

# Vatnedalsvegen 572

VATNEDALEN

notar



Prisantydning Kr 995 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland  
BRA-i/ BRA Total 42/45 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



# Vatnedalsvegen 572

Koselig fjellhytte med sjøutsikt og gode solforhold

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse         | Vatnedalsvegen 572<br>6265 VATNE  |
| Prisantydning   | Kr 995 000,-                      |
| Omkostninger    | Kr 25 960,-                       |
| Totalpris       | Kr 1 020 960,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 42/45 m²                          |
| Eierform        | Eiet                              |
| Boligtype       | Hytte/Fritidseiendom -<br>innland |
| Byggeår         | 1976                              |
| Soverom         | 2                                 |
| Etasje          | 1                                 |

Notar ved Eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer denne koselige fjellhytta med flott natur- og sjøutsikt, oppført i 1976. Hytta har en klassisk norsk familiehyttestil, full av sjarm og karakter, og er perfekt for deg som ønsker en autentisk hytteopplevelse. Hytten har innlagt vann fra egen brønn, strømforsyning via solcellepanel, biologisk toalett samt en stor vestvendt terrasse med gode solforhold, ideell for avslapning. Hytta er bygget med typiske materialer fra byggeperioden, i en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, sprossevinduer med kobla glass, taktekking i pappshingel og betong grunnmur. Enkel standard som beholder den klassiske hyttesjarmen. Beliggenheten er skjermet for innsyn, og gir fullt privatliv for rekreasjon etter fjell- og skiturer.

Husk å melde deg på visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 25  |
| Nøkkelinformasjon | 26  |
| Plantegning       | 40  |
| Vedlegg           | 42  |
| Budgivning        | 123 |

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

Hytta har en flott og tilbaketrukket beliggenhet i Vatnedalen med utsikt vestover mot Vatne, Tennfjord, Søvika osv. På klare dager kan man faktisk se helt til Ålesund og Sukkertoppen. Hytten ligger i lett skrående terreng på oppsiden av veien. Eiendommen ligger ca 10 min fra Vatne sentrum og 30 min fra Spjelkavik.

## ADKOMST

Kjør mot Vatne i Haram kommune og følg deretter veien videre mot Nakkedalen og Fiksdalen. Adkomst til hytten via traktor- og skogssti fra hovedvei.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vatnedalsvegen 572, 6265 VATNE

### OPPDRAKSNUMMER

2-0167/25

### SELGER

Tor-Erik Bjørnøy Seberg  
Therese Bjørnøy Seberg

### MATRIKKE

Gårdsnummer 398, bruksnummer 30 i Haram kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

### INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta.  
Strømforsyning skjer via solcellepanel med tilhørende batteribank og regulator.

### TOMT

Eiet tomt på 1.068 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er en naturtomt uten opparbeidet hage eller plen. Adkomst til hytta skjer via en enkel gangsti lagt med trelemmer direkte på terreng. Vegetasjonen består hovedsakelig av gress, bregner og naturlig skogsvegetasjon. Tomten ligger i et skrånende terreng med utsikt over dal- og fjellandskap.

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

## SOLFORHOLD

Selger opplyser om gode solforhold midtsommer - da er det sol fra ca 07.00 - ca 23.00. Solen er borte fra november, men er tilbake i februar uke 7-8.

Utforsk nabolagsprofil nederst på Finn.no annonsen for nærmere info.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 24.07.2025 utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

## BYGGEÅR

1976

## BYGGEMÅTE

### FRITIDSBOLIG

Objektet er en fritidsbolig en etasje, oppført i 1976. Hytta fremstår med enkel standard og enkle tekniske anlegg, men fungerer fint til fritidsformål. Det er ikke registrert vesentlige oppgraderinger siden oppføring, og standarden vurderes som enkel og funksjonell. Bygningsdeler og overflater fungerer etter hensikten, men alder og utførelse tilsier at vedlikehold og oppgraderinger må påregnes over tid. Bygget er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

Taktekking: Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taket.

Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag av metall.

Takrennene er av eldre type og viser tydelige tegn på slitasje og mangler.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har takkonstruksjon av saltak. Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til unormale skjevheter.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

Vinduer: Fritidsboligen har trevinduer med koblet glass og sprusser. Vinduene er malt på utside og innvendig. Normal slitasje mtp alder. Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme. Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Dører: Hytta har tilkomst til yttergang via plassbygd dør utført med bordkledning. Videre er det dører inn til hytta og til toalettrommet som fremstår som enkle, tette ytter-/boddører i tre. Dørene fra yttergang og inn i hytta og toalettrommet er fra 2015 og fremstår funksjonelle og gode (TG1 på disse).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Hytta har en terrasse på ca 17 m<sup>2</sup> av trekonstruksjoner foran hytta. Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn: Byggegrunn av løsmasser - tykk morene i følge Haram kommune. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering: Det er trolig ikke etablert drenering rundt hytta. Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Det er registrert at en bærevegg under hytta er plassert direkte på terreng uten synlig fundamentering. (se kommentar under krypkjeller) Løsningen anses som ufagmessig og kan medføre risiko for setninger.

Det er usikkert hvordan fundamenteringen er utført langs ytterveggene. Det anbefales nærmere undersøkelse og etablering av tilfredsstillende fundamentering.

Terrengforhold: Tomten ligger i en fjellside og terrenget faller inn mot hytta fra nord.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget under 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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger Høyden på rekkverket på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav på 100 cm. Det mangler rekkverk i forbindelse med trapp ned fra terrassen. Konsekvens/tiltak: Rekkverket vurderes som funksjonelt, men har svekket teknisk tilstand. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet etter TEK17 §12-17 og bør utbedres. Rekkverk i forbindelse med trapp må etableres.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

#### TILSTANDSGRAD 2

##### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidligere lekkasje på taket, utbedret med påsmøring av tettemasse. Lokale skader på overflaten med eksponerte spikerhoder enkelte steder. Fare for at reparasjonene er en midlertidig løsning, og at det kan oppstå lekkasje på nytt ved materialbevegelse eller slitasje. Konsekvens/tiltak: Taket anbefales skiftet i sin helhet for å oppnå en varig og tett løsning. Kontrollere tetthet rundt alle gjennomføringer og skjøter frem til omtekkning utføres.

##### Nedløp og beslag

Høy alder og tydelig slitasje på takrenner og nedløp. Provisoriske festemidler og skader som kan svekke funksjon og levetid. Risiko for vannsprut og fuktskader på fasade ved nedsatt avrenning. Konsekvens/tiltak: Takrenner og nedløp anbefales skiftet i sin helhet, gjerne i forbindelse med omlegging av taket, for å sikre en helhetlig og varig løsning.

#### Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er opplyst at dette stammer fra tidligere lekkasje fra taket som er midlertidig tettet fra utsiden. Se punkt taktekking. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

#### Vinduer

Hytta har vinduer med høy alder, utført i tre med enkle rammer og glassfelt. Vinduene fremstår funksjonelle, men bærer preg av slitasje og begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard. Det kan forekomme trekk og varmetap på grunn av svak tetthet. Konsekvens/tiltak: Skifte av vinduer bør påregnes dersom bedre isolering og komfort ønskes. Ellers ingen tiltak nødvendig, hytta fungerer med disse vinduene.

#### Dører

Ytterdøren som er plassbygd er noe treg og bør justeres. Konsekvens/tiltak: Hytta fungerer med dagens dører.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Overflatevann fra nedbør ikke trenger inn i gulvkonstruksjonen fordi den ligger høyere i terrenget, men kan ledes under hytta via krypkjelleren. Dette kan medføre fuktpåvirkning i krypkjeller og konstruksjoner mot terreng, og forholdet bør følges opp.

#### TILSTANDSGRAD IU

##### Fuksikring og drenering

Det er trolig ikke etablert drenering rundt hytta. Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjønning mot konstruksjonen.

#### VIKTIG

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

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 07.07.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du fritidsboligen? År 2011.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 13 + Antall måneder 8.

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? Ja. Beskrivelse: Lekkasje fra tak, som ble reparert i 2024.

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? Ja. Beskrivelse: Sprekk i grunnmur kommentert av takstmann ved kjøp av boligen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har vært noen tilfeller av mus i hytta.

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

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

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

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tetting av skade på tak.

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

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

• LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Framtidig (1068.03 kvm)

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et uregulert område per 03.07.2025. Det er derfor kun ovennevnte kommunedelplan som er gjeldende for eiendommen.

#### BEBYGGELSESPLAN

I følge Haram kommune så omfattes ikke eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

#### REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 03.07.2025.

#### PLANFORSLAG

I følge Haram kommune så eksisterer det planforslag som berører eiendommen per 03.07.2025.

#### KOMMENTAR

Ovennevnte er opplysninger fra Haram kommune opplyst i meglerpakke per 03.07.2025. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

#### DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 03.07.2025 så er det registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser  
• Areal over marin grense (1068.03 kvm)

Temadata - Geologi - Radon  
• Radon aktsomhet - Moderat til lav (1068.03 kvm)

Temadata - Geologi - Løsmasser  
• Løsmasser - Tykk morene (1068.03 kvm)

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord  
• Vernskog (1068.03 kvm)  
• Lauvdominert (1068.03 kvm)

Temadata - Landbruk - ar5  
• Skog (1068.03 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag  
• Vassdragsområde (1068.03 kvm)

Temadata-natur-Nedbørfelt  
• Nedbørfelt (1068.03 kvm)

#### Temadata - natur - Natyrtyper

• Innenlandslandskap (1068.03 kvm)

#### Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (1068.03 kvm)

#### Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

• Kartlagt uten funn (1068.03 kvm)

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

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt utdrag av DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdels "Førsesegner og retningslinjer" og "Planomtale" samt komplett DOK-analyserapport kan fås ved henvendelse meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

#### OPPVARMING

Innvendig er det montert en peisovn med innsats, utført i teglstein med flislagte og natursteinsbelagte flater foran ildstedet.

I følge Ålesund Brannvesen KF så er det ikke registrert ildsted på denne adressen. Det anbefales å kontakte feiervesen/brannforebyggende myndighet for tilsyn og vurdering av pipe og ildsted.

Løse gassovner kan medfølge etter nærmere avtale med selger. Produkter og installasjoner som medfølger overdras imidlertid uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### TIL INFORMASJON

Eier er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen (jf. lokal forskrift om gebyr for feiling og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging § 6 første ledd). Dersom boligen har ildsted, nylig installert og/eller endret eksisterende ildsted, kan dette meldes til kommunen via lenke nedenfor. For melding om nytt/endring på fyringsanlegg/ildsted eller melding om frakoblet fyringsanlegg/ildsted:

<https://aabv.no/din-trygghet/skjema/>

Husk at rehabilitering av skorstein også er meldepliktig til kommunens plan- og bygningsavdeling.

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ingen internettkoblinger.

#### PARKERINGSFORHOLD

Det er ikke parkeringsmuligheter på egen grunn. Parsellen har kun tinglyst gangveirett over hovedbruket i byte med tiltenkte parsellene mot syd og vest.

Det ble søkt om å få opparbeide parkeringsplass med gangsti fra denne og opp til hytte den 02.08.1976. I vedtak om godkjenning av hytte på vilkår datert 26.08.1976 så ble den tilsendte søknaden om veiavkjørsel og parkering oversendt til kommunens vegsjef, som i brev av 25.08.1976 krevde at veien til hytta må tas i lag med nabohyttene, og at veien måtte ombygges noe. Bygningsrådet godkjente situasjonsplanen på de vilkår vegsjefen har satt som krav i brev av 25.08.1976. Daværende eier sendte ny søknad om tillatelse til parkering/utvidelse av parkering med gangsti opp til hytte den 15.09.1976. (Til info: I begge søknadene er parkeringsplassen inntegnet nordsiden av fylkesveien). I svaret fra kommunen knyttet til avkjørsel og parkering datert 26.11.1976 så holdt kommunen i midlertid fast med tidligere vedtak i saken.

Per i dag er det opparbeidet en felles parkeringsplass som hovedsakelig er opparbeidet på sørsiden fylkesveien.

Denne benyttes av tre hytter. I følge selger er det plass til ca 7 biler her. Parkeringsplassen ligger dels på gnr 398, bnr 36 (eierinformasjon mangler - fylkesvei) og dels på gnr 398, bnr 9 (eier Øyvind Koppen Krogsæter). Det er ikke tinglyst noen rettigheter knyttet til denne parkeringen, og det er heller ikke fremlagt noen godkjennelser/rettigheter knyttet til denne parkeringen - verken fra grunneiere eller Statens Vegvesen.

#### VEI/VANN/KLOAKK

##### VEI

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, via privat traktorsti og gangsti, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. Parsellen har tinglyst gangveirett over hovedbruket i byte med tiltenkte parsellene mot syd og vest.

##### VANN

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

##### AVLØP

Hytta har ikke innlagt avløp.

#### BEBYGGELSE

For det vesentlige spredt hyttebebyggelse i området.

#### ADGANG TIL Utleie

Hytta kan leies ut i sin helhet som fritidsbolig.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de

som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Søknad om byggetillatelse nybygg hytte datert 30.06.1975.
- Brev fra kommune knyttet til manglende tilfredstillende situasjonsplan, samt krav om helserådets godkjenning datert 06.07.1976.
- Utskrift fra møtebok vedr. søknad om fradeling av hyttetomt datert 10.07.1975.
- Søknad om montering av komposttoalett datert 02.08.1976.
- Søknad om å få opparbeide parkeringsplass med gangsti fra denne og opp til hytte datert 02.08.1976.
- Vedtak om godkjenning av hytte på vilkår datert 26.08.1976. I følge vedtaket så har den tilsendte søknaden om veiavkjørsel og parkering vært oversendt til kommunens vegsjef, som i brev av 25. august 1976 krever at veien til hytta må tas i lag med nabohyttene, og at veien må ombygges noe. Bygningsrådet godkjente situasjonsplanen på de vilkår vegsjefen har satt som krav i brev av 25. august 1976.
- Brev fra vegsjefen datert 25.08.1976.
- Ny søknad om tillatelse til parkering/utvidelse av parkering med gangsti opp til hytte datert 15.09.1976.
- Vedtak knyttet til komposittoalett, vann og utslipp datert 17.09.1976.
- Svar fra kommunen knyttet til avkjørsel og parkering datert 26.11.1976. I brevet viser kommunen til søknaden datert 15.09.1976, og opplyser at de holder fast med tidligere vedtak i saken.

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens situasjon/bruk. Følgende avvik er registrert:

- Halvvegg/delevegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Vaskerom/bod er omgjort til toalettrom.
- Overbygget inngangsparti er bygget inn som en del av hytta.
- Det er tilbygd en utebod/vedskjul på vestsiden av hytta.
- Det forekommer endringer knyttet til størrelser, plassering og antall vinduer. Det er i tillegg installert en utvendig dør til krypkjeller mot øst.
- Terrasse med rekkverk fremkommer ikke på tegning.

