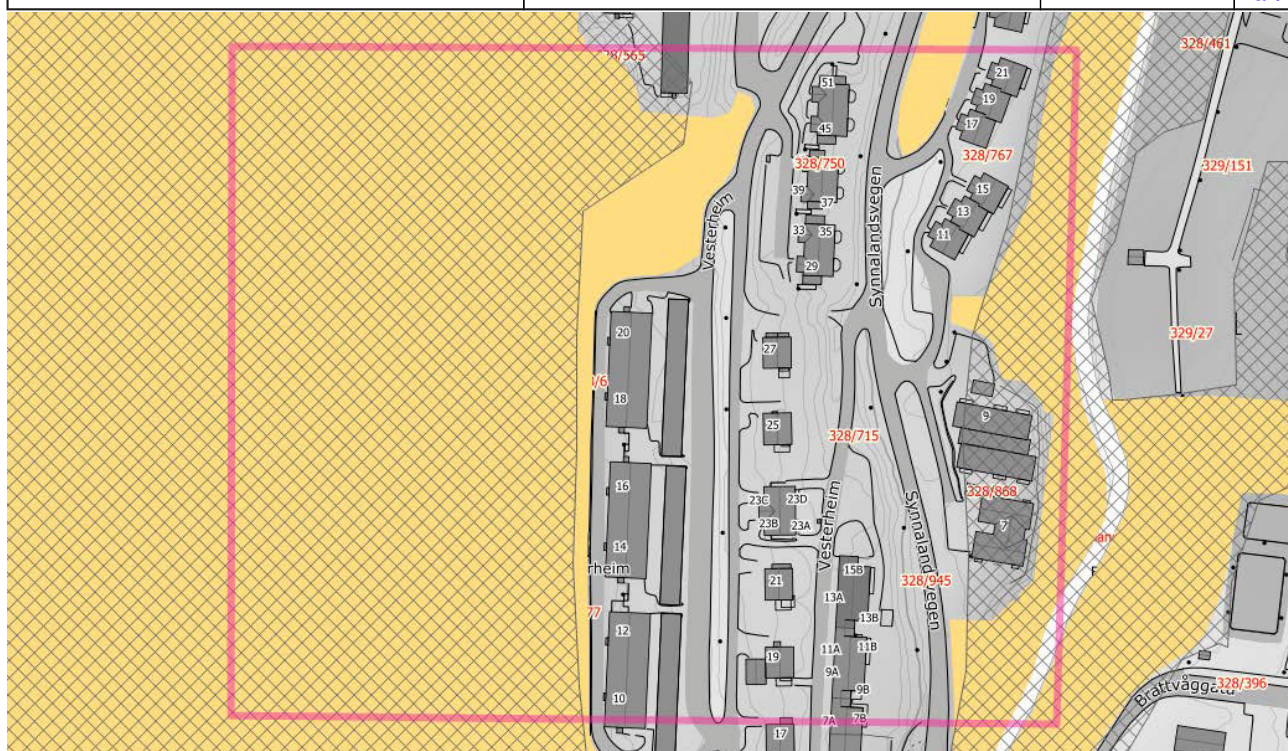
|                                                                                                           |                                                                                      |                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">■</span> Løsmasser - Tykk morene                                              | <span style="color: lightgreen;">■</span> Løsmasser - Tynn morene                    | <span style="color: brown;">■</span> Løsmasser - Humusdekke/<br>tynt torvdekke over berggrunn |
| <span style="color: pink;">■</span> Løsmasser - Bart fjell / fjell<br>med tynt torvdekke,<br>uspesifisert | <span style="color: grey;">■</span> Løsmasser - Fyllmasse<br>(antropogent materiale) |                                                                                               |

| Analyssetema                                                    | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Løsmasser - Tykk morene                                         | 1      | x          |                 | 38674.32m <sup>2</sup> |
| Løsmasser - Tynn morene                                         | 1      | x          |                 | 11642.64m <sup>2</sup> |
| Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn           | 1      | x          |                 | 3255.72m <sup>2</sup>  |
| Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert | 1      | x          |                 | 6883.25m <sup>2</sup>  |

**Tema uten treff:**

|                                                                 |                                                |                                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert                       | 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 - Fyllmasse (antropogent materiale)  |                                   |

| Datasett | Kilde | Oppdatert dato |                      |
|----------|-------|----------------|----------------------|
|          |       |                | <a href="#">Kart</a> |



Vernskog



Lauvdominert

| Analysetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|--------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Vernskog     | 2      | x          |                 | 32336.84m <sup>2</sup> |
| Lauvdominert | 10     | x          |                 | 32434.53m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008

