

# Vesterheim 20

BRATTVÅG | HARAM

notar



Prisantydning Kr 690 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 39/68 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar





# Vesterheim 20

**Sentral 2-roms andelsleilighet | Balkong med  
sjøutsikt | Garasje | 2 boder | Ingen  
dokumentavgift**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Vesterheim 20<br>6270 BRATTVÅG |
| Prisantydning   | Kr 690 000,-                   |
| Fellesgjeld     | Kr 125 652,-                   |
| Omkostninger    | Kr 1 090,-                     |
| Totalpris       | Kr 816 742,-                   |
| Fellesutgifter  | Kr 4 053,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 39/68 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Andel                          |
| Boligtype       | Andelsleilighet                |
| Byggeår         | 1979                           |
| Soverom         | 1                              |
| Etasje          | 3                              |

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Vesterheim 20 – En funksjonell og sentralt beliggende 2-roms andelsleilighet i Brattvåg.

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

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

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

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



**Tobias Skodje**

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



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 16  |
| Nøkkelinformasjon | 17  |
| Plantegning       | 35  |
| Vedlegg           | 37  |
| Budgivning        | 135 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

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

For familier er det kort vei til både barne-, ungdoms- og videregående skole, og området byr på flere barnehager i nærheten. Dette gir en praktisk og forutsigbar hverdag med trygge oppvekstvilkår.

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

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

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

## ADKOMST

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

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





# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG

### OPPDRAKSNUMMER

2-0289/25

### SELGER

Aslaug Dreyer

Elisabeth Skrede Havnsund

### MATRIKKE

Gårdsnummer 328, bruksnummer 6,  
, andelsnr. 47 i Vesterheim Borettslag med orgnr.:  
956045975 i Haram kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Norgespris gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 464.976 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Vesterheim Borettslag står som hjemmelshaver av tomten der Vesterheim 10, 12, 14 og 16 ligger, dvs. gnr 328 bnr 377. Vesterheim 18 og 20 ligger på gnr 328 bnr 6 som er en tomt bestående av flere teiger med flere hjemmelshavere. Gnr 328 bnr 6, teig nr 9 er ikke formelt utskilt og overført til Vesterheim Borettslag. Kommunen har tidligere opplyst til meglerforetaket at det opprinnelig ble søkt om deling av eiendom og byggesøknad for 2 blokker (328/377). Underveis i byggeprosessen fant de ut at de skulle bygge en tredje blokk (den nordligste). Dette ble godkjent, og samtidig ble det sagt at det formelle med deling skulle tas igjen «etter hvert». Dette ble aldri gjort. For å få dette i orden må kommunen ha en delingssøknad underskrevet av alle dagens hjemmelshavere på gnr 328 bnr 6, som per i dag er mellom 20-30 personer. Meglerforetaket kommer ikke til å involvere seg i prosessen med å få denne eiendommen overskjøtet til borettslaget, men meglerforetaket har oppfordret borettslaget til å prøve å bringe forholdet i orden. Eiendommen gnr 328 bnr 6 består av 10 teiger med et samlet areal på ca 465 034 kvm. Teigen der Vesterheim 18 og 20 er oppført er ca 5 455 kvm. Det er Vesterheim Borettslag som disponerer denne teigen.



## SOLFORHOLD

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 15.12.2025. utført av Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1979

## BYGGEMÅTE

### UTVENDIG

Veggkonstruksjon er oppført mur-/betongkonstruksjoner og noe stedvis bindingsverk med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt brannklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkong er oppført med betongdekke og rekkverk av stål med liggende trebord.

### GARASJE

Boligen har garasjeplass i felles garasje. Tilkomst til garasjen via egen garasjeport med portåpner. Garasje er oppført med gulv og vegger av betong. Mellom parkeringsplasser er det nettinggjerde. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse

### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Balkongdør

Balkongdør har noe slitasje på innvendige overflater .

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## 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 27.01.2026(utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Ja.  
Hjemmelshavers navn: Aslaug Dreyer.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

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

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for Vesterheim - Årsund, vedtatt 14.09.2000. Deler av eiendommen mot øst er regulert til kjørevei med en frisiktsone.

Mot vest er deler av eiendommen regulert til høyspentanlegg og rasfare. Innenfor fareområdene vil søknader som gjelder oppføring av bygg med oppholdsrom for mennesker eller dyr ikke kunne godkjennes. Dette gjelder område ved/under høyspentlinje og i rasfarlige områder.

#### KOMMUNEDELPLAN

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

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

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

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

#### RELATERTE PLANER OG PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 05.01.2026.

#### BEBYGGELSESPLAN

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

#### REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 05.01.2026.

#### DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 05.01.2026 så er det blant annet registrert 20 temadata på eiendommen:

Temadata – Tettsted  
Temadata – Befolkningsstatistikk  
Temadata – Barnetråkk – Barneveg  
Temadata – Dreneringslinjer – Tette stikkrenner  
Temadata – Dreneringslinjer – Åpne stikkrenner  
Temadata – Geologi – Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser  
Temadata – Geologi – Radon  
Temadata – Geologi – Løsmasser  
Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord  
Temadata – Landbruk – ar5  
Temadata – Natur – Vassdrag  
Temadata-natur-Nedbørfelt  
Temadata – natur – Natyrtyper  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredfare og aktsomhetsområder  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Snø aktsomhet S3  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Steinsprang aktsomhet

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

#### VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.



## OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming.

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

## TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

Det er innlagt internett i leiligheten.

## PARKERINGSFORHOLD

Garasjeplass i felles garasjebygg.

Ellers er felles tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser.

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

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei fra hovedveien, og brøyting av veien er inkludert i felleskostnadene. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## BEBYGGELSE

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

## BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

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

## SKOLEKRETS

Skolekrets 24 - Brattvåg.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

I Brattvåg sentrum. Se vedlagte nabolagsprofil.