Endringene er ikke omsøkt.

Hytta er registrert tatt i bruk i matrikkel, men etter det Haram kommune opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til hytta, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av hytta kan derfor ikke dokumenteres. Ferdigattest utstedes imidlertid ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

#### TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

## RADONMÅLING

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

## INNHold

Hytta inneholder yttergang, toalettrom, 2 soverom og kjøkken/stue. Det er også tilbygd en vedbod mot vest.

## LOVLIGHET

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens situasjon/bruk. Følgende avvik er registrert:

- Halvvegg/delevegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Vaskerom/bod er omgjort til toalettrom.
- Overbygget inngangsparti er bygget inn som en del av hytta.
- Det er tilbygd en utebod/vedskjul på vestsiden av hytta.
- Det forekommer endringer knyttet til størrelser, plassering og antall vinduer. Det er i tillegg installert en utvendig dør til krypkjeller mot øst.
- Terrasse med rekkverk fremkommer ikke på tegning.

Endringene er ikke omsøkt. Se for øvrig salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

## AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

## STANDARD

Hytta har enkel standard og er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type fritidsboliger.

## INNSENDIG

På innvendige gulv er det furugulv og gulvbelegg. Panel på veggene. I takene er det panel.

## TILSTAND PÅ OVERFLATER

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

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

## KJØKKEN

Kjøkkenet har enkel hyttestandard med plassbygde fronter i tre og benkeplate av heltre. Det er montert oppvaskkum i stål med blandebatteri, og frittstående komfyr med stekeovn. Innredningen er enkel og gir begrenset lagringsplass. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med eldre utførelse og uten moderne tekniske løsninger som oppvaskmaskin, integrerte hvitevarer eller ventilator.

## SPESIALROM

Toalettrommet har enkel standard med biologisk toalett med avtrekk ført ut via fleksibel slange. Rommet har gulv med belegget og panelerte vegger og himling i tre. Det er i tillegg servantløsning med vann fra brønn og med manuell tilførsel fra beholder.

## PIPE OG ILDSTED

Hytta har murt pipe som går gjennom bygningen og opp over tak, tekket med beslag rundt gjennomføringen. Innvendig er det montert en peisovn med innsats, utført i teglstein med flislagte og natursteinsbelagte flater foran ildstedet. Pipeløpet og ildstedets alder tilsier at tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll. Ildsted og pipe er ikke tilstandsvurdert eller kontrollert av takstmann. Ifølge opplysninger fra Haram kommune er det ikke registrert ildsted på eiendommen. Det anbefales å kontakte feiervesen/brannforebyggende myndighet for tilsyn og vurdering av pipe og ildsted.

## ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller. Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater. Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller. Målt ca 35 mm avvik på hovedetasjen. Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytta har vannledninger fra privat brønn.

Boligen har avløpsrør av plast for gråvann. Det er ikke avløpsrør for kloakk på hytta.

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta. Strømforsyning skjer via solcellepanel med tilhørende batteribank og regulator.

Hytta er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

**SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG**  
Sammendraget under 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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Krypkjeller

Krypkjelleren fremstår ujevn og fuktutsatt, med stedvis synlige fuktmerker på betongvegger. Det mangler fuktsperre mot grunn. Fuktmåling i bjelkelaget viste 20,9 % fukt, som er over anbefalt grense for tørt treverk. Rester av isolasjon ligger nedfalt fra bjelkelaget. Fundamentene står stedvis i løse luften, sannsynligvis som følge av terrengbevegelser eller setninger. Dette kan gi redusert bæreevne og skjevheter i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Vurdere tiltak for å begrense fukt fra grunnen, eksempelvis med plastfolie på drenerende masser. Bedre ventilasjon bør etableres for å senke fuktbelastningen. Utbedring av fundamenter bør utføres

for å sikre tilstrekkelig understøtting og hindre videre setningsskader.

#### Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Innredningen er enkel og tilpasset hyttestandard. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### TILSTANDSGRAD 2

Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

#### Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

#### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

#### TILSTANDSGRAD IU

Pipe og ildsted

Hytta har murt pipe som går gjennom bygningen og opp over tak, teknet med beslag rundt gjennomføringen. Innvendig er det montert en peisovn med innsats, utført i teglstein med flislagte og natursteinsbelagte flater foran ildstedet. Pipeløpet og ildstedets alder tilsier at tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll. Ildsted og pipe er ikke tilstandsvurdert eller kontrollert av takstmann. Ifølge opplysninger fra Ålesund kommune er det ikke registrert ildsted på eiendommen. Det anbefales å kontakte feiervesen/brannforebyggende myndighet for tilsyn og vurdering av pipe og ildsted.

#### Elektrisk anlegg

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta. Strømforsyning skjer via solcellepanel med tilhørende batteribank og regulator. Anlegget vurderes som en enkel

installasjon beregnet for hyttebruk, og utførelsen fremstår med åpne kabelføringer. Generell kommentar: Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Kun overfladisk inspisert. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-.

#### 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

Gasskomfyr på kjøkken medfølger i handelen.

Komfyren overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

Alt av hyttas inventar kan medfølge om ønskelig, men da etter nærmere avtale med selger.

#### TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom og yttergang.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Vedbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse.

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Hytta har en hems med ikke målbart areal. Gulvareal hems på ca 8 kvm.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

### LOVLIGHET

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

- Utebod er omgjort til toalettrom.
- Inngangsparti er bygget inn som en del av boligen.
- Det er bygget en utebod/vedskjul på vestsiden av hytta.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 995 000,-

### VERDITAKST

Kr 1 000 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 969,- for år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt og hytte fritidsrenovasjon. I følge selger så tømmes søppelet ved Bunnpris butikken på Vatneeidet.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023 kr 176 305,-

### OMKOSTNINGER

995 000 Prisantydning

#### Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

24 870 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

25 960 Omkostninger totalt

41 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 020 960 Totalpris. inkl. omkostninger

1 036 460 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 039 260 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

#### HEFTELSE

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

#### GRUNNDATA

1976/105634-1/58 17.09.1976 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 398 BNR: 9

2020/331445-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1534 GNR: 98 BNR: 30

2024/175657-1/200 01.01.2024 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 398 BNR: 30

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:  
1976/105634-3/58 17.09.1976 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 398 BNR: 9

Dvs: Jfr. Målebrev datert 28.05.1976/tinglyst 17.09.1976:  
Parsellen har gangveirett over hovedbruket i byte med  
tiltenkte parsellene mot syd og vest.

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

#### GRUNNBOKSDATO

05.09.2025

#### FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

#### POLISENUMMER

90333662

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

##### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

##### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.10.2025

##### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

##### ANSVARLIG MEGLER

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

##### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

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

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

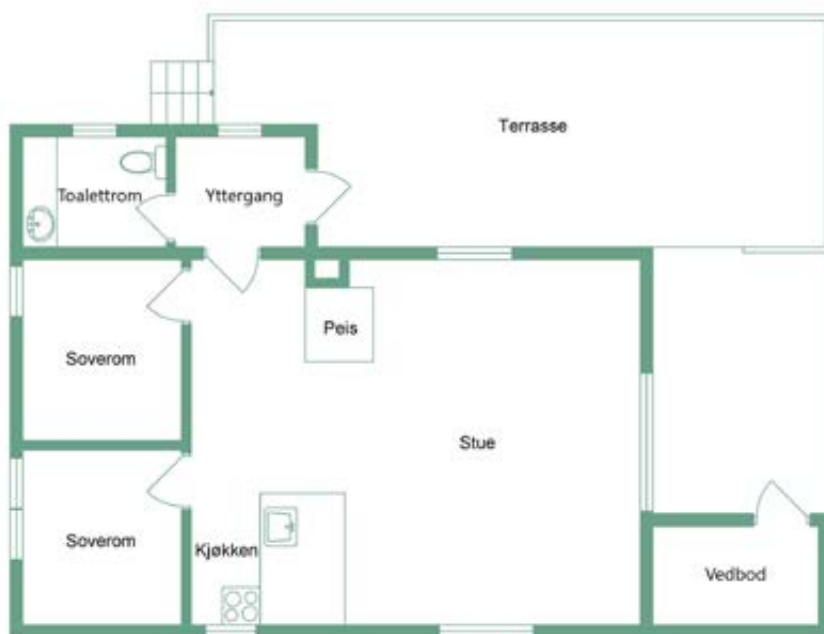
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal

holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning



Vatnedalsvegen 572

notar

notar.no @notar\_mno

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

**NB!** Tegningen viser dagens situasjon og bruk. Tegningen har avvik fra byggemeldt/godkjent tegning, og det er foretatt søknadspliktige endringer som ikke er omsøkt. Se salgsoppgavens punkt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer info.

# 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

## VATNEDALSVEGEN 572

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Søknad om byggetillatelse hytte 1975
- Brev fra kommune knyttet til manglende situasjonsplan/helserådets godkjennelse 1976
- Utskrift fra møtebok vedr. søknad om fradeling av hyttetomt 1975
- Søknad om montering av komposttoalett 1976
- Søknad om opparbeidelse parkering/gangsti 1976
- Vedtak om godkjenning av hytte på vilkår 1976
- Brev fra vegsjefen 1976 m/vedlagt kartskisse
- Ny søknad om tillatelse til parkering/utvidelse av parkering 1976
- Vedtak knyttet til komposittoalett/vann/utslipp 1976
- Svar fra kommunen vedr. til avkjørsel/parkering 1976
- Godkjente og byggemeldte tegninger
- Ikke registrert ildsted
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Utdrag av Dok-analyserapport

# Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Vatnedalsvegen 572 , 6265 VATNE

 HARAM kommune

# gnr. 398, bnr. 30

## Markedsverdi

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.07.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 22506-1065

Referansenummer: PK2045

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen

Vår ref:



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

## TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår med enkel standard og enkle tekniske anlegg, men fungerer fint til fritidsformål. Det er ikke registrert vesentlige oppgraderinger siden oppføring, og standarden vurderes som enkel og funksjonell. Bygningsdeler og overflater fungerer etter hensikten, men alder og utførelse tilsier at vedlikehold og oppgraderinger må påregnes over tid.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en fritidsbolig 1 etasje, oppført i 1976.

Hytta har enkel standard og er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

#### Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.  
Grunnmur/kjellervegger av betong.  
Bjelkelag over krypkjeller.

#### Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade kledd med liggende bordkledning.

#### Vinduer og dører:

Trevinduer med koblet glass og sprosser. Vinduene er malt på utside og innvendig.  
Hytta har tilkomst til yttergang via plassbygd dør utført med bordkledning.  
Videre er det dører inn til hytta og til toalettrommet som fremstår som enkle, tette ytter-/boddører i tre.

#### Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon som saltak.  
Taktekking av pappshingel.  
Renner, nedløp og beslag av metall.

#### Terrasser:

Hytta har en terrasse på ca 17m<sup>2</sup> av trekonstruksjoner foran hytta.  
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV

- På innvendige gulv er det furugulv og gulvbelegg.

#### VEGGER

- Panel på veggene.

#### HIMLINGER

- I takene er det panel.

#### TILSTAND

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

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

standard.

Hytta har murt pipe som går gjennom bygningen og opp over tak, teknet med beslag rundt gjennomføringen.  
Innvendig er det montert en peisovn med innsats, utført i teglstein med flislagte og natursteinsbelagte flater foran ildstedet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel hyttestandard med plassbygde fronter i tre og benkeplate av heltre. Det er montert oppvaskkum i stål med blandebatteri, og frittstående komfyr med stekeovn. Innredningen er enkel og gir begrenset lagringsplass. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med eldre utførelse og uten moderne tekniske løsninger som oppvaskmaskin, integrerte hvitevarer eller ventilator.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har enkel standard med biologisk toalett med avtrekk ført ut via fleksibel slange.  
Rommet har gulv med belegget og panelerte vegger og himling i tre. Det er i tillegg servantløsning med vann fra brønn og med manuell tilførsel fra beholder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har vannledninger fra privat brønn.

Boligen har avløpsrør av plast for gråvann.  
Det er ikke avløpsrør for kloakk på hytta.

Ventilasjonsystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta.

Strømforsyning skjer via solcellepanel med tilhørende batteribank og regulator.

Hytta er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 45 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 45 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 000 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

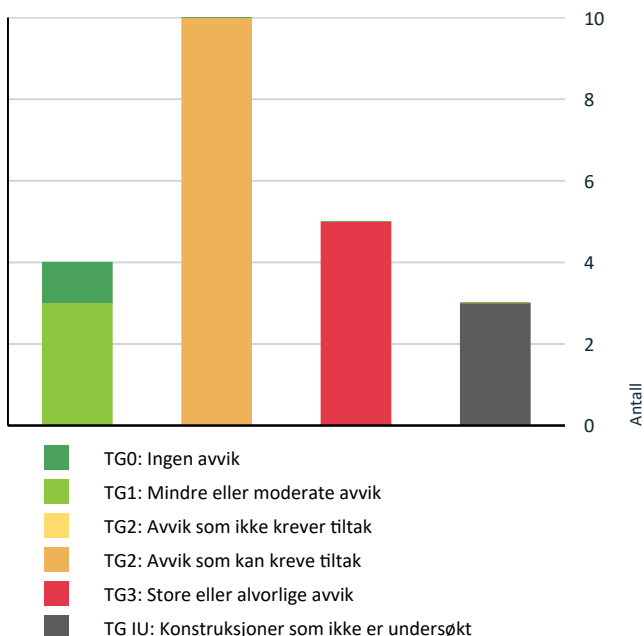
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

- Utebod er omgjort til toalettrom.
- Inngangsparti er bygget inn som en del av boligen.
- Det er bygget en utebod/vedskjul på vestsiden av hytta.



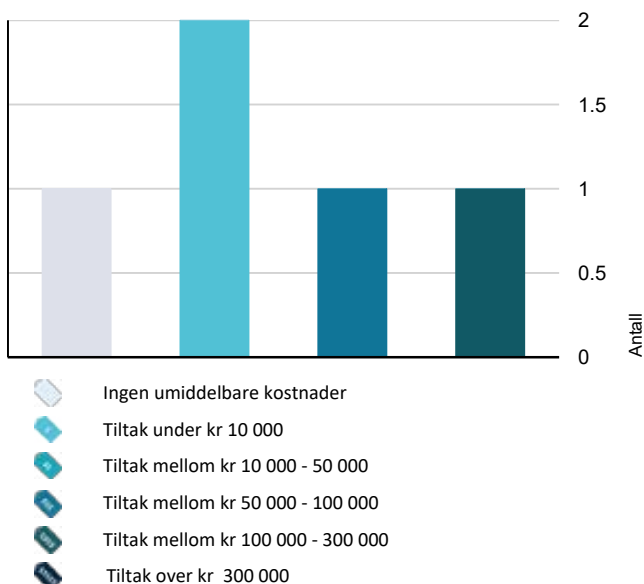
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1976

### Kommentar

Byggeår hentet fra propcloud.no

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Hytta har gjennomgående lav til normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra taket.