Mindre god jordkvalitet

Barblanding

Ikke beregnet

Dyrkbar jord i nasjonalpark

Svært god jordkvalitet

Grandominert

Blanding

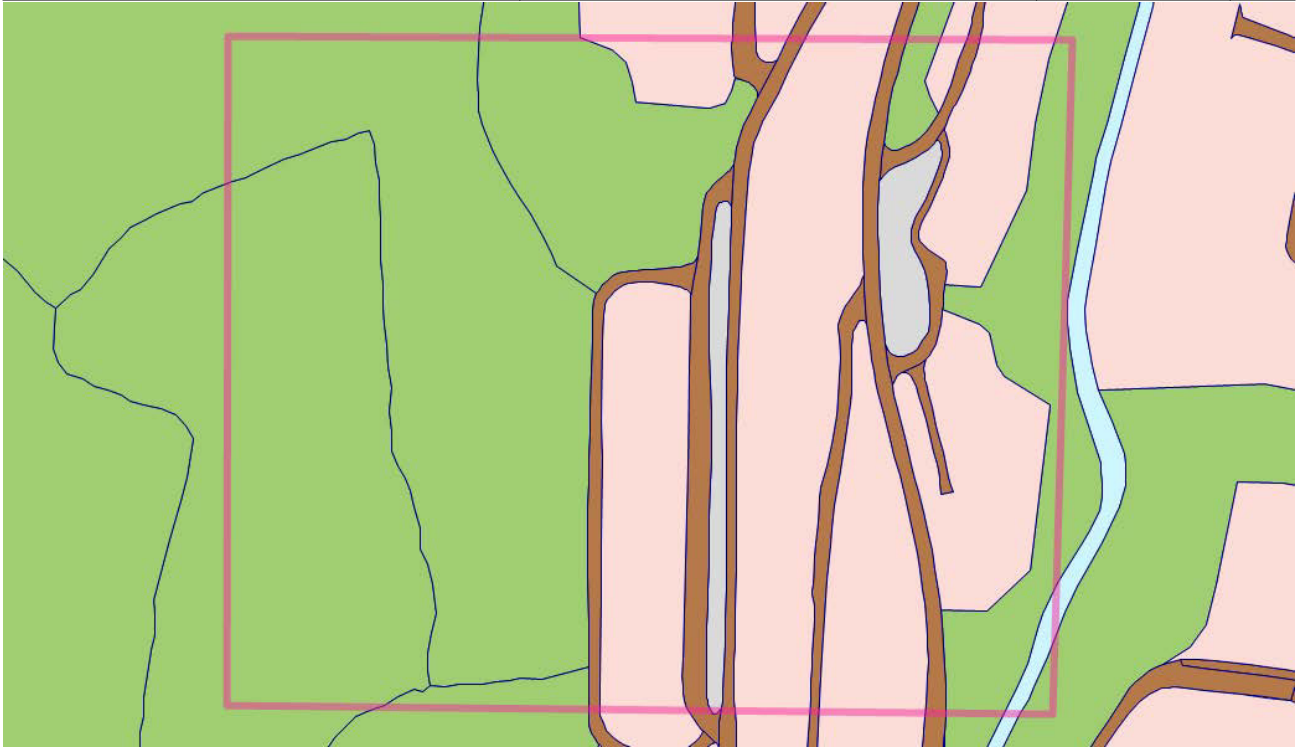
Dyrkbar jord i naturreservat

God jordkvalitet

Furudominert

Ikke tresatt

| Datasett | Kilde | Oppdatert dato |                      |
|----------|-------|----------------|----------------------|
|          |       |                | <a href="#">Kart</a> |



|                                                                                                                                          |                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Bebyggd       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Samferdsel | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Skog |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Åpen fastmark | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Vann       |                                                                                                                                 |

| Analysetema   | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Bebyggd       | 7      | x          |                 | 19965.49m <sup>2</sup> |
| Samferdsel    | 9      | x          |                 | 5472.91m <sup>2</sup>  |
| Skog          | 6      | x          |                 | 32939.53m <sup>2</sup> |
| Åpen fastmark | 2      | x          |                 | 1869.69m <sup>2</sup>  |
| Vann          | 1      | x          |                 | 208.3m <sup>2</sup>    |

#### Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Myr

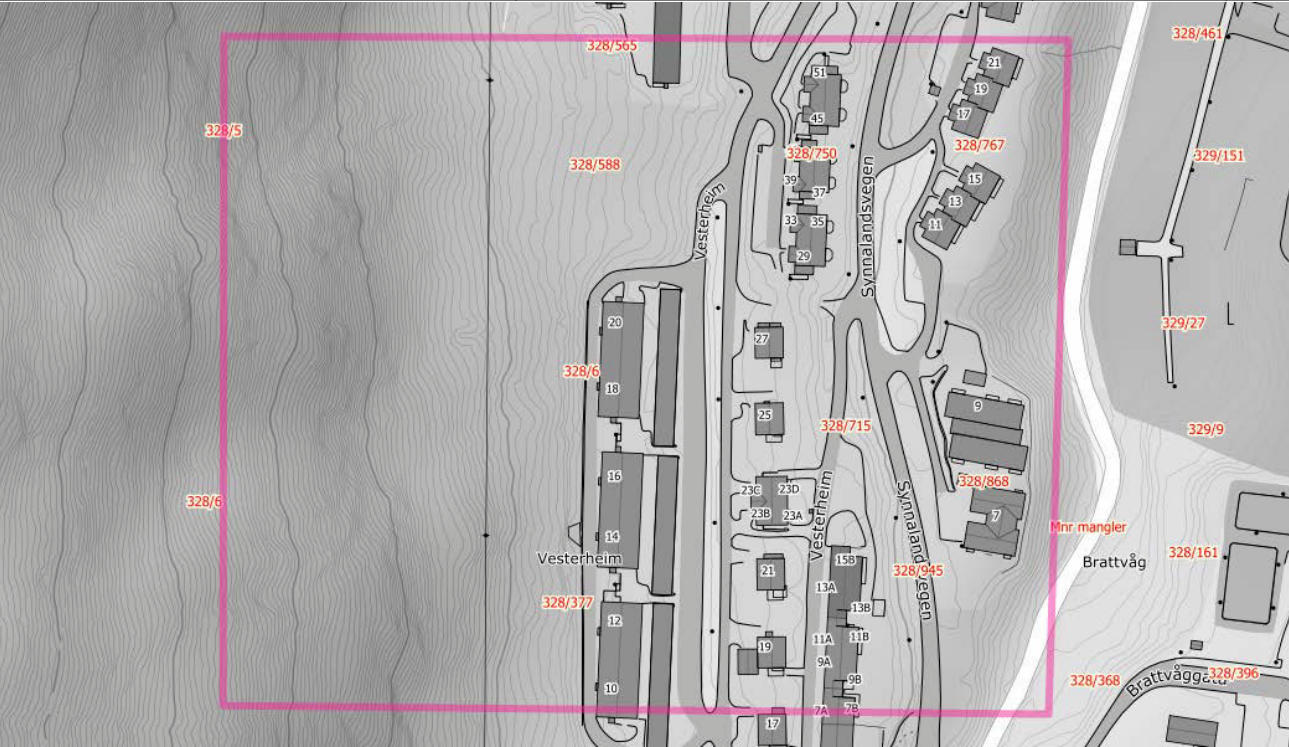
Overflatedyrka jord

Snø/isbre

Innmarksbeite



| Datasett           | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Nedbørfelt til hav | Norges vassdrags- og energidirektorat | 0001-01-01     | Kart |



Nedbørfelt

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Nedbørfelt  | 1      | x          |                 | 60455.92m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Sidenedbørfelt

| Datasett                      | Kilde          | Oppdatert dato |      |
|-------------------------------|----------------|----------------|------|
| Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 2025-11-27     | Kart |

 Kystlandskap

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Kystlandskap  | 1      | x          |                 | 60455.92m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Naturtyper - Svært viktig og viktig

## Naturtyper - Kalklindeskog

## Naturtyper - Slåttemyr

## Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

## Naturtyper - Kalksjø

## Naturtyper - Slåttemark

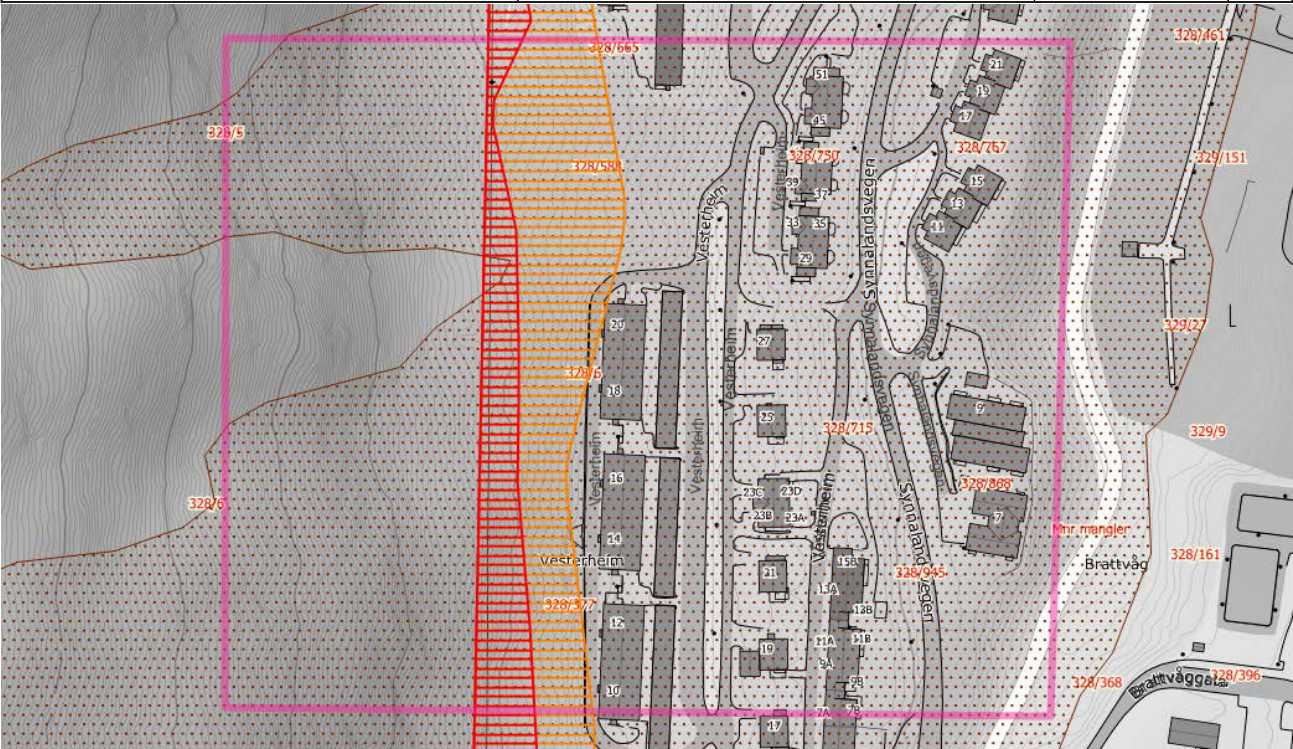
## Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