## ADGANG TIL UMLEIE

Utdrag fra borettslagets vedtekter:

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

- Andelseieren er en juridisk person

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

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

### **LEILIGHET**

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

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

Følgende arbeid må utføres straks:

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

Det foreligger ingen ferdigattest per 15.05.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kopi av byggemeldte tegninger fra 1975 samt tilhørende innflyttingsattest fra 1981 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad om byggetillatelse fra 1976 og byggeanmeldelse fra 1976 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **GARASJE**

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

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

### **VIKTIG INFORMASJON**

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

## **RADONMÅLING**

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

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

## **INNHold**

Gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

Tilhørende leiligheten er det en bod på ca. 3 kvm i byggets kjeller, og en bod på ca. 8 kvm på byggets loft.

Tilhørende garasjeplass på ca. 18 kvm i felles garasjeanlegg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Jacob Engholm Holen.

## **STANDARD**

### **INNvENDIG**

Innvendig er det gulv med laminat på stue og kjøkken, belegg på gang og bad, teppe på soverom. Veggene har tapet og malt betong.

Innvendige tak har malt betong.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Innvendig har boligen finèrdører.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap. Det er opplegg for kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### BAD

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER GÅ TIL SIDE

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstank er plassert i skap i gang. Denne er lekkasjesikret med fuktsensor og magnetventil. Alder er ukjent, men vurderes å være av nyere dato.
- Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskap er plassert i fellesareal.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

#### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig - Overflater

Overflater har høy slitasjegrاد og bærer preg av manglende vedlikehold.

##### Våtrom- Etasje - Bad - Generell

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

Det er påvist større sprekker i gulvbelegget i dusjsone, og flere tapetskjøter er utette.

Overflater og sanitærutstyr har generelt høy slitasjegrاد.

##### Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilator er fjernet da den ikke fungerte.

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

##### Innvendig - Radon

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

##### Innvendig - Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

##### Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

##### Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

##### Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

##### Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

##### Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato og det mangler hvitevarer

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.



Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap og vaskemaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

### AREALER

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong på ca. 3 m<sup>2</sup>.

### GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje på ca. 18 m<sup>2</sup>.

### BODER

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Ekstern bod i kjeller på ca. 3 m<sup>2</sup>.

4. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Ekstern bod på loft på ca. 8 m<sup>2</sup>.

### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

#### LEILIGHET

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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.

## GARASJE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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. 690 000,-

### VERDITAKST

Kr 650 000,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 053,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Personellkostnader  
Styrehonorar  
Energi og strøm fellesaræl  
Vedlikehold  
Renovasjonshonorar  
Forretningsførerhonorar  
Andre forvaltningstjenester  
Kabel-TV  
Foriskring  
Kommunale avgifter  
Snøbrøyting  
Andre driftskostnader

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Renter vedlikeholdslån: 121,-

Avdrag vedlikeholdslån: 535,-

Renter garasjelån: 367,-

Driftskostnader: 2 110,-

Avdrag garasjelån: 446,-

Tilleggsytelser: Kabel-TV / Bredbånd: 459,-

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 328 999,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 315 995,- som sekundærbolig for 2024

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

### OMKOSTNINGER

kr. 690 000,- (Prisantydning)

kr. 125 652,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 815 652,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 1 090,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 816 742,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

#### ANDELEN

Andelsnummer 47 i VESTERHEIM BORETTSLAG,  
Organisasjonsnummer 956045975

#### HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

#### OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153192-1/201 07.12.2006 REGISTRERE NY  
BORETTSLAGSANDEL

#### BORETTSLAGET

Gårdsnummer 328, Bruksnummer 6 i 1580 HARAM kommune

#### HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1875/900091-1/58 13.04.1875 UTSKIFTING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1875/900092-1/58 13.04.1875 UTSKIFTING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1883/900128-1/58 02.06.1883 ERKLÆRING/AVTALE  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1902/900162-1/58 09.06.1902 UTSKIFTING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1914/900335-1/58 25.03.1914 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om grunnavståelse  
Rettighetshaver: Brattvåg Kraftverk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1920/800353-1/58 22.11.1920 RETTIGHET  
Rettighetshaver: STATEN V/KYSTVERKET  
LØPENR: 1980964  
LEIEAVTALE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/900480-1/58 23.03.1931 RETTSBOK  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1934/900410-1/58 17.12.1934 BRUKSRETT  
Gjelder skogsteig  
Rettighetshaver: Toft Hans, Fjørtoft  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1955/103309-2/58 14.11.1955 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/103272-2/58 22.08.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/104199-2/58 13.10.1961 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/104952-2/58 12.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 374  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/104952-3/58 12.11.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/104953-2/58 12.11.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/103907-2/58 03.09.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/102664-2/58 01.06.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/100186-2/58 12.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 399  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/100530-2/58 27.01.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/106298-2/58 26.11.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/19142-2/58 28.12.1993 RETTIGHET  
Rettighetshaver: BRATTVÅG VASSVERK SA  
ORG.NR: 970 061 320  
LEIEAVTALE  
Bestemmelse om vannledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/19142-3/58 28.12.1993 BESTEMMELSE OM VEG  
Bestemmelse om  
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Rettighetshaver BRATTVÅG VASSVERK AL  
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/10496-4/58 01.09.1999 JORDSKIFTE  
Sak nr. 3/1995.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/9369-1/58 18.07.2001 JORDSKIFTE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

#### GRUNNBOKSDATO

19.01.2025

#### FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

#### POLISENUMMER

SP0002797399

#### OM BORETTSLAGET

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

#### INNSKUDD

Kr. 64 000,-

#### ANDEL FELLESBJELD

Kr. 125 652,-

#### LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15650, DNB Bank ASA

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.12.2025: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 23.12.2025: 4 427 534

Andel av saldo: 92 240

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

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

Lånenummer: 22086, DNB Bank ASA

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.12.2025: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 23.12.2025: 953 317

Andel av saldo: 15 218

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

Seriellån flytende rente 3mnd Nibor + 1%

Seriellån flytende rente Nibor + 0,75%

Lånenummer: 36402, DNB Bank ASA

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.12.2025: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 23.12.2025: 1 139 800

Andel av saldo: 18 195

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

Seriellån flytende rente 3mnd Nibor +0,75%

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 652,- (avrundet ned til  
nærmeste hele tusen) 23.12.2025.