#### Vurdering av avvik:

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

Tidligere lekkasje på taket, utbedret med påsmøring av tettemasse.

Lokale skader på overflaten med eksponerte spikerhoder enkelte steder.

Fare for at reparasjonene er en midlertidig løsning, og at det kan oppstå lekkasje på nytt ved materialbevegelse eller slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket anbefales skiftet i sin helhet for å oppnå en varig og tett løsning.

Kontrollere tetthet rundt alle gjennomføringer og skjøter frem til omteking utføres.

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Takrennene er av eldre type og viser tydelige tegn på slitasje og mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder og tydelig slitasje på takrenner og nedløp.

Provisoriske festemidler og skader som kan svekke funksjon og levetid.

Risiko for vannsprut og fuktskader på fasade ved nedsatt avrenning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp anbefales skiftet i sin helhet, gjerne i forbindelse med omlegging av taket, for å sikre en helhetlig og varig løsning.



Ødelagt renneskjø

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade kledd med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

# Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har takkonstruksjon av saltak.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til unormale skjevheter.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

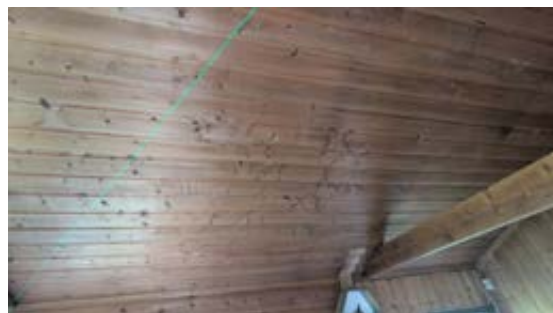
Det er opplyst at dette stammer fra tidligere lekkasje fra taket som er midlertidig tettet fra utsiden. Se punkt takteking.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:



Fuktskjoler innvendig i taket.



Fuktskjoler innvendig i taket.

## TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har trevinduer med koblet glass og sprosser. Vinduene er malt på utside og innvendig.

Normal slitasje mtp alder.

Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.

Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befarings. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta har vinduer med høy alder, utført i tre med enkle rammer og glassfelt. Vinduene fremstår funksjonelle, men bærer preg av slitasje og begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Det kan forekomme trekk og varmetap på grunn av svak tetthet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skitte av vinduer bør påregnes dersom bedre isolering og komfort ønskes.

Ellers ingen tiltak nødvendig, hytta fungerer med disse vinduene.

## Dører

Hytta har tilkomst til yttergang via plassbygd dør utført med bordkledning.

Videre er det dører inn til hytta og til toalettrommet som fremstår som enkle, tette ytter-/boddører i tre.

Dørene fra yttergang og inn i hytta og toalettrommet er fra 2015 og fremstår funksjonelle og gode. (TG1 på disse).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren som er plassbygd er noe treg og bør justeres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hytta fungerer med dagens dører.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har en terrasse på ca 17m<sup>2</sup> av trekonstruksjoner foran hytta.

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyden på rekkverket på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm.

Det mangler rekkverk i forbindelse med trapp ned fra terrassen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket vurderes som funksjonelt, men har svekket teknisk tilstand. Det tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet etter TEK17 §12-17 og bør utbedres.

Rekkverk i forbindelse med trapp må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNENDIG



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### GULV

- På innvendige gulv er det furugulv og gulvbelegg.

### VEGGER

- Panel på veggene.

### HIMLINGER

- I takene er det panel.

### TILSTAND

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

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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 35 mm avvik på hovedetasjen.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 12 Pipe og ildsted

Hytta har murt pipe som går gjennom bygningen og opp over tak, teknet med beslag rundt gjennomføringen.

Innvendig er det montert en peisovn med innsats, utført i teglstein med flislagte og natursteinsbelagte flater foran ildstedet.

Pipeløpet og ildstedets alder tilsier at tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll.

Ildsted og pipe er ikke tilstandsvurdert eller kontrollert av takstmann.

Ifølge opplysninger fra Ålesund kommune er det ikke registrert ildsted på eiendommen.

Det anbefales å kontakte feiervesen/brannforebyggende myndighet for tilsyn og vurdering av pipe og ildsted.



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Krypkjeller

Hytta har krypkjeller under deler av bygningen, med betongmurer og jord-/steinmasse som grunnlag. Takhøyden er lav, og det er begrenset tilgang. Det er synlige trekonstruksjoner i bjelkelag over krypkjeller, samt enkelte tekniske føringer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren fremstår ujevn og fuktutsatt, med stedvis synlige fuktmerker på betongvegger. Det mangler fuktsperre mot grunn.

Fuktmåling i bjelkelaget viste 20,9 % fukt, som er over anbefalt grense for tørt treverk.

Rester av isolasjon ligger nedfalt fra bjelkelaget.

Fundamentene står stedvis i løse luften, sannsynligvis som følge av terrengbevegelser eller setninger. Dette kan gi redusert bæreevne og skjevheter i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere tiltak for å begrense fukt fra grunnen, eksempelvis med plastfolie på drenerende masser.

Bedre ventilasjon bør etableres for å senke fuktbelastningen.

Utbedring av fundamenter bør utføres for å sikre tilstrekkelig understøtting og hindre videre setningsskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i bjelkelaget viste 20,9 % fukt, som er over anbefalt grense for tørt treverk.



Isolasjon har falt ned tra bjelkelaget



Fundamenter/grunnmur står i løse luften.



Fundamenter/grunnmur står i løse luften.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel hyttestandard med plassbygde fronter i tre og benkeplate av heltre. Det er montert oppvaskum i stål med blandebatteri, og frittstående komfyr med stekeovn. Innredningen er enkel og gir begrenset lagringsplass. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med eldre utførelse og uten moderne tekniske løsninger som oppvaskmaskin, integrerte hvitevarer eller ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell, men med tegn til alder og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er ikke etablert ventilator eller mekanisk avtrekk over komfyr, noe som gir redusert luftutsiftning og kan medføre lukt- og fuktbelastning i rommet.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har enkel standard med biologisk toalett med avtrekk ført ut via fleksibel slange. Rommet har gulv med belegg og panelerte vegger og himling i tre. Det er i tillegg servantløsning med vann fra brønn og med manuell tilførsel fra beholder.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredningen er enkel og tilpasset hyttestandard.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Hytta har vannledninger fra privat brønn.

Utførelsen fremstår som enkel og ikke i henhold til normal fagmessig standard. Ledningene er montert uten nødvendige klammer og festemidler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

#### TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast for gråvann. Det er ikke avløpsrør for kloakk på hytta.

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som

# Tilstandsrapport

påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta.

Strømforsyning skjer via solcellepanel med tilhørende batteribank og regulator.

Anlegget vurderes som en enkel installasjon beregnet for hyttebruk, og utførelsen fremstår med åpne kabelføringer.

### Generell kommentar

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

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-



## Branntekniske forhold

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

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

Hytta er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

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



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser - tykk morene i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

### Fuktsikring og drenering

Det er trolig ikke etablert drenering rundt hytta. Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Det er registrert at en bærevegg under hytta er plassert direkte på terreng uten synlig fundamentering. (se kommentar under krypkjeller) Løsningen anses som ufagmessig og kan medføre risiko for setninger.

Det er usikkert hvordan fundamenteringen er utført langs ytterveggene. Det anbefales nærmere undersøkelse og etablering av tilfredsstillende fundamentering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### Terrengforhold

Tomten ligger i en fjellside og terrenget faller inn mot hytta fra nord.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflatevann fra nedbør ikke trenger inn i gulvkonstruksjonen fordi den ligger høyere i terrenget, men kan ledes under hytta via krypkjelleren. Dette kan medføre fuktpåvirkning i krypkjeller og konstruksjoner mot terreng, og forholdet bør følges opp.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**45 m<sup>2</sup>/42 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Soverom,  
Gang, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 000 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 050 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 000 000**

## Markedsvurdering

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 600 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 070 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>550 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>550 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi

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

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 050 000</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

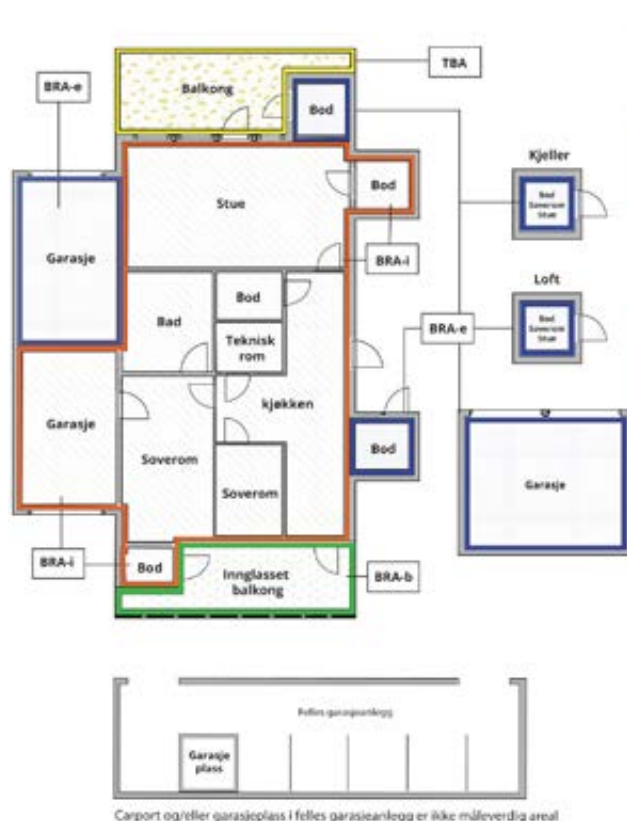
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Ekstern bruksareal (BRA-e)      | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 42                            | 3                           |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>42</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Yttergang | Vedbod                      |                            |

## Kommentar

Hytta har en hems med ikke målbart areal. Gulvareal hems på ca 8m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

- Utebod er omgjort til toalettrom.
- Inngangsparti er bygget inn som en del av boligen.
- Det er bygget en utebod/vedskjul på vestsiden av hytta.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 40         | 2          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 24.7.2025 | Espen Madsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 1580 HARAM | 398  | 30   |      | 0    | 1068 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Vatnedalsvegen 572

### Hjemmelshaver

Seberg Therese Bjørnøy, Seberg Tor-Erik Bjørnøy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger i Vatnedalen ca 10 min fra Vatne sentrum og 30 min fra Spjelkavik.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Siste del til hytta en via gangsti.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Hytta har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er en naturtomt uten opparbeidet hage eller plen. Adkomst til hytta skjer via en enkel gangsti lagt med trelemmer direkte på terreng. Vegetasjonen består hovedsakelig av gress, bregner og naturlig skogsvegetasjon. Tomten ligger i et skrånende terreng med utsikt over dal- og fjellandskap.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 340 000  | 2017 | Annet |

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 90333662 |      |                |              |
| Kommentar             |          |      |                |              |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                            | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 15.08.2025 | Oversendt fra megler og gjennomgått. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 07.07.2025 |                                      | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger            | 10.07.1975 |                                      | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.08.2025 |           |
| 2       | 21.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

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

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0167/25   |  |

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Selger 1 navn          | Selger 2 navn           |
| Therese Bjørnøy Seberg | Tor-Erik Bjørnøy Seberg |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Vatnedalsvegen 572 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| VATNE    | 6265   |

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: 2-0167/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Therese Bjørnøy Seberg | 8e445bbd827426c9f882<br>b013cc304dee5c3a86d8 | 07.07.2025<br>08:14:20 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tor Erik Seberg | 1a2225677c00287b15acb<br>cb48e56a9a7506d6adb | 07.07.2025<br>08:16:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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

# Nabolagsprofil

Vatnedalsvegen 572

## Offentlig transport

|                                      |        |             |
|--------------------------------------|--------|-------------|
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra            | 45 min | 🚗           |
| 🚌 Fiksdal bussparkering<br>Linje 245 | 7 min  | 🚗<br>7.6 km |
| 🚌 Fiksdal skule<br>Linje 245         | 7 min  | 🚗<br>7.8 km |

## Avstand til byer

|              |            |   |
|--------------|------------|---|
| Ålesund      | 41 min     | 🚗 |
| Molde        | 2 t 8 min  | 🚗 |
| Ulsteinvik   | 2 t 12 min | 🚗 |
| Kristiansund | 3 t 14 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| 🚗 Rema 1000 Digernes  | 18 min | 🚗 |
| 🚗 Circle K Digerneset | 19 min | 🚗 |

## Aktiviteter

|                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| Tomra Bowling     | 14 min | 🚗 |
| Ålesund Golfklubb | 26 min | 🚗 |

## Sport

|                                                    |        |             |
|----------------------------------------------------|--------|-------------|
| 🏊 Fiksdal skule - gymnastikksal<br>Aktivitetsshall | 7 min  | 🚗<br>7.7 km |
| 🏊 Bingen-Fiksdalskule<br>Ballspill                 | 7 min  | 🚗<br>7.9 km |
| 🏊 Tren Vatne                                       | 9 min  | 🚗           |
| 🏊 Aktiv Trening Digernes                           | 20 min | 🚗           |