## Innenlandslandskap

# Samfunnssikkerhet

| Datasett                             | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Skredfaresoner                       | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2026-08-25     | Kart |
| Aktomhetskart for jord- og flomskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2026-08-15     | Kart |



- Utsatt for 1000-årsskred
- Utsatt for 5000-årsskred
- Skred analyseområde
- Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

| Analysetema                               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Utsatt for 1000-årsskred                  | 1      | x          |                 | 2544.06m <sup>2</sup>  |
| Utsatt for 5000-årsskred                  | 1      | x          |                 | 8149.7m <sup>2</sup>   |
| Skred analyseområde                       | 1      | x          |                 | 41960.29m <sup>2</sup> |
| Jord- og flomskred - Potensiell skredfare | 1      | x          |                 | 56696.69m <sup>2</sup> |

## Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

| Datasett               | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|------------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Flom aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2025-07-01     | Kart |

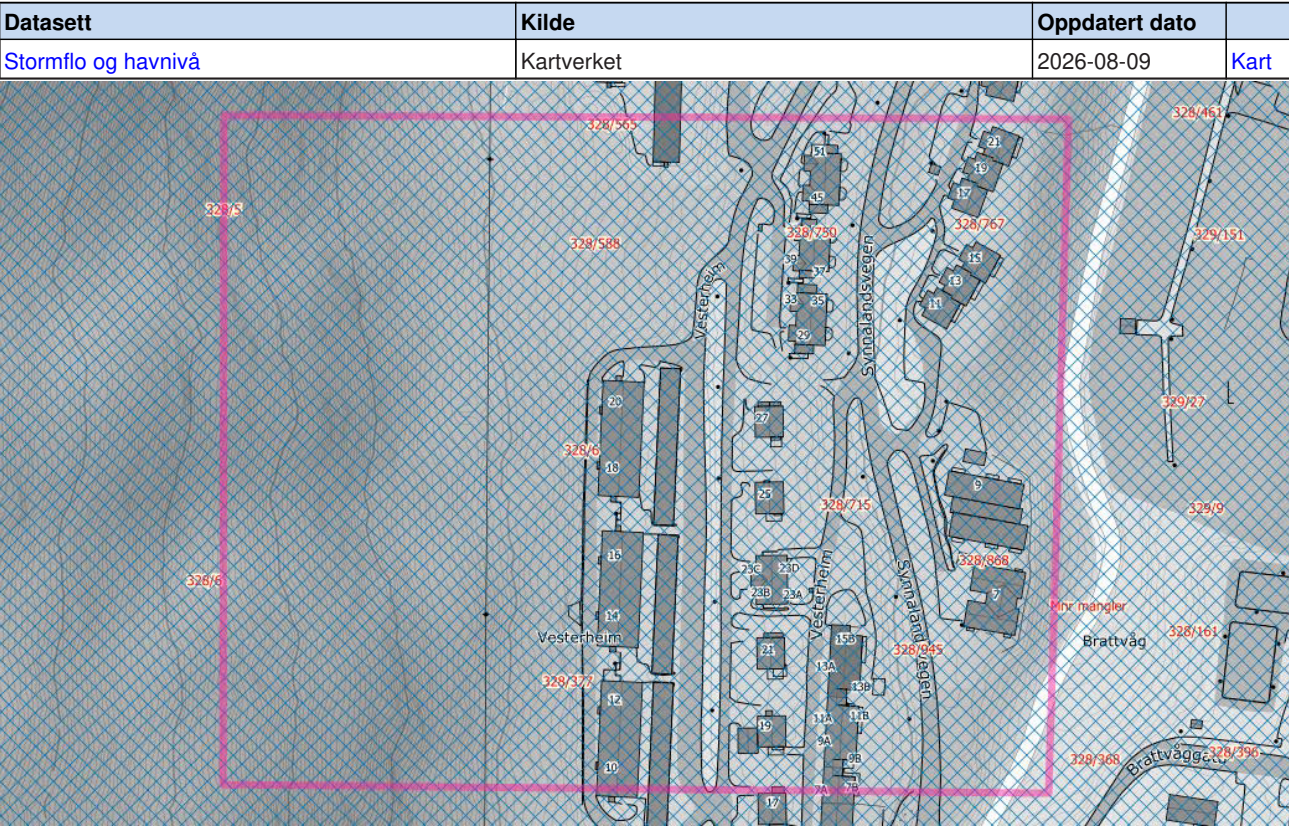


 Maksimal vannstandstigning 4-5 m
  Flom aktsomhetsområde
  Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Maksimal vannstandstigning 4-5 m                   | 1      | x          |                 |                        |
| Flom aktsomhetsområde                              | 3      | x          |                 | 5610.61m <sup>2</sup>  |
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 60455.92m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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



 Grundig kartlagt med funn

| Analysetema               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Grundig kartlagt med funn | 1      | x          |                 | 60455.92m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

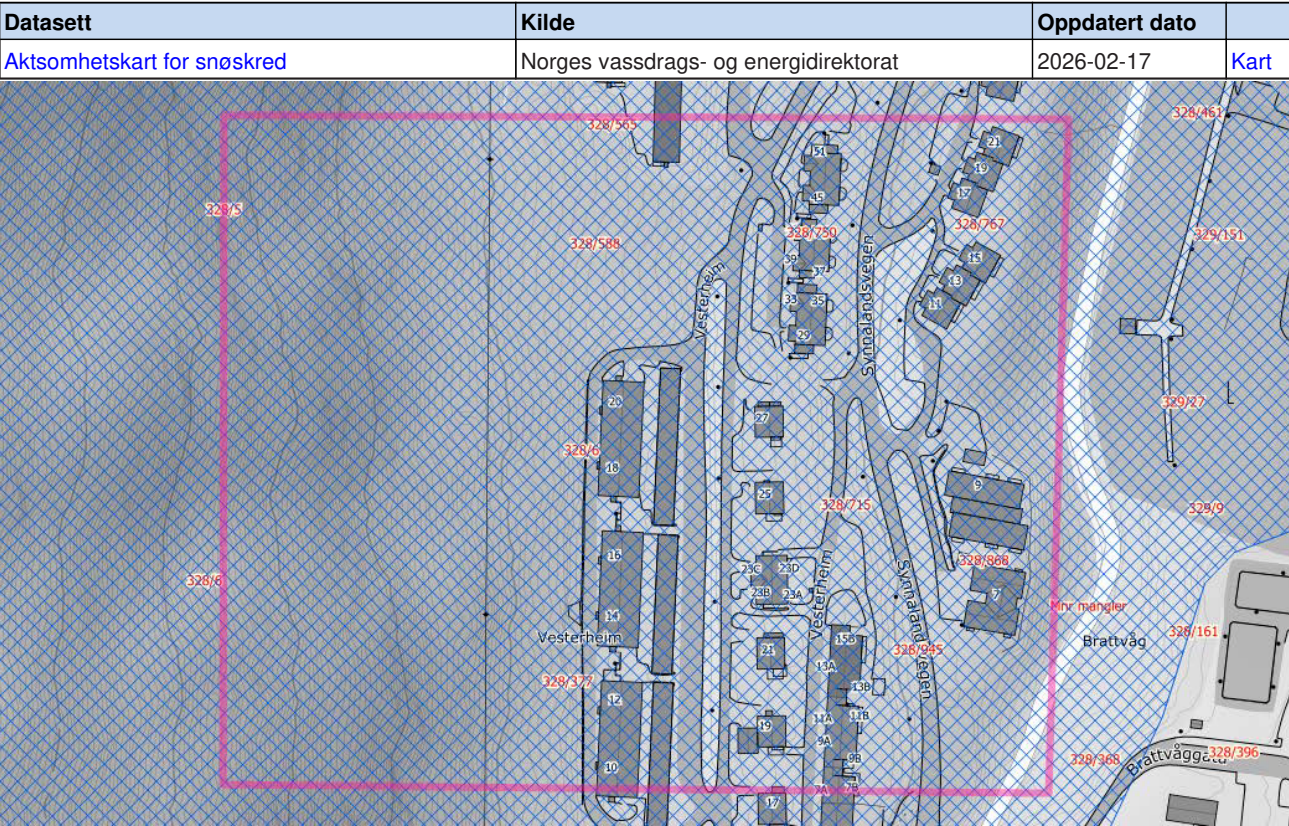
|                                    |                              |                    |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Delvis kartlagt med funn           | Ikke kartlagt                | Ikke relevant      |
| Ikke-systematisk kartlagt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

| Datasett                    | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Aktsomhetskart for snøskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2026-02-17     | Kart |