#### ANDEL FORMUE

Kr. 14 731,- pr. 31.12.2024

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Ordinær generalforsamling i Vesterheim Borettslag ble  
avholdt 27.03.2025.

#### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært  
avholdt 5 styremøter, hvor 9 protokollerte saker har vært  
behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Godkjenning av årsregnskap.
- Renovering av rør.
- Arbeidsoppgaver til sommeren.
- Salg av gressklipper.

- Ukjente el-ledninger i oppgang 18.
- Lønn til vaktmester og andre som jobber for borettslaget.
- Godkjenning av budsjett for 2025.
- Salg av leilighet Vesterheim 16.
- Elbil ladere.

#### ØKONOMI

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

#### Resultatregnskap 2024

Driftsinntekter: kr 2 807 100,-

Sum driftskostnader: kr 1 845 100,-

Driftsresultat: kr 962 000,-

Resultat finans: kr -2,-

Årsresultat: kr 697 200,-

Resultatet legges til egenkapitalen.

#### BUDSJETT 2026

Driftsinntekter: kr 2 807 100,-

Sum driftskostnader: kr 1 806 000,-

Driftsresultat: kr 1 001 100,-

Resultat finans: kr -342 200,-

Årsresultat: kr 658 900,-

Sum egenkapital per 31.12.2024 var kr 6 062 802,-. Sum langsiktig gjeld per 31.12.2024 var kr 11 171 650,-. Sum kortsiktig gjeld per 31.12.2024 var kr 74 236,-. Sum egenkapital og gjeld per 31.12.2024 var 17 308 688,-.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2025

#### TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling avholdt 27.03.2025 og regnskap 2024/budsjett 2025 og 2026 er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

#### SIKRINGSFOND

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

#### FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

#### FORKJØPSRETT

Dette er et frittstående borettslag.

Dersom andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

Nærmere om forkjøpsretten:

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.



Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

## **GEBYR FORKJØPSRETT**

8212

## **STYREGODKJENNELSE**

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

## **DYREHOLD**

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

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

### **UTDRAG FRA BORETTSLAGETS VEDTEKTER**

#### **Boretts og bruksoverlating**

Boretten:

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

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

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

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

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

#### **Bruksoverlating:**

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

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

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

- Andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

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

#### **Vedlikehold**

Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med

første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

#### UTDRAG FRA GARASJE VEDTEKTER

1. For å unngå problemer ved inn og utkjøring, MÅ alle parkere bilene sine i garasjen.

2. Belysning og strøm til enkle elektriske verktøy (boremaskin, loddebolt og lignende) går på måler for fellesanlegg. For bruk av

motorvarmer må det tas strøm fra egen leilighet.

3. Oppvarming med åpen flamme (gassovn, parafinovn) tillates ikke. Varmepanel og lignende må tilføres strøm fra egen leilighet.

4. Mekking på bilen utover enkelt vedlikehold som olje- og filterskift, samt skiftning av dekk og pærer, viskere og viftereim, tillates ikke. Sveising og mekking på uvedkommende biler må ikke forekomme. Spillolje og annet avfall skal ikke lagres, men leveres til godkjent mottak (for eksempel Nøsa).

5. Beboere som ikke har bil, kan leie bort garasjen, men er da ansvarlig for at vedtektene følges. Den enkelte garasje betraktes

som en del av leiligheten. Det er derfor den enkelte eiers ansvar å vedlikeholde garasjen innvendig. Dette gjelder selv om den er leid bort.

6. Alle må gjøre sitt for at det er orden og fordragelighet, både inne i garasjene og på plassen utenfor.

7. Brudd på disse vedtektene kan føre til borttauing av bil og i verste fall krav om tvangssalg av andel.

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

## UTDRAG FRA HUSORDENSREGLER

### Fellesareal:

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

### Ro i leiligheten:

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

### Trappe- og gangvask:

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

### Søppel:

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

### Parkering:

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

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP0002797399. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

## VEDLAGT I PROSPEKTET

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

## BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

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

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

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

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

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

### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20.

Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.01.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

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

### ANSVARLIG MEGLER

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

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (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. 2 000,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

### VIKTIG INFORMASJON

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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



Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget.

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

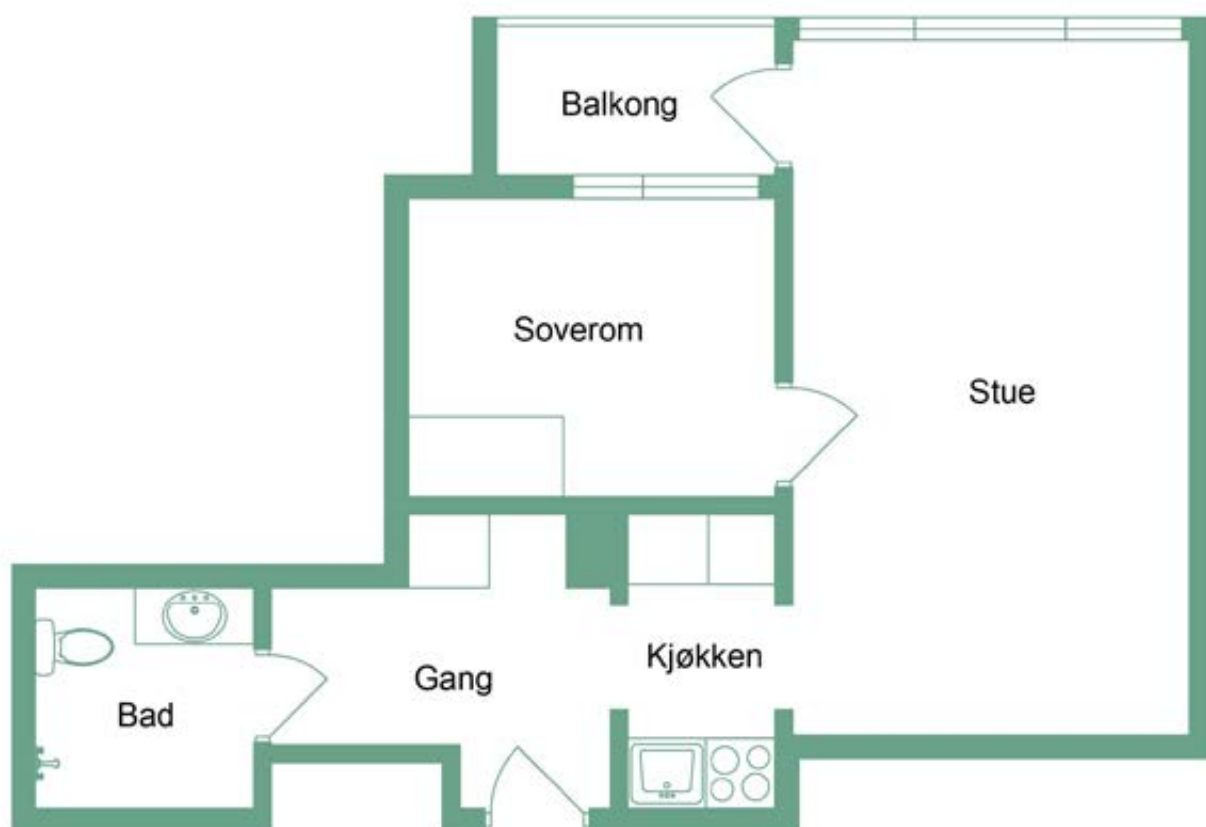
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