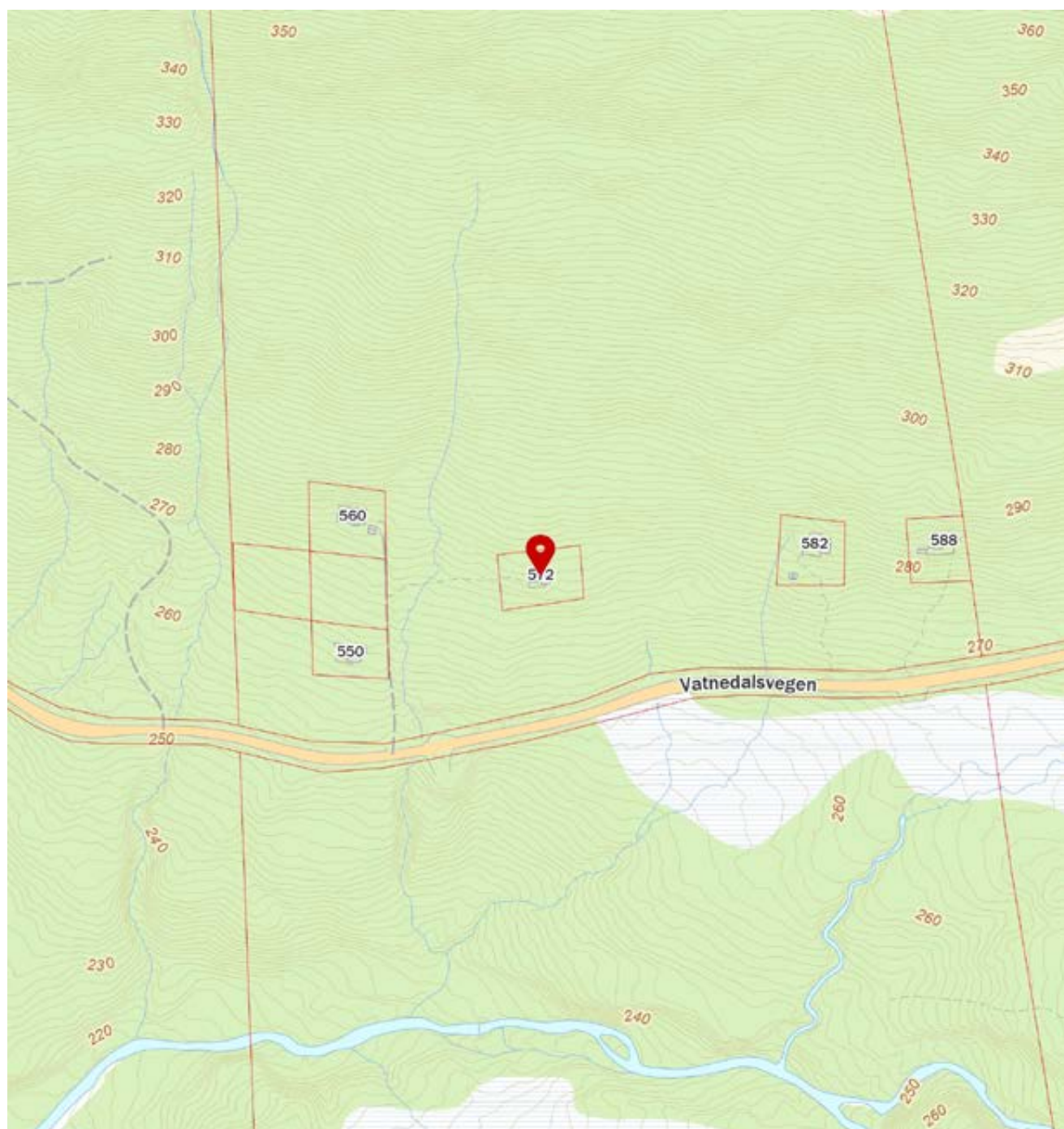
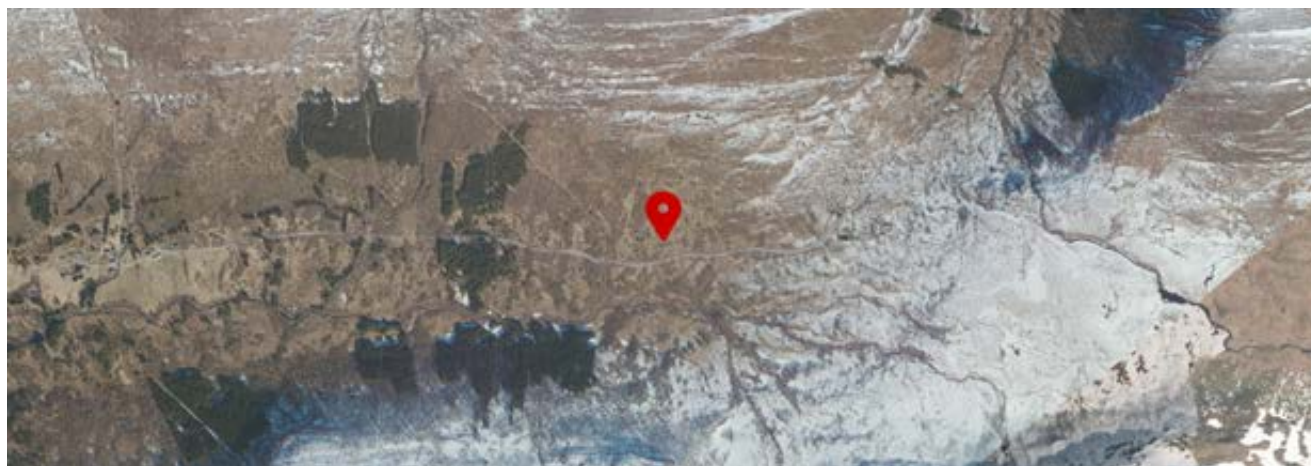
## Dagligvare

|                                          |       |             |
|------------------------------------------|-------|-------------|
| Joker Fiksdal<br>Post i butikk, PostNord | 7 min | 🚗<br>7.5 km |
| Joker Vatne<br>PostNord                  | 8 min | 🚗<br>8.5 km |

## Varer/Tjenester

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| 🏪 Brattvåg Senteret     | 23 min | 🚗 |
| 🏪 Vestnes Brygge        | 26 min | 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Digerneset   | 20 min | 🚗 |
| 🏪 Boots apotek Haram    | 23 min | 🚗 |
| 🍷 Digerneset Vinmonopol | 20 min | 🚗 |
| 🍷 Brattvåg Vinmonopol   | 23 min | 🚗 |





|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F.kap. 45<br>F.kap. 55  | <b>TAK</b><br>Takkell (gjør opp takvinkel) 27°<br>Tekning: <input type="checkbox"/> Takstein <input checked="" type="checkbox"/> Taktepp <input type="checkbox"/> Asbestcementplater<br><input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater<br><input type="checkbox"/> Anna (gjør greie for)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| F.kap. 54.3             | Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettebetong (gjør opp type)<br><input type="checkbox"/> Anna (gjør greie for)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                         | Byggemåten: <input checked="" type="checkbox"/> Lufta (skjoldet) tak <input type="checkbox"/> Brannskjonomert <input type="checkbox"/> Maselertak<br><input checked="" type="checkbox"/> Flisbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkrammestille (prefabrikkerte) element/saksjenshor<br>Igjør opp fabrikk og type                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                         | Funksjonsdrift i forskriftene er oppfylt under skilling til.<br><input checked="" type="checkbox"/> Utløpning står på tekniskene<br><input type="checkbox"/> Særlige konstruksjoner 1, retningsbølge<br>Igår. nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                         | <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i følge vedlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bl. § 106<br>F.kap. 49  | <b>Ventilasjon</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Naturlig ekstrakt <input type="checkbox"/> Friskluft og ekstraktventiler er vist på tekniskene.<br><input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tekninger blir sendt inn senere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bl. § 106<br>F.kap. 49  | <b>Røykpipe, varmeanlegg, eldstoder, oljefyringsanlegg</b><br>Særskilt melding blir sendt til brannvesen<br><input type="checkbox"/> Oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt eldstad <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel<br>Røykpipe vist bygd av: <input type="checkbox"/> tegl <input checked="" type="checkbox"/> fabrikk/rammestille (prefabrikkerte) element<br>Igjør opp fabrikk og type<br><input type="checkbox"/> Annen måte (gjør greie for)<br><input type="checkbox"/> Eldstoder og foleldstoder er vist på tekniskene<br><input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type |
| F.kap. 55               | <b>Brannvern</b><br>Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannhendig <input checked="" type="checkbox"/> trebygd<br><input type="checkbox"/> Anna (gjør greie for)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| F.kap. 55.41            | Ved større bygg skal gjøres greie for:<br>Tekningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller<br><input type="checkbox"/> brannskjennet klasse for bygningdelene<br><input type="checkbox"/> brannskjennet klasse og utgjørelse på dører<br><input type="checkbox"/> brannventilasjon av trepp, loft og kjeller                                                                                                                                                                                                                                                              |
| F.kap. 55.322           | Trepp er <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> innbygd <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri<br>For trepp blir det også vist til: F.kap. 46, F.kap. 32.22, F.kap. 32.4 og F.kap. 38.46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| F.kap. 46.2<br>Bl. § 93 | <b>Særskilt søknad blir sendt inn for:</b><br><input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis<br><input type="checkbox"/> rullestol <input type="checkbox"/> gjerdet/løp med veg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tilleggsopplysninger:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

*Harom bygningsskisse 27.1.1987*  
*Inf. 75* framlagt i møte 16.17.1987  
Godkjent på vilkår at merknader  
som er påført vert rettes.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>SØKNAD OM BYGGETILLATELSE</b> (Nynorsk)<br>for arbeid etter byggingelov (Bl.) av 18.6.1965.<br>Jfr. byggingelov (Bl.) av 18.1965.                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Harom kommunale bygningsskisser</b><br>MOTTATT DEN: 17.1.1987<br>SVAR SENDT DEN: 19.1.1987<br>ARKIV: 5031 |  |
| Til bygningsskisse i: <i>Harom</i><br><i>Brøtting</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mater. nr. 98 9                                                                                              |  |
| Byggingelov (adresse): <i>Kirkegårdsveien 10</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ress. nr. 31241                                                                                              |  |
| Eier (leder) av foren: <i>Bjarte Wieg</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Adresser: <i>Harom 600 Harom</i>                                                                             |  |
| Krysst avskriftene. Gjør forsendelse av byggingelov. Beskr. skissene eller skiss med blokkerte.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |  |
| Søknaden skal sendes i 2 eksemplarer til bygningsskisse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |  |
| Bl. § 93<br>F.kap. 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Kva slags arbeid</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygg <input type="checkbox"/> Endring<br><input type="checkbox"/> Anna (gjør ut)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Skiss skiss har                                                                                              |  |
| Bl. § 70-66<br>F.kap. 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kva slags bygning</b><br><input type="checkbox"/> Busstad <input type="checkbox"/> Skule <input type="checkbox"/> Forsamlingshus <input type="checkbox"/> Kontor/bedriftslokale<br><input type="checkbox"/> Driftbygning for jordbruk <input type="checkbox"/> Blietstid <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input checked="" type="checkbox"/> Hytte<br><input type="checkbox"/> Anna (gjør ut)                                                                                                                                                                |                                                                                                              |  |
| F.kap. 14<br>Bl. § 94.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vedlegg til søknaden</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av søknad, med vedlegg (Bok fastsett skema)<br><input type="checkbox"/> Situasjonplan (skissene navn på nabosone og grensane)<br><input checked="" type="checkbox"/> Etasjeflanser <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Faser<br><input type="checkbox"/> Statistiske utvalgte <input type="checkbox"/> Konstruksjonsplaner<br><input type="checkbox"/> Rapport om grunnprøver (bortsett m.v.)<br><input type="checkbox"/> Andre teikningar eller særskilde vedlegg (vsa slag) |                                                                                                              |  |
| Bl. § 7<br>F.kap. 51<br>og 52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Dispensasjonssøknad</b><br>Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kravt i <input type="checkbox"/> byggingelov<br><input type="checkbox"/> lovkraft <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan<br><input type="checkbox"/> er vedlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                              |  |
| <b>Erklæring om plikt i samsvar med gjeldende reglar</b><br>Byggeskissene vil bli utført i samsvar med gjeldende reglar i byggingelov, byggeskisselov, vedtektar og reguleringsplan, eventuelt med dei endringar som måtte fylgje av dispensasjon som er gjeven.<br>Byggeskissene vil bli utført under leiing av ansvarshavende som er godkjend av bygningsskisse (Bl. § 93). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |  |
| <i>Harom</i> ved <i>20.1.1987</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Harom 600 Harom</i> 31241<br>Tidspunkt                                                                    |  |
| <i>Bjarte Wieg</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Harom 600 Harom</i> 31241<br>Tidspunkt                                                                    |  |

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og ufullstendige opplysninger vil senke saksbehandlings-

Skal ikke ber

Reguleringsplan og regler

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tema er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt

Før bestadbygg skal garasjeplanering (oppl. framtidig) visast på situasjonsplanen.

Minste avstander frå det planlagde bygget

Til nabegrens m Til annen bygning på same tomt m

Til side av veg m

Minstestandarda er milliet på situasjonsplanen

Går det byggesettene over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Busetnaden

Grunnareal på eldre bygg m²

Grunnareal på nybygg m²

Sum utbygd grunnareal m²

Tal på høgder Tal på husareal

Semla brutto golfflåt i nybygg m²

Tilkost

Toma har tilkomst til fylgjende veg som er opparbeidd og open for vanlig ferdsel.

☐ Hjør-/Fylkesveg ☐ Veigatjen ☐ gjeve utbyggingstyper ☐ har ikkje gjeve løyve

☐ Kommunal veg

☐ Privatveg Er vegast utra ved tinglyst anklaring ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk

Vassføring blir skalla frå

☒ eigen/telles treum ☐ vannanlegg

☐ Anna (gjer grise for) ☒ vike innløp vater

Anna ordning om tilføring til offentlig vassverk krev særskild godkjenning.

Kloakknett skal trykstat til.

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installert ☐ vasskott

☐ Anna (gjer grise for) ☒ autok

Anna anleggsskjema om tilføring til offentlig kloakknett krev særskild godkjenning.

Ordninga er teikna inn på situasjonsplanen og gjort grise for i eigen vedlegg

Bygningen er innreidd slik:

Tekninga er pålagt ☐ romareal ☐ lyfild

☒ rombygg ☐ romdel ☐ areal på utrom (bust m.m.)

Tilkomst er planlagt i samverk med landskapsarkitekt eller krev.

Byggegrunn, drenering, overvann

Grunnen er ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ Anna (gjer grise for)

Drenering er basert på ☐ sjødrensning ☐ kultgull ☐ egg

Drenasj skal førest til ☐ offentlig anleggssystem ☐ terrenng

Takvass, overvass skal førest til ☐ offentlig anleggssystem ☐ terrenng

Fundamentering

☒ Grunnmet ☐ Bankett/vale ☐ Pål

☐ Anna (gjer grise for)

F.kap. 42.4  
F.kap. 31.24  
F.kap. 34.3

Kjellergolv, golv på terrasse  
☐ Betong på grunn ☐ Lettbetongelement med luftrom under

Trehjulet med luftrom under

Annast byggesett (gjer grise for) ☒ vike Riggler

Funksjonskrav i forskriftene er oppfylte under tilføring til.

Utgjering vist på teikningane

Statlige bestemmelser i rettleingsbaste

F.kap. 42.3  
F.kap. 34.3

Ytervegger i kjeller  
☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blakk av lettbetongbetong

Anna (gjer grise for)

Funksjonskrav i forskriftene er oppfylte under tilføring til.

Utgjering vist på teikningane

Statlige bestemmelser i rettleingsbaste

F.kap. 43  
F.kap. 34.3

Ytervegg, dør og vindauge  
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Teil ☐ Betong

Lettbetong (gje opp type)

Anna (gjer grise for)

Byggesett: ☒ Plassebygd ☐ Av fabrikkframstilte (prefabrierte) element/

seksjonhus (gje opp fabrikk og type)

Funksjonskrav i forskriftene er oppfylte under tilføring til.

Utgjering vist på teikningane

Statlige bestemmelser i rettleingsbaste

F.kap. 43  
F.kap. 53

Skjelpekonsentrasjon mellom husare  
Materiale: ☒ Tre ☐ Teil ☐ Betong

Lettbetong (gje opp type)

Anna (gjer grise for)

Byggesett: ☒ Plassebygd ☐ Av fabrikkframstilte (prefabrierte) element/

seksjonhus (gje opp fabrikk og type)

Funksjonskrav i forskriftene er oppfylte under tilføring til.