-  S3 Snøskred aktsomhetsområde
-  Skog med betydning for snøskredfare

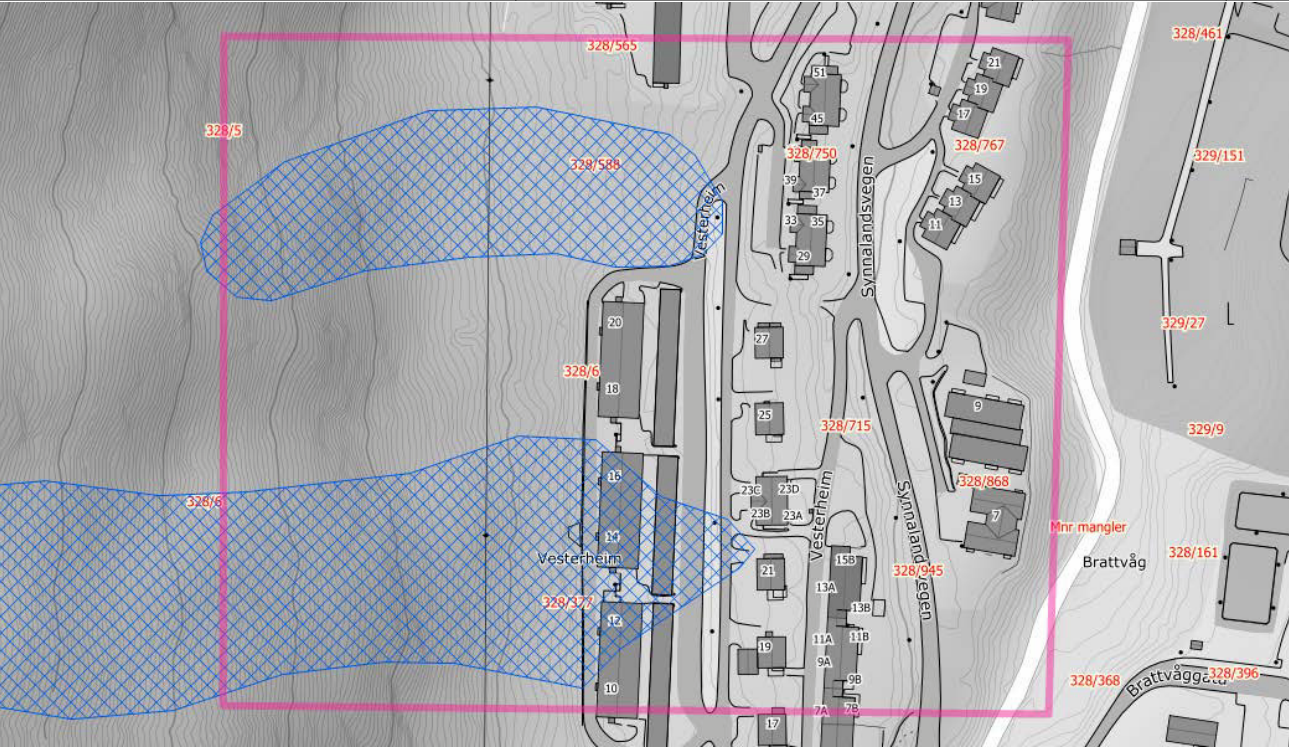
| Analysetema                         | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| S3 Snøskred aktsomhetsområde        | 1      | x          |                 | 60455.92m <sup>2</sup> |
| Skog med betydning for snøskredfare | 1      | x          |                 | 13112.21m <sup>2</sup> |



 S2 Snøskred uten skogeffekt  
 aktsomhetsområde

| Analysetema                                  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde | 1      | x          |                 | 60455.92m <sup>2</sup> |