# Plantegning



Vesterheim 20

notar

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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





# Vedlegg

## VESTERHEIM 20

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

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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG  
 HARAM kommune  
 # gnr. 328, bnr. 6

## Markedsverdi

**650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Alle Beregninger Med Faktiske Tellerings- og Areal- og Varmemåling, Men Ikke Sammenligning.



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21643-1197

Referansenummer: NF4920

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

### Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

### Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen  
Uavhengig Takstingeniør  
jh@verdi-analyse.no  
469 49 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjon er oppført mur-/betongkonstruksjoner og noe stedvis bindingsverk med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt brannklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkong er oppført med dekke av betong og rekkverk betong og stål med liggende trebord .

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malt betong. Innvendige tak har malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstank er plassert i skap i gang. Denne er lekkasjesikret med fuktsensor og magnetventil. Alder er ukjent, men vurderes å være av nyere dato. Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskap er plassert i fellesareal.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 70 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 52 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 650 000           |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

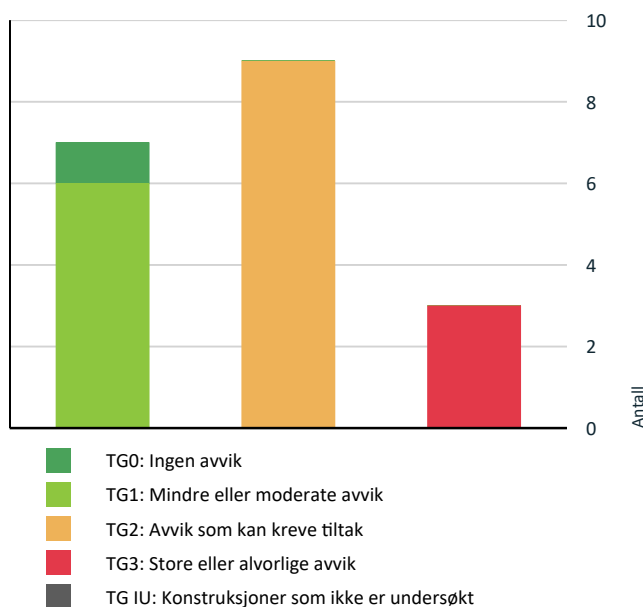
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

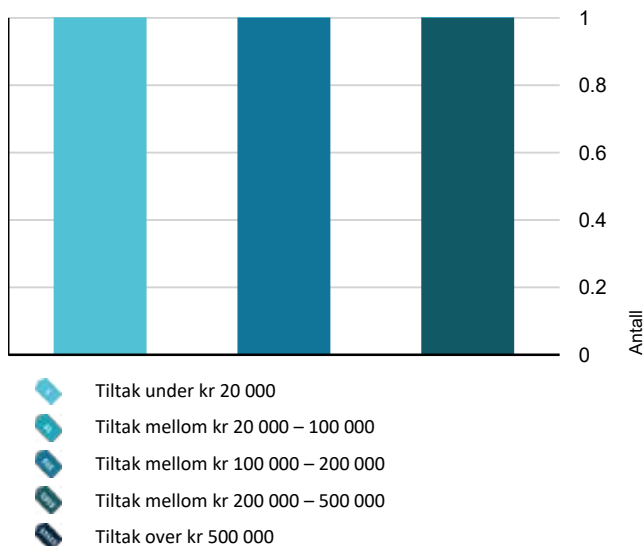
[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har høy slitasjegrade og bærer preg av manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



##### Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er påvist større sprekker i gulvbelegget i dusjsonen, og flere tapetskjøter er utette. Overflater og sanitærutstyr har generelt høy slitasjegrade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



##### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator er fjernet da den ikke fungerte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør har noe slitasje på innvendige overflater.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



##### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



## Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



## Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

kjøkkenet er av eldre dato og det mangler hvitevarer.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1979

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befarings.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er oppført mur-/betongkonstruksjoner og noe stedvis bindingsverk med liggende bordkledning.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har malt brannklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør har noe slitasje på innvendige overflater .

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av innvendige flater på balkongdøren bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er oppført med dekke av betong og rekkverk betong og stål med liggende trebord .