Utgjering vist på teikningane

Statlige bestemmelser i rettleingsbaste

F.kap. 44  
F.kap. 53  
F.kap. 34.3  
F.kap. 35.43

Etasjekilje og balkong  
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (gje opp type)

Anna (gjer grise for)

Byggesett: ☐ Plassebygd ☐ Av fabrikkframstilte (prefabrierte) element/

seksjonhus (gje opp fabrikk og type)

Funksjonskrav i forskriftene er oppfylte under tilføring til.

Utgjering vist på teikningane

Statlige bestemmelser i rettleingsbaste

*Tuk 503.1.*

OAB/hs.

Herr Bjarte Wiig,  
Hessa,  
6000 Ålesund.

Viser til vedtak i bygningsrådet i sak 211/75 der det ble krevd  
tilsendt tilfredsstillende situasjonsplan, som viser hytta sin  
plassering, plassering av utedo, veg m.m.  
Helserådet må godkjenne de sanitære forholda.

Jeg kan ikke se at vi har mottatt en slik plan, og må be om at  
dette straks blir ordnet.

Brattvåg, 6. juli 1976.

Med hilsen

Odd A. Bye  
-bygn.kontroll.-

|         |                          |                   |                |
|---------|--------------------------|-------------------|----------------|
| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested          | Møte dato      |
| Haram   | Bygningsrådet            | Komm.ing.kontoret | 10. juli 1975. |

Sak nr.

211/75.

Ole Ø. Krogsæter, 6265 Vatne, søker om å få frådele ei hytte-  
tomt av gnr. 98 bnr.9.  
Kjøper er Bjarte Wiig, Hessa, 6000 Ålesund.

Tomta ligg i feltet som er utlagt til hyttebygging på Krogsætra.

Bjarte Wiig søker om å få godkjent teikningar av hytte på  
parsellen.  
Grunnflata er 44 m2. Det blir opplyst at det ikkje skal inn-  
leggjast vatn, og det skal nyttast utedo.  
Tilfredsstillande situasjonsplan mangler.

Nabovarsel ligg ved.

#### INNSTILLING:

Bygningsrådet vil tilrå frådelinga godkjent på desse vilkår:

1. Veg eller adkomst fram til tomta må sikrast, helst over veg  
som alt er opparbeidt.
2. Jordstyret må godkjenne frådelinga.

#### Vedk. byggeplanen.

Byggearbeidet kan ikkje ta til før tomta er frådelt og heimels-  
dokumenta er ordna.  
Til sjølve teikningane har bygningsrådet ikkje nokon vesentleg  
merknad, og kan godkjenne desse.

Bygningsrådet vil kreve tilsendt tilfredsstillande situasjonsplan,  
som viser hytta sin plasering, plasering av utedo, vegen m.m.  
Helserådet må godkjenne dei sanitære forholda.

Hytta og terrengarbeid må utførast i samsvar med reglar for  
hyttebygging i Haram kommune.

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 21/7. 1975.

Sign.

Utskrift sendt til

Haram jordstyre, 6265 Vatne.  
Ole Ø.Krogsæter.  
Bjarte Wiig, Hessa, 6000 Ålesund.

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| HARAM BYGNINGSRÅD KONTOR |          |
| MOTTATT DEN:             | 4/8 1976 |
| SVAR SENDT DEN           | 19       |
| ARKIV:                   | 503.1    |

Ålesund, den 2. august 1976.

Helserådet,  
Haram Bygningsråd,  
6270 Brattvåg.

Jeg viser til vedtak i bygningsrådet i sak 211/75 vedr. bygging av hytte på Krogsetra, Vatne.

Vedr. de sanitære forholda så har jeg tenkt å løse dette med et Toga komposttoalett montert i utrom på hytta. Jeg vedlegger brosjyre over dette og håper at dette kan godkjennes. Jeg skal ikke legge inn vatn men hente vatn fra egen brønn.

Jeg håper dette er en tilfredsstillende ordning og i samsvar med Helserådets foreskrifter, og imøteser godkjennelse på dette.

Med vennlig hilsen

*Bjarte Wiig*  
Bjarte Wiig

Hessa - 6000 Ålesund.

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| HARAM KOMMUNEINGENIØRKONTOR |            |
| MOTTATT DEN:                | 4 / 8 1976 |
| SVAR SENDT DEN              | / 19       |
| ARKIV:                      | 503.1.     |
|                             |            |

Ålesund, den 2. august 1976.

Haram Bygningsråd,  
6270 Brøttvåg.

Jeg viser til vedtak i bygningsrådet i sak 211/75 vedr. bygging av hytte på Krogsætra, Vatne.

Jeg vedlegger situasjonsplan som viser pk.A: Hytte tilhørende Knut Sæter, pk. B: Hytte tilhørende Olav Solli og pk. C: Undertegnedes hytte. Planen viser også allerede opparbeidet veg og parkeringsplass.

Jeg tillater meg å søke om å få opparbeide parkeringsplass pk. D med gangsti fra denne og opp til hytta.

Alternativt søker jeg om å få benytte allerede opparbeidet parkeringsplass, evt. utvide denne, og da benytte nuværende veg med gangsti fra denne frem til hytta. ( Prikket linje ).

Med vennlig hilsen

*Bjarte Wiig*  
Bjarte Wiig,

Hessa - 6000 Ålesund.



| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested          | Møte dato        |
|---------|--------------------------|-------------------|------------------|
| Haram   | Bygningsrådet            | Komm.ing.kontoret | 26. august 1976. |

Sak nr.  
299/76.

Bjarte Wiig, Hessa, 6000 Ålesund søker om godkjenning av situasjonsplan, vegavkøyrse og Toga Komposttoalett montert i uterom på hytte under oppføring på Krogsætra.

Det skal ikkje leggst inn vatn i hytta.

Bygningsrådet godkjende hytta med visse atterhald i sak 211/75.

Den tilsende søknaden om vegavkøyrse og parkering har vore oversendt til kommunen sin vegsjef, som i brev av 25. august 1976 krev at vegen til hytta må takast i lag med Olav Solli og Knut Sæter m.fl. og at den vegen må ombyggast noko.

#### INNSTILLING:

Bygningsrådet kan godkjenne situasjonsplanen på dei vilkår som vegsjefen har sett i brev av 25. august 1976.

Helserådet må også kunne godkjenne dei sanitære forholda.

Lover og forskrifter må følgjast.

#### VEDTAK:

Innstillinga samrøystes godkjent.

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg. 27/8-1976

Sign.

Utskrift sendt til

Bjarte Wiig, Hessa, 6000 Ålesund,  
Haram helseråd, 6270 Brattvåg.

# Kommuneingeniøren i Haram

Telefon 108

6270 BRATTVÅG

J.nr.

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Haram Bygningsråd,  
6270 Brattvåg.

## Veg - parkering til hytte for Bjarte Wiig på Krogsætra.

Viser til brev frå Bjarte Wiig av 2. august 1976 om parkering og avkørsle til hyttetomt.

Ein har foreteke synfaring i området. Avkøyrselforholda i området er ikkje gode. Knut Sæter og Olav Solli har bygt veg rett opp frå kommunevegen. Denne vegen er svært bratt og har lite tilfredstillande utforming ved kommunevegen. Her er også laga ein parkeringsplass for nokre få bilar aust om denne vegavkøyrselfelen langs kommunevegen.

Når Bjarte Wiig søker om å få opparbeidd ein ny parkeringsplass lenger aust med avkørsle og gangsti beint opp til sin tomt, så vil trafikksituasjonen bli endå usikrere enn den alt er i dag. Denne løysinga kan ikkje akseptast i dag og må derfor avslåast. Vi ønskjer også å få endra avkøyrselfa til Knut Sæter og Olav Solli for å få ein betre og tryggare trafikksituasjon. Frå denne avkøyrselfa er sikta til svingen vestover meget kort. Dei retningslinjer som i dag blir lagt til grunn kan ikkje oppfyllast. Vi må derfor også avslå at Wiig får avkørsle her.

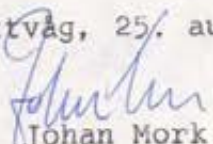
Vi kan derimot tilby ei slik ordning på parkering og vegavkørsle her:

Parkeringsplassen blir utvida så mykje at den kan ta dei bilane som har tilknytning til hyttene her. Avkøyrselfa til Knut Sæter og Olav Solli blir ombygt slik at den endar i ein sving ned på parkeringsplassen.- Sjå vedlage skisse. Dersom dei 3 tomteeigarane kan akseptere dette vil vi skrive ut avkøyrselfeløysing med spesifiserte krav.-

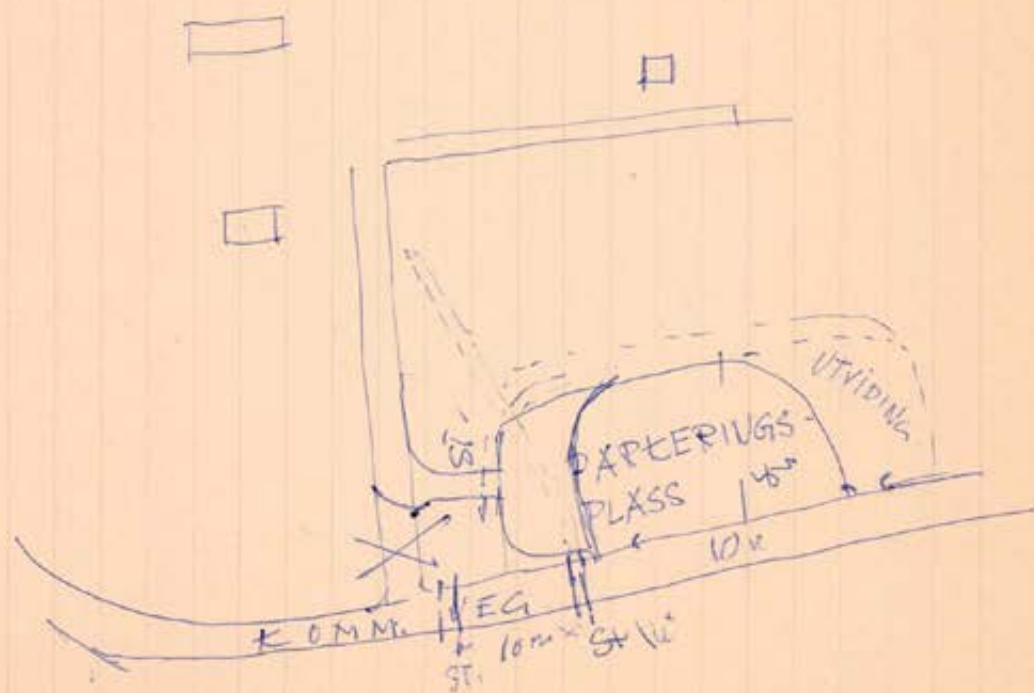
Dette er ei forvaltningsavgjerd, og den kan skriftleg påklagast til Haram formannskap. Klage skal sendast gjennom vegsjefen - Klagefrist 3 veker.

Kopi blir sendt til Knut Sæter og Olav Solli.

Brattvåg, 25. august 1976.

  
Johan Mork  
- vegsjef-

28/8-76 J.M.



Haram Bygningeråd,  
v/Vegsjef Johan Mork,  
6270 Brattvåg.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| HARAM KOMMUNEINGENIØRKONTOR |           |
| MOTTATT DEN:                | 17 9 1976 |
| SVAR SENDT DEN              | / 19      |
| ARKIV:                      | 503.1     |

Ålesund, den 15. september 1976.

Sak nr. 299/76.

Jeg viser til min søknad om godkjenning av parkering i forbindelse med hytte under oppføring på Krogasstra, Vatne, og viser til Deres brev av 25. august hvor De foreslår at den nuværende parkeringsplass blir utvidet slik at der blir plass til bilene i tilknytning til hyttene der. Under forutsetning av godkjennelse fra grunneieren synes dette å være en akseptabel løsning hvilket jeg også forstår at hr. Solli er enig i. Med hensyn til den nuværende veg fra kommunevegen så tør jeg gjøre oppmerksom på at denne ikke er bygget av hr. Sæter og hr. Solli, men av hr. Sæter, og for mitt vedkommende så har jeg ikke interesse av eller bruk for veg opp til hytta, jeg mener at kun en gangsti er mer enn tilstrekkelig og hva som evt. må gjøres med denne vegen må være en sak for hr. Sæters vedkommende.

Jeg tillater meg derfor igjen å søke om tillatelse til parkering på den nuværende parkeringsplass og at denne utvides tilsvarende, og gangsti rett øst for denne opp til hytta.

Med vennlig hilsen

*Bjarte Wiig*  
Bjarte Wiig

Hessa - 6000 Ålesund.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                  |                                                                                                                 |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Kommune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Styre, råd, utvalg m. v.                              | Møtested                         | Møte dato                                                                                                       |  |  |  |
| Haram                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Helseråd                                              | Distrikthuset<br>kont. Bratsberg | HARAM KOMMUNEBYGNINGSKONTOR<br>17/9 1976<br>SVAR SENDT DEN 19<br>ARKIV: 503 l.<br>Ref. på møte i bygn.r. 110-76 |  |  |  |
| Sak nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 33/76.                                                |                                  |                                                                                                                 |  |  |  |
| Bjarte Wiig, Hessa, søker godkjenning av hytte under oppføring på Kroksetra. Bygningsrådsak nr. 239/76.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |                                  |                                                                                                                 |  |  |  |
| <p>Det fremgår av saksnoden at det ikke skal legges inn vann i hytta. Ang. kloakkledning er det tenkt benyttet komposttoalett type "Toga", som skal monteres i uterom på hytta. Brosjyre over dette toalettet er vedlagt. Vann skal hentes fra egen brunn.</p> <p>Vedtatt:</p> <p>Helserådet kan tilrå montering av et Toga komposttoalett. Det må påses at løsning av dette ikke forårsaker forurensning av omliggende vannkilder.</p> <p>Dermed det skal monteres utslagsvask, må utslippet føres via en klaringekomm fra til en kort infiltrasjonsgreft.</p> <p>Helserådet vil be om å få angitt nedgravningssted og nedgravningsmåte for komposten.</p> |                                                       |                                  |                                                                                                                 |  |  |  |
| Sign.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Utskrift sendt til                                    |                                  |                                                                                                                 |  |  |  |
| <i>Offert utfanger</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Haram bygningråd<br>Bjarte Wiig, Hessa, 6000 Ålesund. |                                  |                                                                                                                 |  |  |  |

**Kommuneingeniøren i Haram**

Telefon 108

6270 BRATTVÅG

ark. 5031

J.nr.

Dykkar ref.:

Vår ref.: JM/Åg.

Herr Bjarte Wiig,  
Hessa,  
6000 Ålesund.

Sak 299/76 - Avkøysle - parkering for hytte på Krogsætra  
i Vatne.-----

Viser til Dykkar brev av 15. september 1976 og til telefon-  
samtale om denne saka.