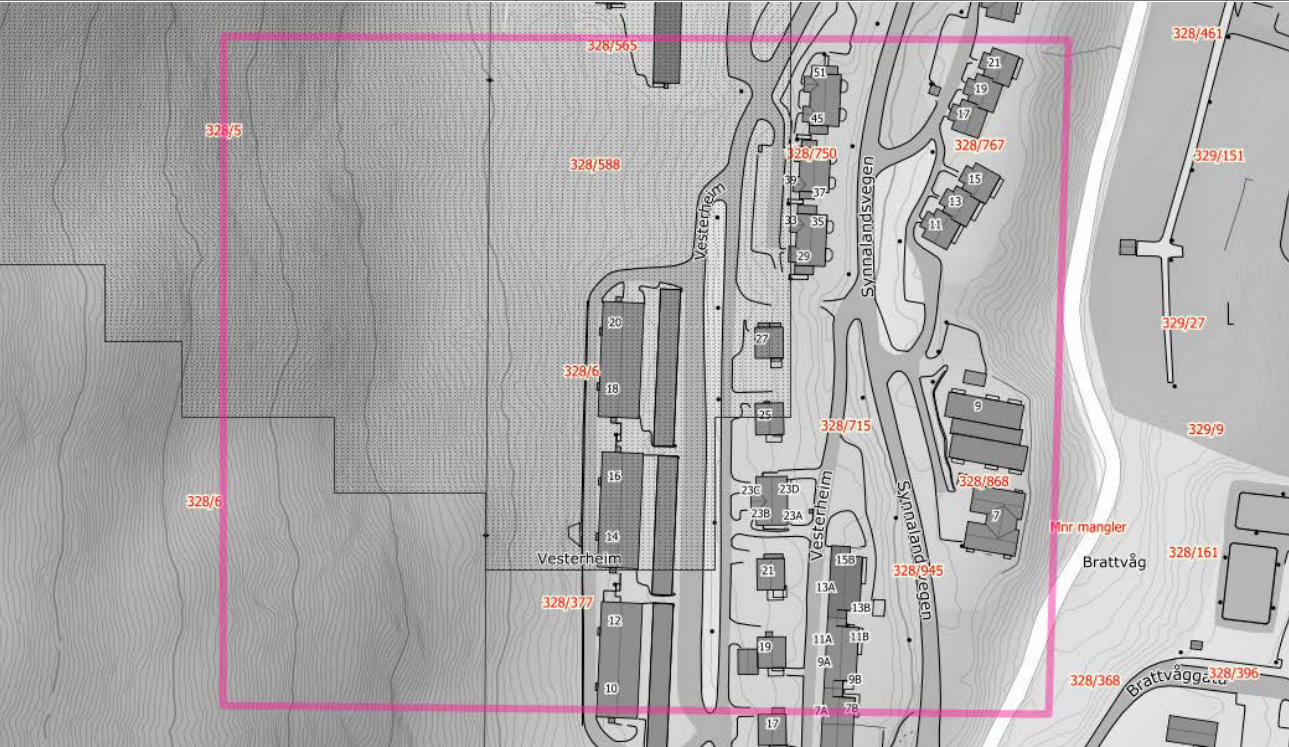
| Datasett                    | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Aktsomhetskart for snøskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2026-02-17     | Kart |



 S2 Snøskred med skogeffekt  
 aktsomhetsområde

| Analysetema                                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde | 2      | x          |                 | 17439.43m <sup>2</sup> |

| Datasett                        | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Steinsprang - aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2023-12-16     | Kart |



 Steinsprang - Utløpsområde

| Analysetema                | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|----------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Steinsprang - Utløpsområde | 1      | x          |                 | 28196.54m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Steinsprang - Utløsningsområde

## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal                  |
|---------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|------------------------|
| 1580    | 328         | 5           | 0           | 0              | 1      | 5568.02m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 277         | 0           | 0              | 1      | 601.57m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 368         | 0           | 0              | 1      | 155.45m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 540         | 0           | 0              | 1      | 639.35m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 584         | 0           | 0              | 1      | 62.15m <sup>2</sup>    |
| 1580    | 328         | 588         | 0           | 0              | 1      | 9265.33m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 715         | 0           | 0              | 1      | 1894.02m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 767         | 0           | 0              | 1      | 3753.70m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 945         | 0           | 0              | 1      | 944.87m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 6           | 0           | 0              | 2      | 14653.93m <sup>2</sup> |
| 1580    | 328         | 83          | 0           | 0              | 1      | 81.06m <sup>2</sup>    |
| 1580    | 328         | 377         | 0           | 0              | 1      | 8624.07m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 565         | 0           | 0              | 1      | 1773.95m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 585         | 0           | 0              | 1      | 378.77m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 750         | 0           | 0              | 1      | 2447.96m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 328         | 868         | 0           | 0              | 1      | 5722.70m <sup>2</sup>  |
| 1580    | 0           | 0           | 0           | 0              | 1      | 303.29m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 276         | 0           | 0              | 1      | 731.88m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 539         | 0           | 0              | 1      | 710.02m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 545         | 0           | 0              | 1      | 790.15m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 583         | 0           | 0              | 1      | 386.92m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 587         | 0           | 0              | 1      | 151.98m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 230         | 0           | 0              | 1      | 104.18m <sup>2</sup>   |
| 1580    | 328         | 275         | 0           | 0              | 1      | 710.58m <sup>2</sup>   |

### Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype                                    | Antall | Areal                 |
|---------------------------------------------|--------|-----------------------|
| Rekkehus                                    | 6      | 1451.25m <sup>2</sup> |
| Garasje, uthus, anneks til bolig            | 4      | 917.94m <sup>2</sup>  |
| Enebolig m/hybel/sokkelleil.                | 1      | 104.41m <sup>2</sup>  |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 3      | 1508.93m <sup>2</sup> |
| Tomannsbolig, horisontaldelt                | 2      | 201.16m <sup>2</sup>  |
| Enebolig                                    | 2      | 100.55m <sup>2</sup>  |
| Andre småhus med 3 boliger eller flere      | 2      | 279.96m <sup>2</sup>  |
| Annen primærhelsebygning                    | 1      | 220.31m <sup>2</sup>  |
| Boligbrakker                                | 1      | 133.21m <sup>2</sup>  |
| Bo- og servicesenter                        | 2      | 853.91m <sup>2</sup>  |

## Arealplaner

### Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging          | Areal                  |
|------------------------------------------|------------------------|
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | 13202.19m <sup>2</sup> |
| Flomfare                                 | 3541.94m <sup>2</sup>  |
| Ras- og skredfare                        | 31590.57m <sup>2</sup> |

### Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

| Formål                                                                                                                            | Status    | Areal                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|
| Boligbebyggelse                                                                                                                   | Nåværende | 31125.41m <sup>2</sup> |
| Turdrag                                                                                                                           | Nåværende | 2560.16m <sup>2</sup>  |
| Næringsvirksomhet                                                                                                                 | Nåværende | 1554.92m <sup>2</sup>  |
| Veg                                                                                                                               | Nåværende | 3159.95m <sup>2</sup>  |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | Nåværende | 22055.47m <sup>2</sup> |

| Arealplaner innenfor analyseområdet |                     |                       |                           |                        |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| Plan id                             | Plannavn            | Plantype              | Status                    | Areal                  |
| 153487                              | Vesterheim - Årsund | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 43115.88m <sup>2</sup> |

| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet |                        |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Formål                                                                     | Areal                  |
| Friluftsområde (på land)                                                   | 7275.59m <sup>2</sup>  |
| Annen veigrunn                                                             | 1666.43m <sup>2</sup>  |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                               | 16101.41m <sup>2</sup> |
| Gang-/sykkelvei                                                            | 396.22m <sup>2</sup>   |
| Privat vei                                                                 | 243.40m <sup>2</sup>   |
| Kjørevei                                                                   | 3050.56m <sup>2</sup>  |
| Blokkbebyggelse                                                            | 12484.80m <sup>2</sup> |
| Kontor/Industri                                                            | 1554.92m <sup>2</sup>  |
| Gangvei                                                                    | 342.52m <sup>2</sup>   |

## Datasett uten treff/status ukjent (56)

|                                                                                           |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Byggeforbudssoner kraftledninger                                                          | Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd                         |
| Forurenset grunn                                                                          | Støysoner Avinors lufthavner                             |
| Støykartlegging veg etter T-1442                                                          | Støysoner for Forsvarets flyplasser                      |
| Støysoner for Bane NORs jernbanenett                                                      | Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt            |
| Friluftslivsområder - statlig sikra                                                       | Turrutebasen                                             |
| Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte                                              | Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner |
| Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer | Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          |
| Kulturminner - Freda bygninger                                                            | Korallrev                                                |
| Akvakultur - lokaliteter                                                                  | Fiskeplasser - redskap                                   |
| Gyteområder                                                                               | Låssettingsplasser                                       |
| Reindrift - Reindrifftsanlegg                                                             | Reindrift - Trekklei                                     |
| Reindrift - Avtaleområde                                                                  | Reindrift - Siidaområde                                  |
| Reindrift - Reinbeiteområde                                                               | Reindrift - Reinbeitedistrikt                            |
| Reindrift - Konesjonsområde                                                               | Reindrift - Restriksjonsområde                           |
| Reindrift - Konvensjonsområde                                                             | Reindrift - Ekspropriasjonsområde                        |
| Reindrift - Flyttlei                                                                      | Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite                      |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite                                                    | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite                   |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinerbeite                                                 | Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite                     |
| Kulturlandskap - utvalgte                                                                 | Naturvernområder                                         |
| Naturvernområder - Foreslåtte                                                             | Arter funksjonsområder                                   |
| Villreinområder                                                                           | Arter av nasjonal forvaltningsinteresse                  |
| Inngrepsfri natur i Norge                                                                 | Markagrensen                                             |
| Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen      | Jernbane - Banenettverk                                  |
| Hovedled og Biled                                                                         | Hovedled og Biled, arealavgrensning                      |
| Ankringsområder                                                                           | Flomsoner                                                |
| Stormflo og havnivå                                                                       | Forsvarets skyte- og øvingsfelt land                     |
| Skredhendelser                                                                            | Kvikkleire                                               |
| Aktsomhetskart for kvikkleireskred                                                        | Tilgjengelighet                                          |

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



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

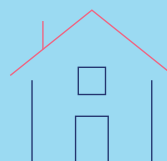
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0171/26

Adresse: Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG, gnr. 328, bnr. 6,  
andelsnr. 48 i Vesterheim Borettslag med orgnr.  
956045975 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.09.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)