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

## INNENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malt betong. Innvendige tak har malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har høy slittasjegrad og bærer preg av manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

Manglende vedlikehold og høy slittasjegrad kan føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og dårligere innemiljø.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist større sprekker i gulvbelegget i dusjsonen, og flere tapetskjøter er utette. Overflater og sanitærutstyr har generelt høy slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet, inkludert utbedring av sprekker i gulvbelegg og utette tapetskjøter, samt utskifting av overflater og sanitærutstyr.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktbilde bad



Sluk.



Brudd i membran i dusjsone.

### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kjøkkenet er av eldre dato og det mangler hvitevarer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, samt anskaffelse av nødvendige hvitevarer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjonalitet og lavere brukervennlighet, samt økt risiko for slitasje og eventuelle skjulte skader på eldre innredning.

## ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er fjernet da den ikke fungerte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres ny ventilator for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.

Manglende ventilator medfører økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og luktspredning i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstank er plassert i skap i gang. Denne er lekkasjesikret med fuktsensor og magnetventil. Alder er ukjent, men vurderes å være av nyere dato.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskap er plassert i fellesareal.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montering av AMS-måler i 2017.

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

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

Nei

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



# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering og lager.

### Byggeår

2010

### Kommentar

### Standard

Bygget har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsmangler. Se vedtekter for ansvar for vedlikehold av felles garasje.

### Beskrivelse

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

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**52 m<sup>2</sup>/41 m<sup>2</sup>**

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

*Andre bygg: Garasje*

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 650 000**

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

**Kr 1 550 000**

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

**650 000**

## Konklusjon markedsverdi

**650 000**

## Markedsvurdering

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 930 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 400 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 180 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>150 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 550 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 550 000</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

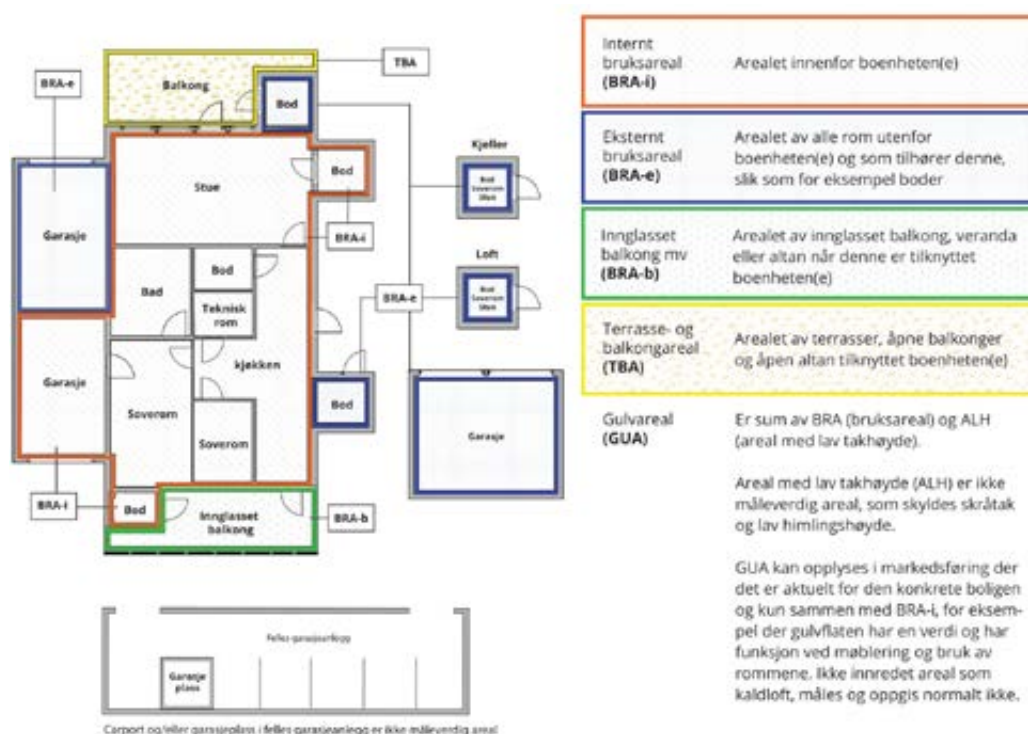
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 byggtetnisk 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.



## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| Etasje         | 41                            |                             |                            | 41  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>41</b>                     | <b>11</b>                   |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>52</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft    |                                   | Ekstern bod                 |                            |
| Etasje  | Bad, gang, kjøkken, stue, soverom |                             |                            |
| Kjeller |                                   | Ekstern bod                 |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

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

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 18.12.2025 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

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

### Adresse

Vesterheim 20

### Hjemmelshaver

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig i Brattvåg

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Byggetillatelse   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF4920>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Notar Moa                                                           |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 2-0289/25                                                           |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Elisabeth Skrede Havnsund                                           |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Vesterheim 20                                                       |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| BRATTVÅG                                                            | 6270   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
| Aslaug Dreyer                                                       |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 2-0289/25

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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           |
|------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| Elisabeth Skrede | d4796886e437d0e1b1607 | 27.01.2026   | Signer authenticated by |
| Havnsund         | dd95ff7ac406d88d231   | 10:58:31 UTC | One time code           |

Document reference: 2-0289/25

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

# Nabolagsprofil

Vesterheim 20 - Nabolaget Brattvåg - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

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

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Brattvåg barneskule (1-7 kl.)<br>214 elever, 15 klasser    | 8 min<br>0.7 km  |
| Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)<br>154 elever, 11 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Haram vidaregåande skule<br>261 elever, 14 klasser         | 13 min<br>1.1 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