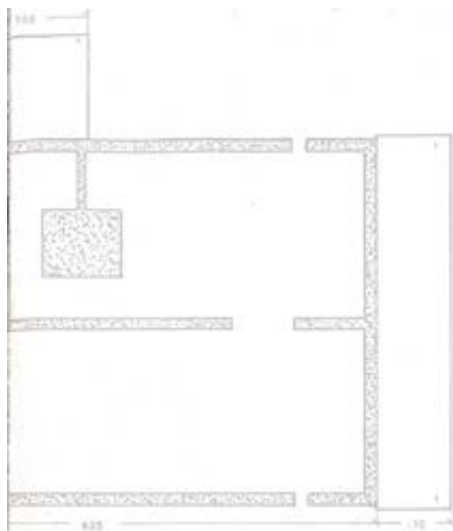
Etter telefonsamtale, så skulle saka vere grønt. Vi held  
derfor fast på tidlegare vedtak i saka.

Brattvåg, 26. november 1976.

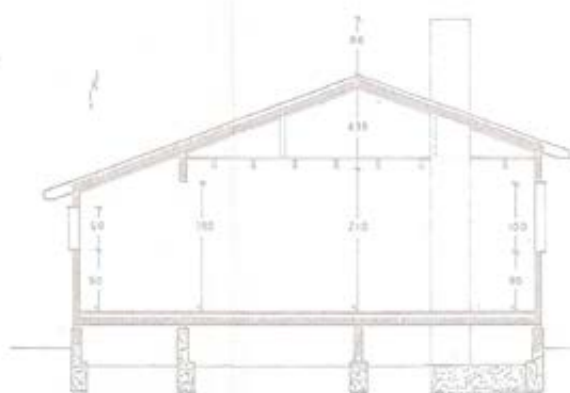
Johan Mork  
- komm.ing.-



Gf. Hærem bygningsskild 44. Skene  
Jar. 20/10 framlagt i møte 10/7 1875.  
Gudkjens på villkår at merknader  
som er påført veri retta.

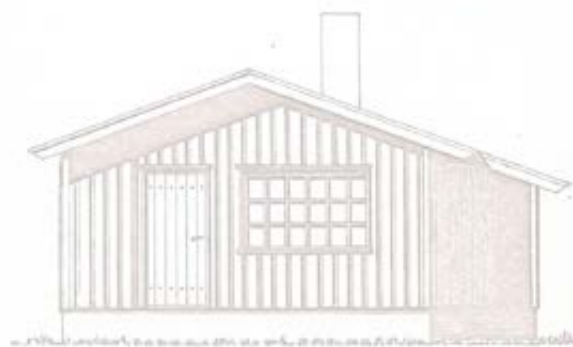
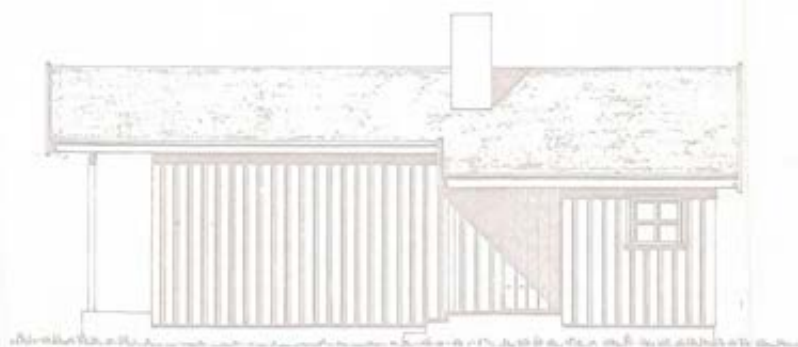


SKISSE



SNITT

for Husem bygningsskole H. Skene  
 Jar. 20/25 - framlagt i møte 10/7. 1875.  
 Godkjent på vilkår at marknader  
 som er påført vert reista.



## Det er ikke registrert ildsted på denne adressen

Det kan være flere årsaker til at ildsted ikke er registrert. Enten finnes det faktisk ikke ildsted der, eller så er ildsted montert uten at det er korrekt innmeldt til Ålesund brannvesen.

Eier er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen (jf. lokal forskrift om gebyr for feiling og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging § 6 første ledd). Dersom boligen har ildsted, nylig installert og/eller endret eksisterende ildsted, kan dette meldes til kommunen via lenke nedenfor.

For melding om nytt/endring på fyringsanlegg/ildsted eller melding om frakoblet fyringsanlegg/ildsted:  
<https://aabv.no/din-trygghet/skjema/>

Husk at rehabilitering av skorstein også er meldepliktig til kommunens plan- og bygningsavdeling.

### Lenker for mer informasjon:

- Forskrift om brannforebygging  
<https://lovdata.no/dokument/SE/forskrift/2015-12-17-1710>
- Lokal forskrift om gebyr for feiling og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune  
<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2019-11-14-2193>
- Lokal forskrift om gebyr for feiling og tilsyn med fyringsanlegg, Sula kommune  
<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-11-18-3270>
- Rehabilitering av skorstein  
<https://www.feiermester.org/privat/skorstein/>

Dersom det er spørsmål til dette, kontakt brannvesenet (se kontaktinformasjon nederst).

## MEGLEROPPLYSNINGER

### FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



#### Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

**Merk:** For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

#### Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

**Viktig:** Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

#### Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

#### Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



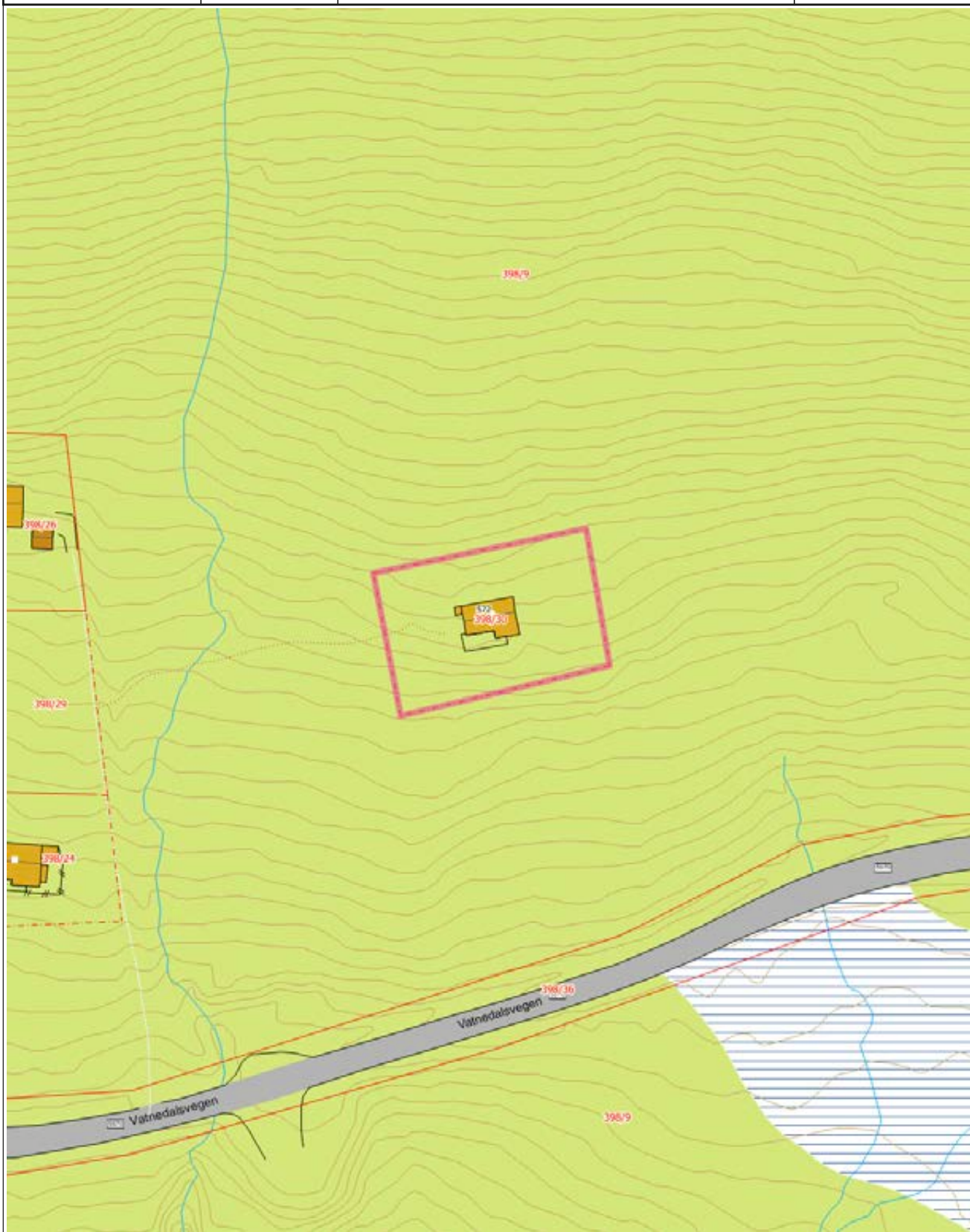
Haram kommune

## KARTUTSNITT

|             |                                  |         |        |        |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 398                         | Bnr: 30 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Vatnedalsvegen 572<br>6265 VATNE |         |        |        |
| Annen info: |                                  |         |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                             |                                                |                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Fylkesvegboкс               | Fylkesveg gatenavn.                            | Bygningspunkt              |
| Grenselinje nøyaktig måling | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Gjerde                     |
| Mønelinje                   | Takkant                                        | Taksprang                  |
| Veranda                     | Takkant Annen Bygning                          | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant                | Traktorveg                                     | Traktorveg hvit bakgrunn   |
| Sti                         | Udefinerte bygg                                | Fritidsbolig               |
| Veg                         | Høydekurve 1m Haram                            | Elv og bekk                |
| Eiendomsteig                | Myr                                            | Skog                       |
| Annet                       |                                                |                            |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

## Ledningskart

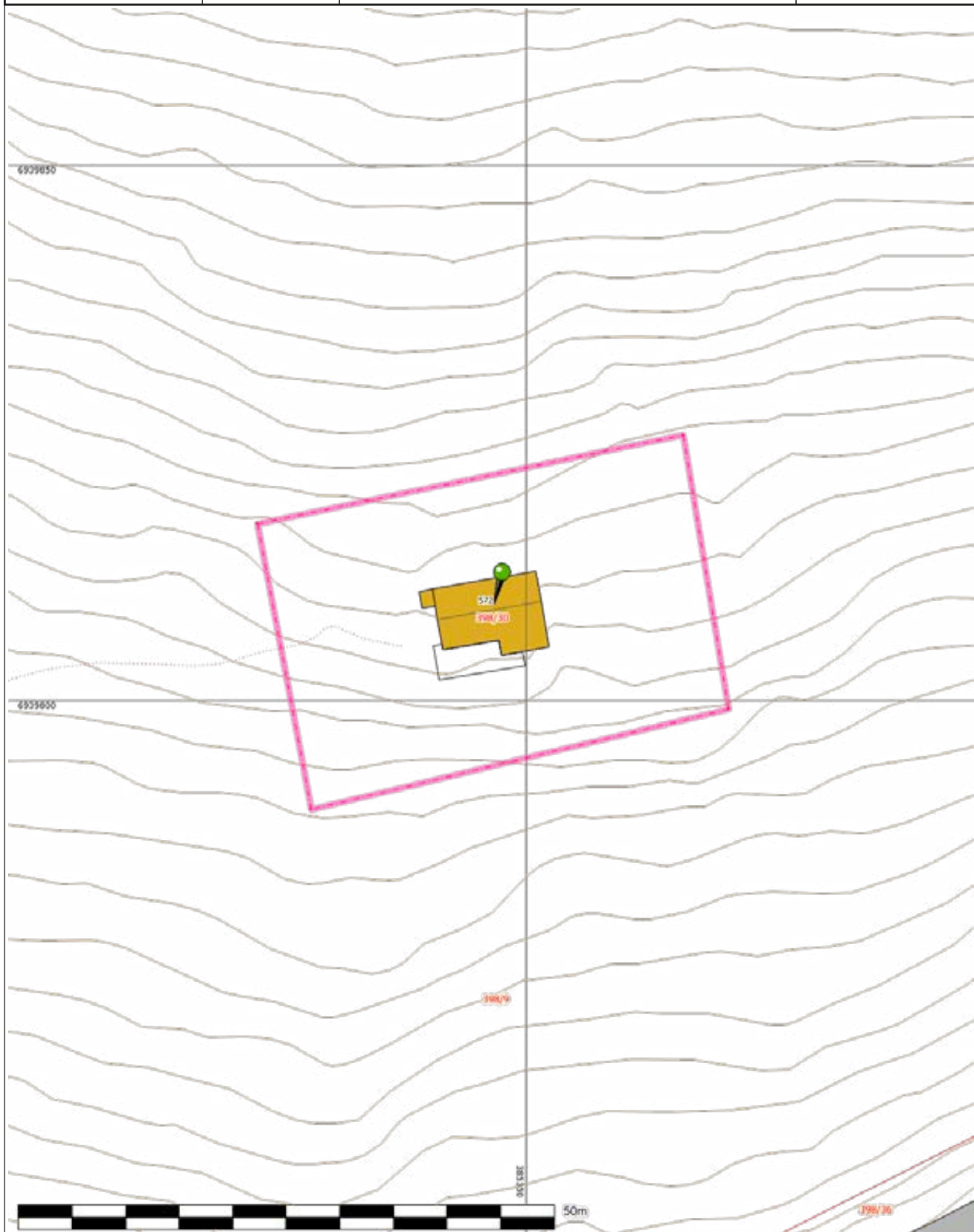
Eiendom: Gnr: 398 Bnr: 30 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vatnedalsvegen 572  
6265 VATNE

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

|                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fylkesvegboks               |  Fylkesveg gatenavn.                            |  Grensepunkt  |
|  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |  Mønelinje    |
|  Takkant                     |  Taksprang                                      |  Veranda      |
|  Vegdekkekant                |  Sti                                            |  Fritidsbolig |
|  Veg                         |  Høydekurve 1m Haram                            |  Eiendomsteig |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

## VEGADKOMST

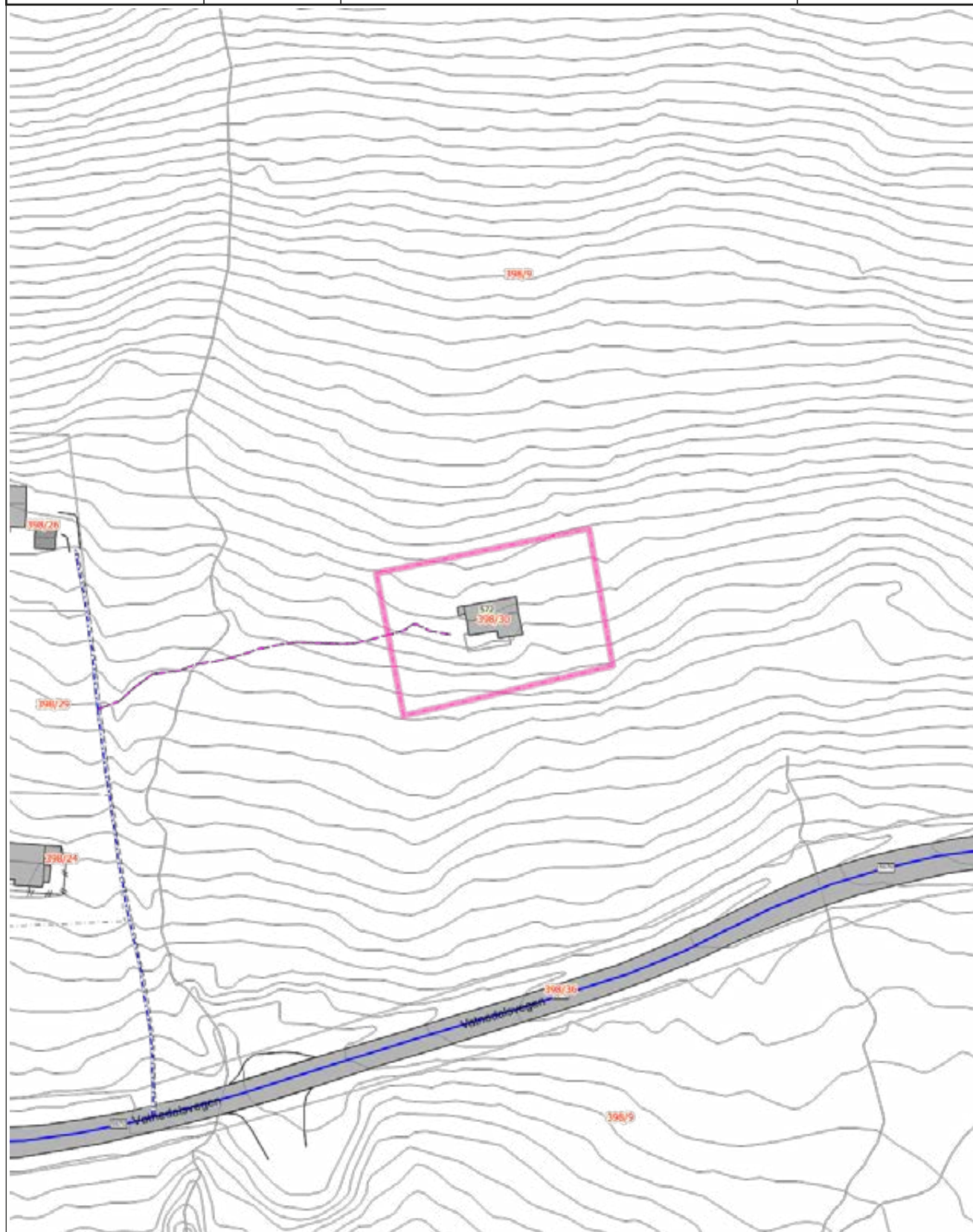
|          |          |         |        |        |
|----------|----------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 398 | Bnr: 30 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|----------|---------|--------|--------|

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Adresse: | Vatnedalsvegen 572<br>6265 VATNE |
|----------|----------------------------------|

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



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                                              |                                                                                                               |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fylkesvegboкс                                                                                                | Fylkesveg gatenavn.                                                                                           |  Kjøreveг                                       |
| Eiendomsteig                                                                                                 |  Traktorveg midtlinje        |  Sti                                            |
| Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn                                                                           |  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
|  Mønelinje                  |  Takkant                     |  Taksprang                                      |
|  Veranda                    |  Sti                         |  Sti                                            |
|  Sti                        |  Traktorveg                  |  Gjerde                                         |
|  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant                |  VegAnnenAvgrensning                            |
|  AnnetVegarealAvgrensning   |  VegAnnenAvgrensning         |  Høydekurve 1m Haram                            |
|  Elv og bekk                |  Elv og bekk                 |  Udefinerte bygg                                |
|  Fritidsbolig               |  Veg                         |                                                                                                                                    |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



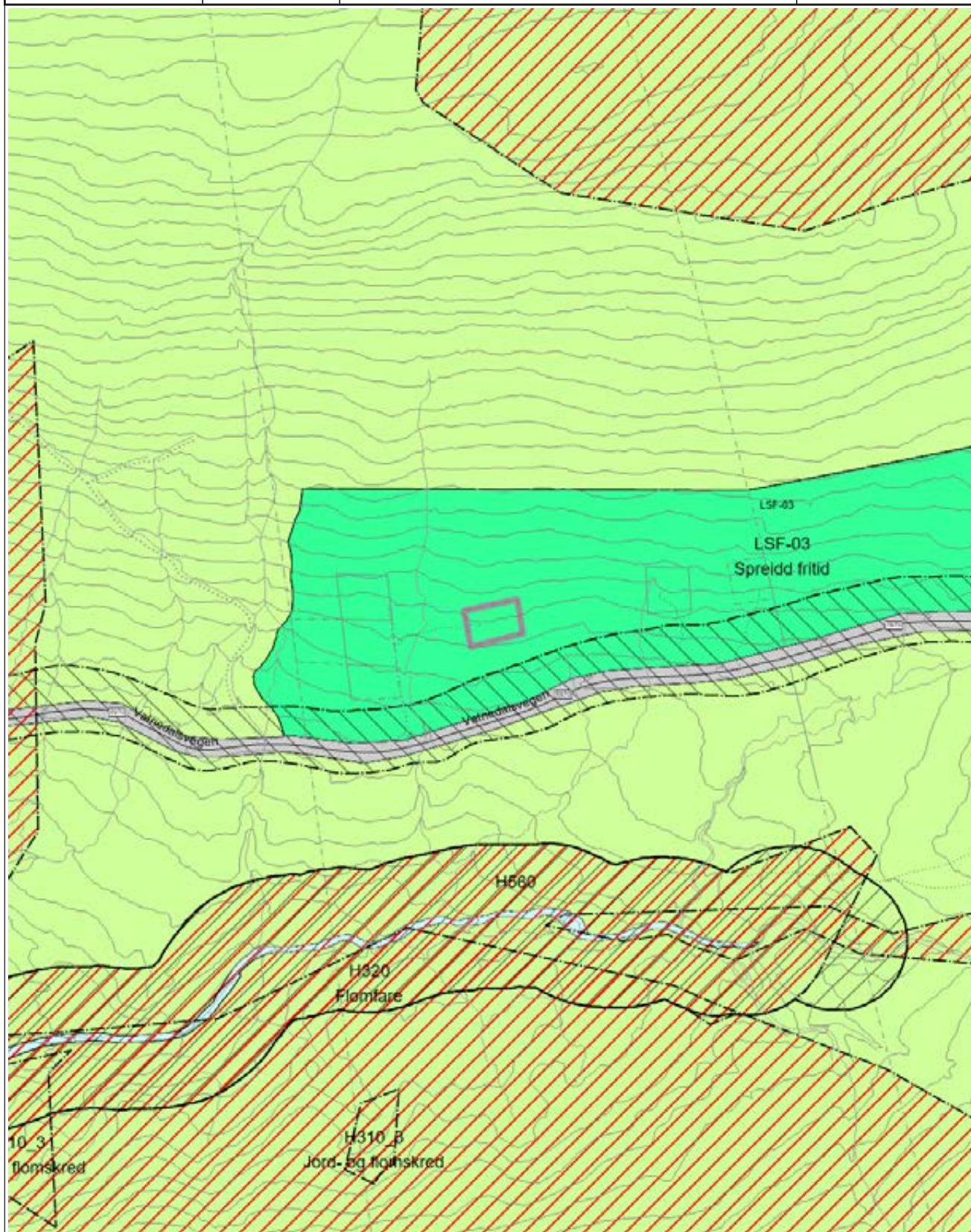
Haram kommune

## Kommuneplan

|             |                                  |         |        |        |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 398                         | Bnr: 30 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Vatnedalsvegen 572<br>6265 VATNE |         |        |        |
| Annen info: |                                  |         |        |        |



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

|                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fylkesvegboaks                                                              |  Fylkesveg gatenavn..                                                                                                                                         |  Sti                                              |
|  Traktorveg                                                                  |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5                                                                                                                              |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5                  |
|  Høydekurve 5m Haram                                                         |  Elvekant                                                                                                                                                     |  Elv og bekk                                      |
|  Kanal og grøft                                                              |  KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende                                                                                                                            |  KULTURMINNELINJE                                 |
|  Hovedveg - På bakken -<br>Nåværende                                         |  Grense for arealformål                                                                                                                                       |  Grense for angitt hensynsoner                    |
|  Grense for faresoner                                                        |  Grense for støysoner                                                                                                                                         |  Bevaring naturmiljø                              |
|  Ras- og skredfare                                                           |  Flomfare                                                                                                                                                     |  Gul sone iht T-1442                              |
|  Veg - Nåværende                                                             |  LNFR-areal for nødvendige<br>tiltak for landbruk og reindrift<br>og gårdstilknyttet<br>næringsvirksomhet basert på<br>gårdens ressursgrunnlag -<br>Nåværende |  LNFR for spredt<br>fritidsbebyggelse - Fremtidig |
|  Bruk og vern av sjø og<br>vassdrag med tilhørende<br>strandsone - Nåværende |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                      |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

## Reguleringsplan

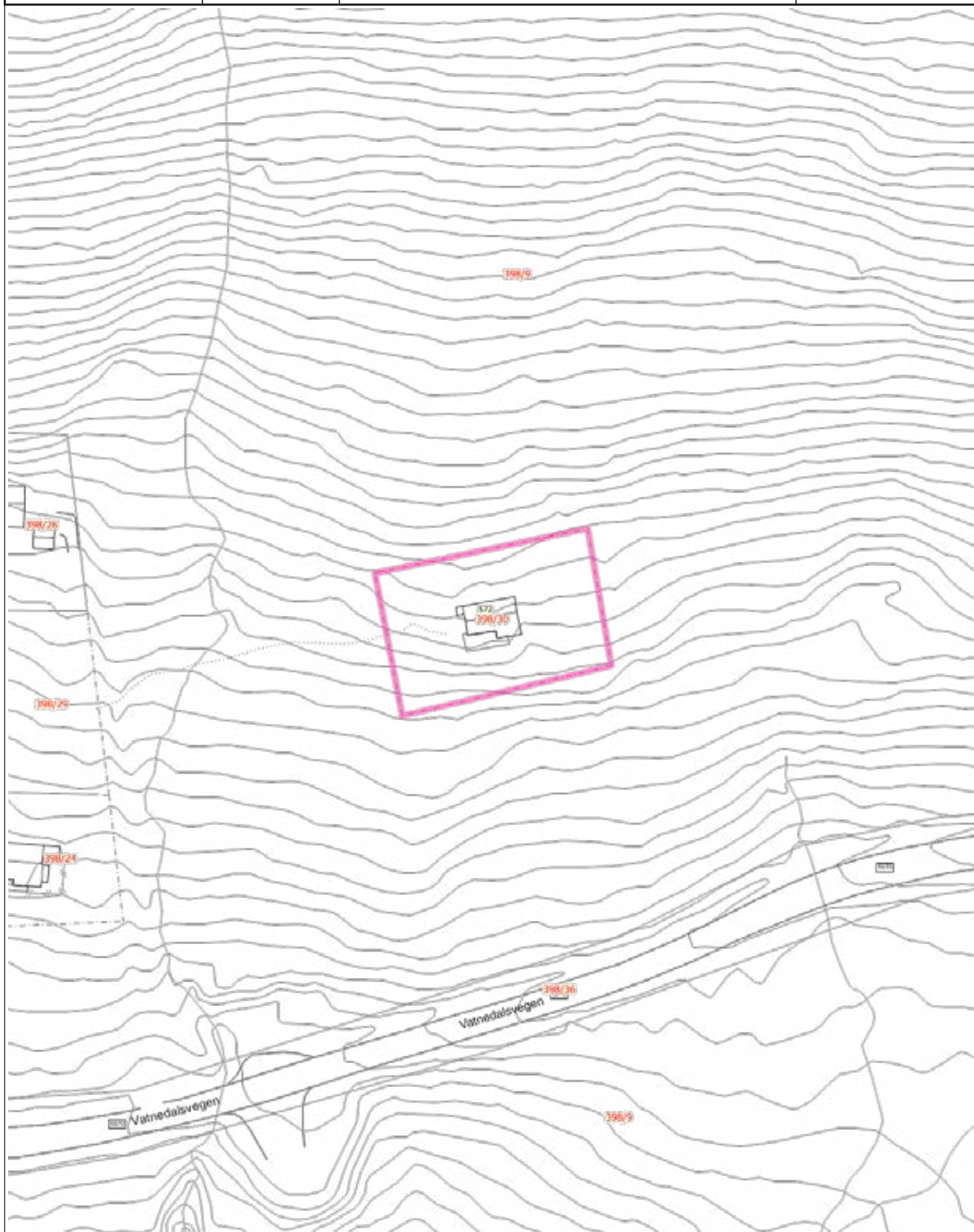
Eiendom: Gnr: 398 Bnr: 30 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vatnedalsvegen 572  
6265 VATNE

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fylkesveg boks      |  Fylkesveg gatenavn.         |  Mønelinje                   |
|  Takkant             |  Taksprang                   |  Veranda                     |
|  Sti                 |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<15 |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>15 |
|  Gjerde              |  Annet vegareal avgrensning  |  Vegdekkekant                |
|  VegAnnenAvgrensning |  AnnetVegarealAvgrensning    |  Vegdekkekant                |
|  VegAnnenAvgrensning |  Høydekurve 1m Haram         |  Elv og bekk                 |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