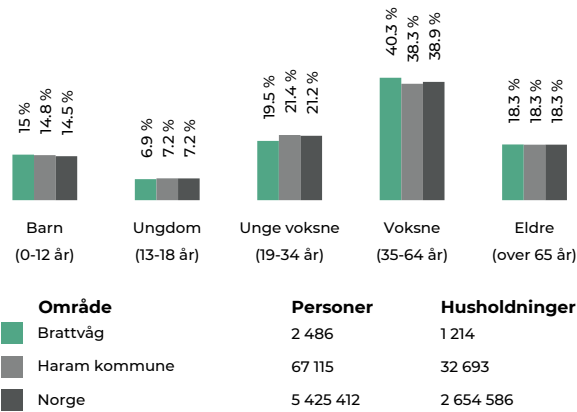
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Brattvåg barnehage (1-5 år)<br>64 barn       | 20 min<br>1.7 km  |
| Preg barnehager Brattvåg (0-5 år)<br>80 barn | 6 min<br>3.1 km   |
| Tennfjord barnehage (1-5 år)<br>71 barn      | 14 min<br>14.3 km |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Brattvåg<br>PostNord | 6 min<br>0.5 km |
| Coop Extra Brattvåg            | 10 min          |



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

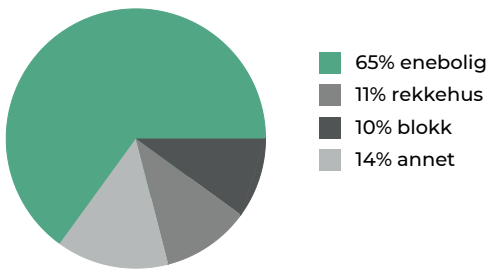
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

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

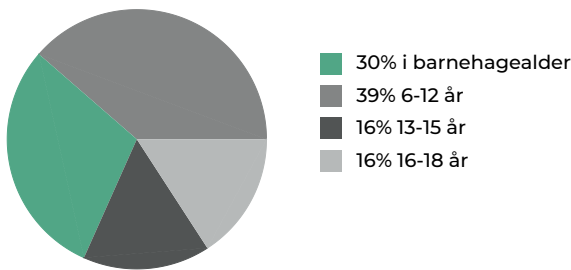
Boligmasse



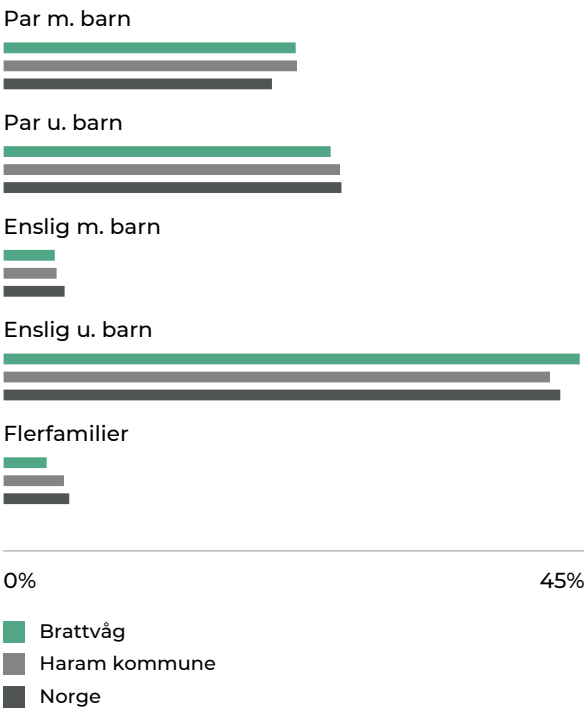
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



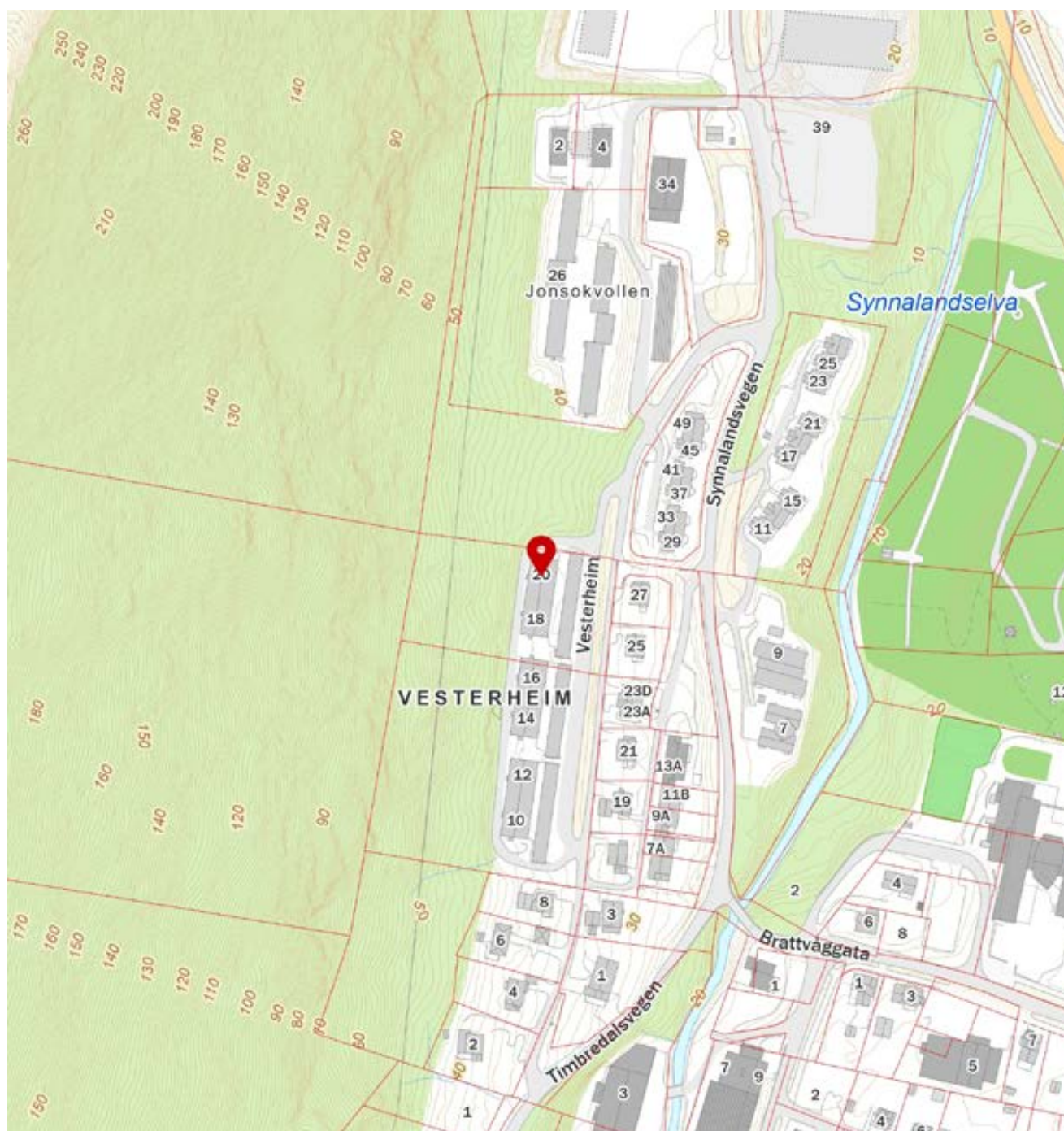
Familiesammensetning



Sivilstand

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



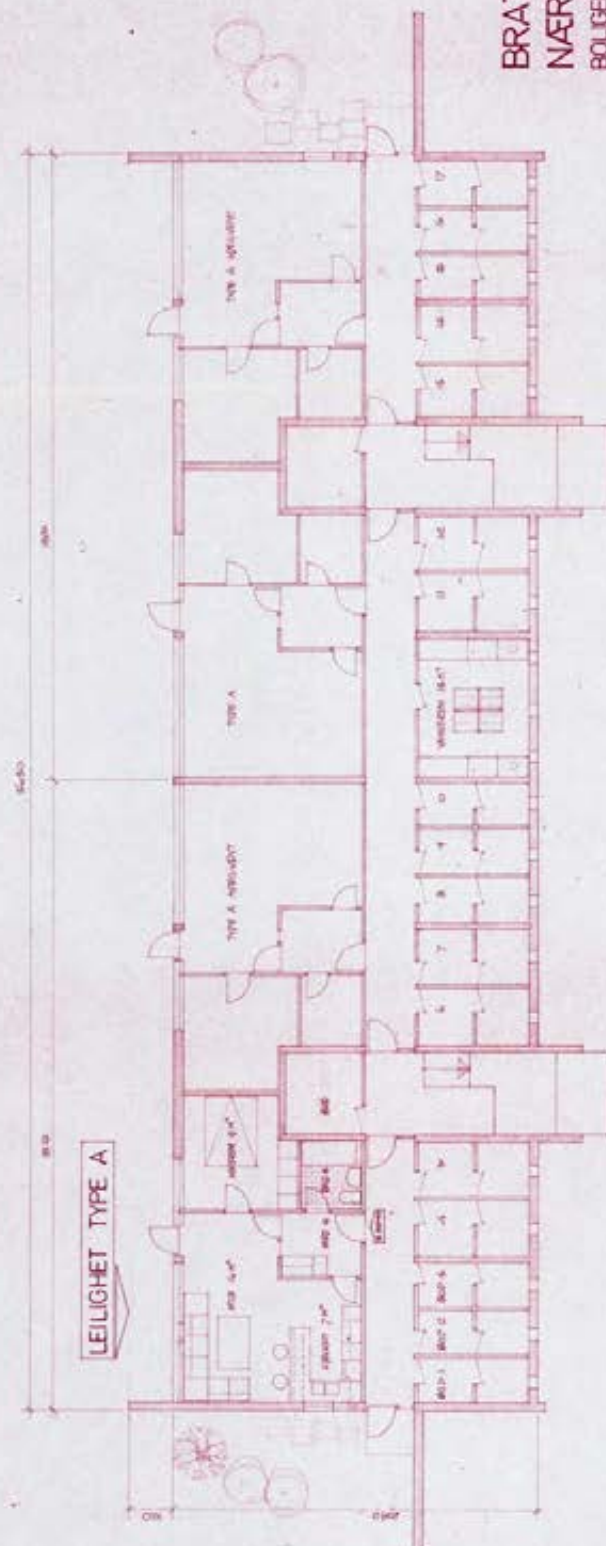








ark. minal. knut p. bugge, molde.



## BRATTVÅG

NÆRINGSSAMSKIPNAD

BOLIGER | VESTERHEIM

UNDERETASJE br.a 378 m'

mål: 1:100 dato: 14.4.75

7505 - 5

ark.mnsl knut p. bugge, molde.

# LEIEAREAL

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72,0 | 44,5 |
| 1    | 1    | 1    |
| 42,0 | 72   |      |