**398 30 0 0**

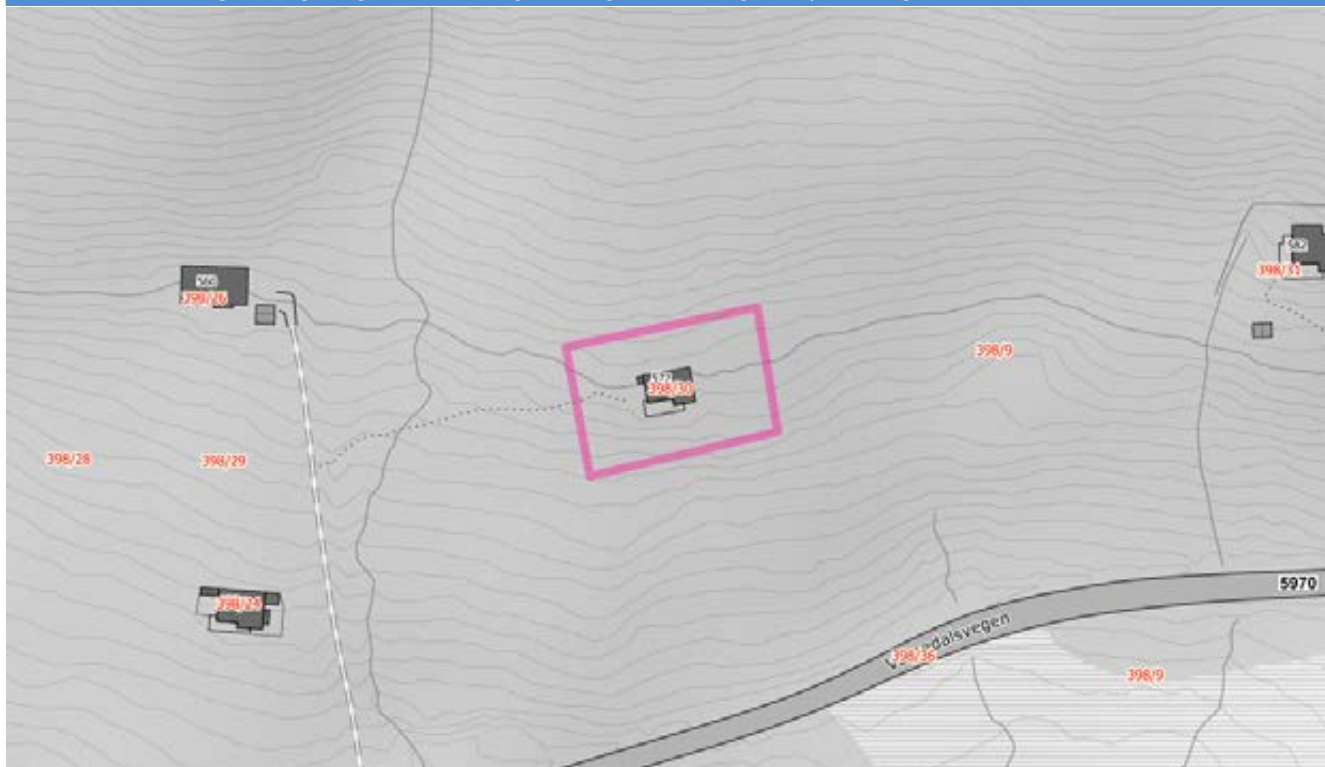
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

### Temadata - Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

#### Tema uten treff:

Tettsted



| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Areal over marin grense | 1      | x          |                 | 1068.03m <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 - Undersøkelsesrett                       | Bergrettigheter - Utvinningsrett                 |
| Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)    | Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)    | Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)    |
| Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)    | Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)    | Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)    |
| Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)     | Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)     | Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)     |
| Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)     | Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)     | Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)     |
| Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt) | Mineralressurser - Metaller registrering (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein registrering (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate) | Mineralressurser - Metaller registrering (flate) |
| Marin grense, høyde                                | Marin grense, modellert                                   | Areal med lite eller ingen marin påvirkning      |



Radon aktsomhet - Moderat til lav

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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



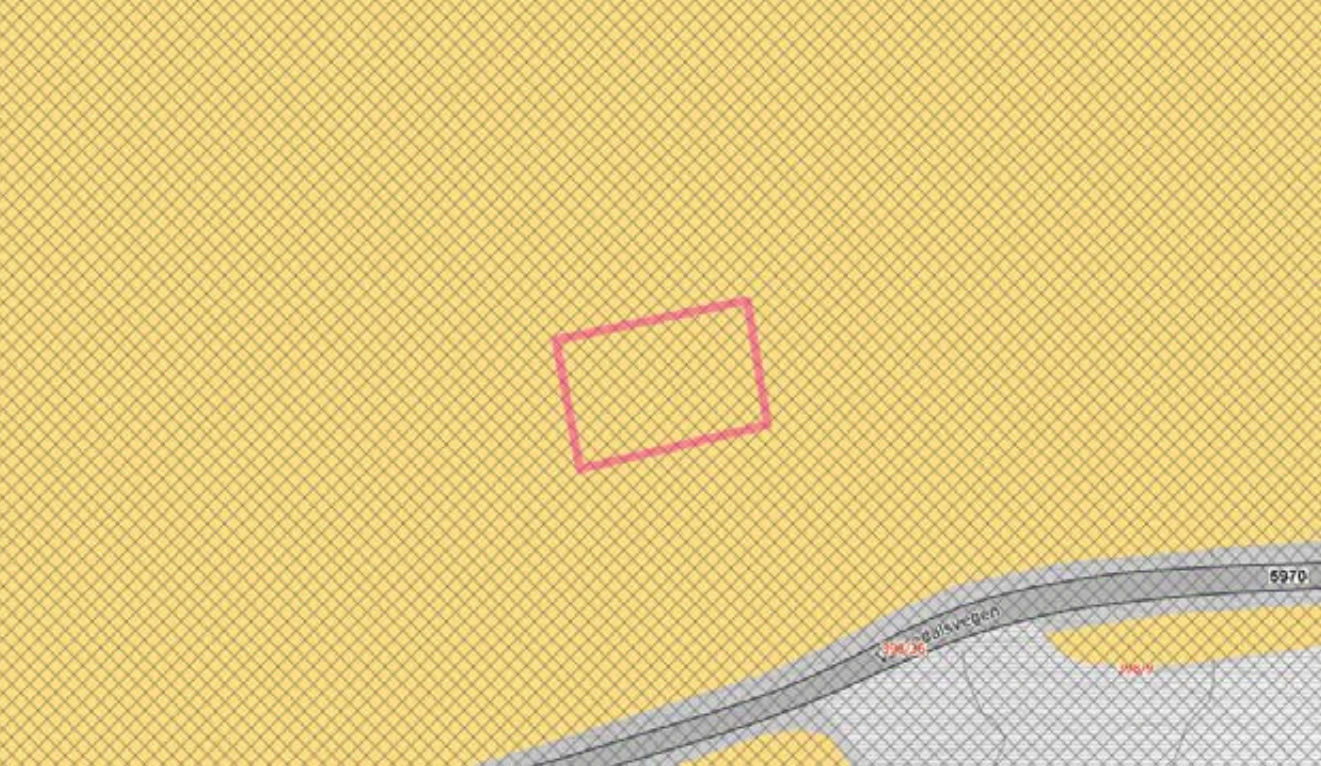
Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Løsmasser - Tykk morene | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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

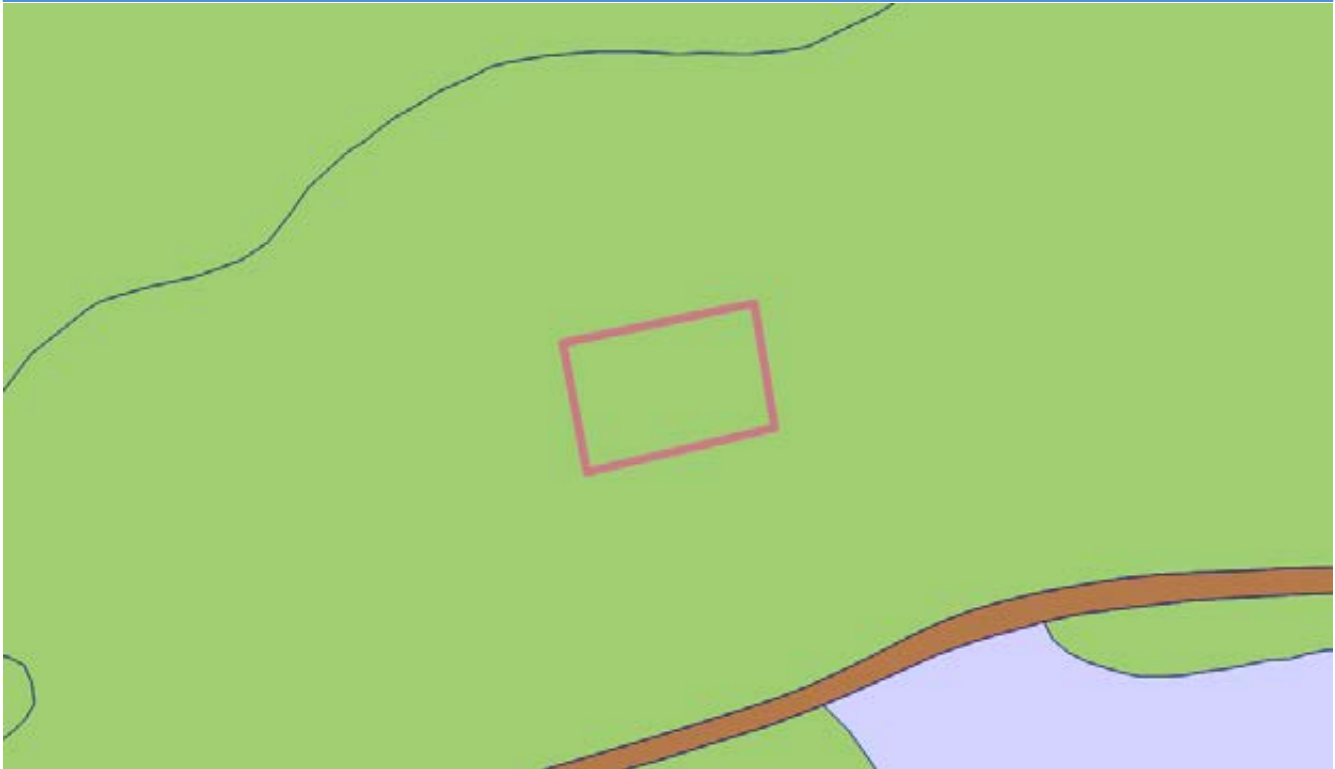


 Vernskog       Lauvdominert

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vernskog      | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |
| Lauvdominert  | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

|                        |                                  |                            |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Dyrkbar jord           | Dyrkbar jord - Endret etter 2008 | Dyrkbar jord - Ikke endret |
| Svært god jordkvalitet | God jordkvalitet                 | Mindre god jordkvalitet    |
| Grandominert           | Furudominert                     | Barblanding                |
| Blanding               | Ikke tresatt                     | Ikke beregnet              |



Samferdsel

Skog

Myr

| Analyssetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Skog         | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Bebyggd             | Samferdsel    | Fulldyrka jord |
| Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Åpen fastmark  |
| Myr                 | Snø/isbre     | Vann           |



 Vassdragsområde

| Analysetema     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vassdragsområde | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**  
Verneplanområde for vassdrag



Nedbørfelt

| Analyssetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Nedbørfelt   | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



 Naturtyper - Svært viktig og viktig

 Innenlandslandskap

| Analysetema        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Innenlandslandskap | 1      | x          |                 | 1068.03m <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  
Kystlandskap

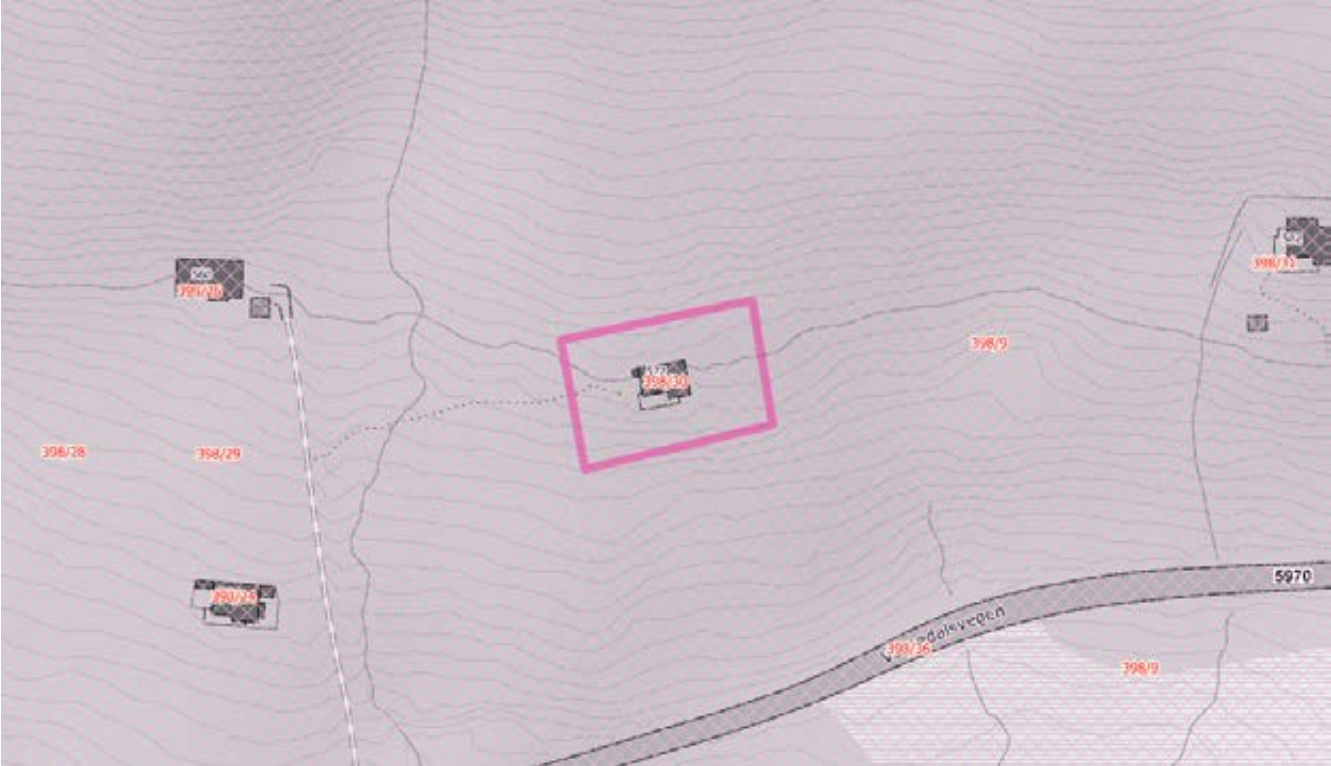


Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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



 Kartlagt uten funn

| Analysetema        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Kartlagt uten funn | 1      | x          |                 | 1068.03m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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

| Eiendommer innenfor analyseområdet                                                |             |             |             |                |           |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------|-----------------------|
| Kommune                                                                           | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall    | Areal                 |
| 1580                                                                              | 398         | 30          | 0           | 0              | 1         | 1068.03m <sup>2</sup> |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                 |             |             |             |                |           |                       |
| Byggtype                                                                          |             |             |             |                | Antall    | Areal                 |
| Hytter, sommerhus ol fritidsbygning                                               |             |             |             |                | 1         | 64.53m <sup>2</sup>   |
| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet |             |             |             |                |           |                       |
| Formål                                                                            |             |             |             |                | Status    | Areal                 |
| LNFR for spredt fritidsbebyggelse                                                 |             |             |             |                | Framtidig | 1068.03m <sup>2</sup> |

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# 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: 2-0167/25

Adresse: Vatnedalsvegen 572, 6265 VATNE, gnr. 398, bnr.  
30 i Haram kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.10.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

☐

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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