## ANTALL LEIL. PR. BLOKK

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

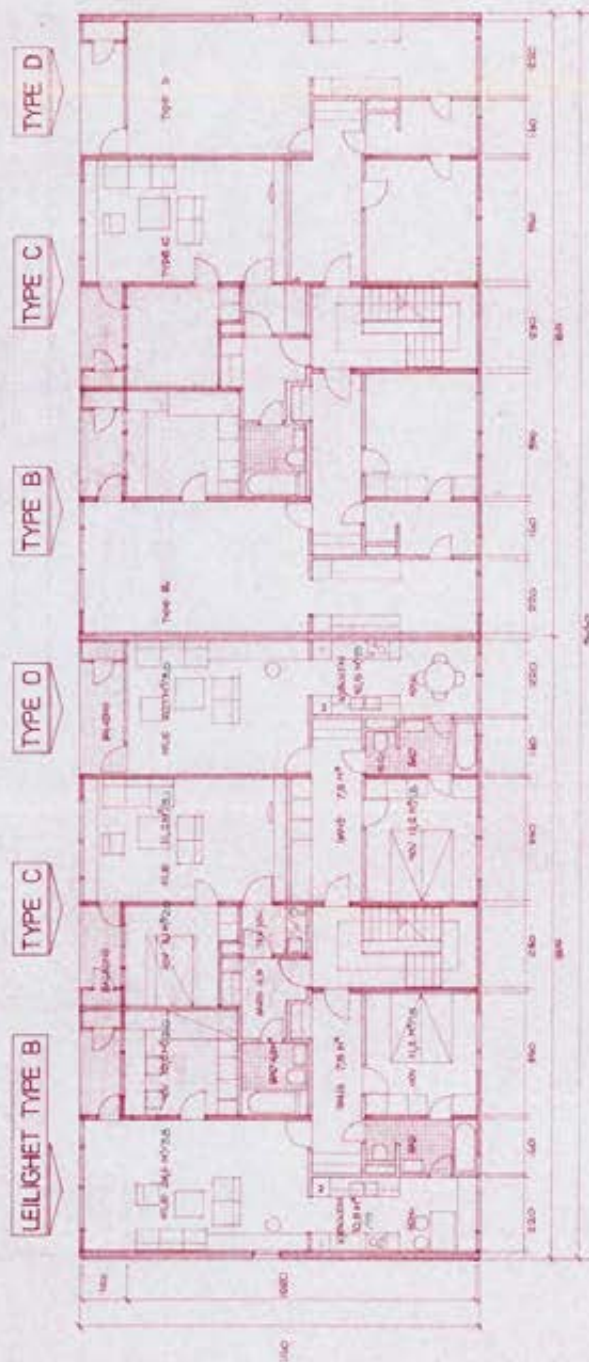


**BRATTVÅG**  
**BUSTADBYGGELAG o/l.**  
**BOLIGER FOR BURETTSLAGET**  
**VESTERHEIM**  
 1. 2. ETASJE      bra 400 m²

mål. 1:100      dato 14.4.75

ark.minal. knut p. bugge, mølde.  
**7505 - 6**

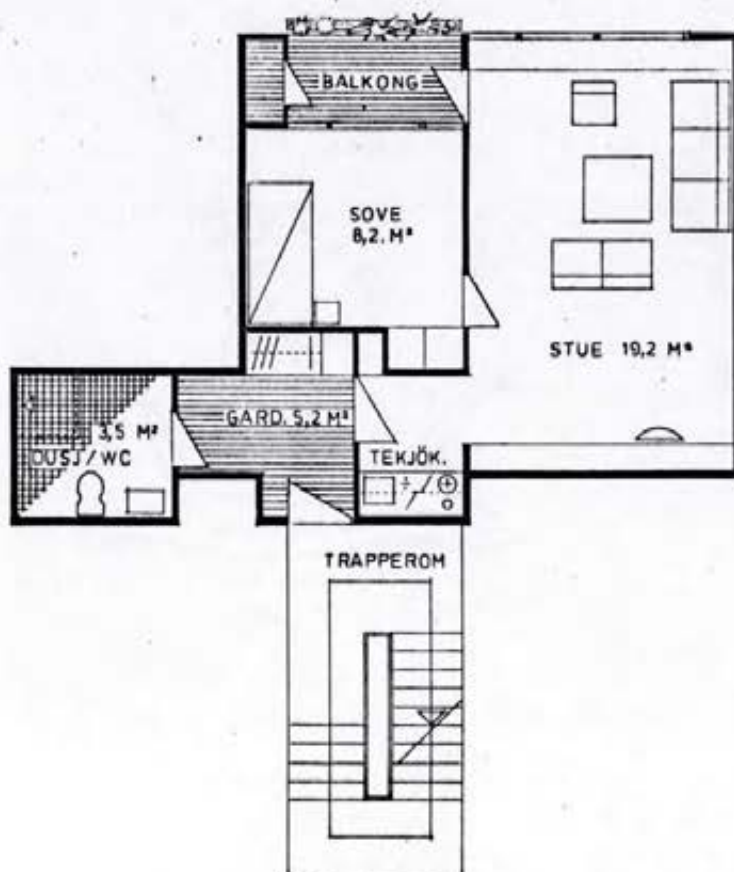
KORREKT: TYPE C, GARD-RENGØREN.  
 28.75. TYPE E, BRØDT BOTT, TYPE B, E, G, D, E, H  
 DOBLET: ANVALL



# TYPE III (C)

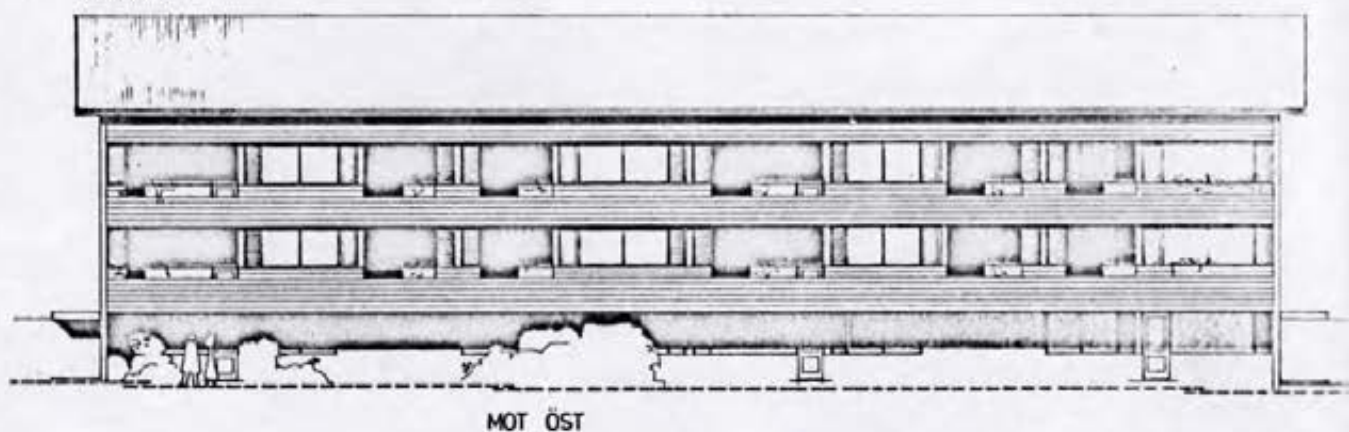
LEIEGHET I 1. OG 2. ETG.

LEIEAREAL: 40,1 M<sup>2</sup>

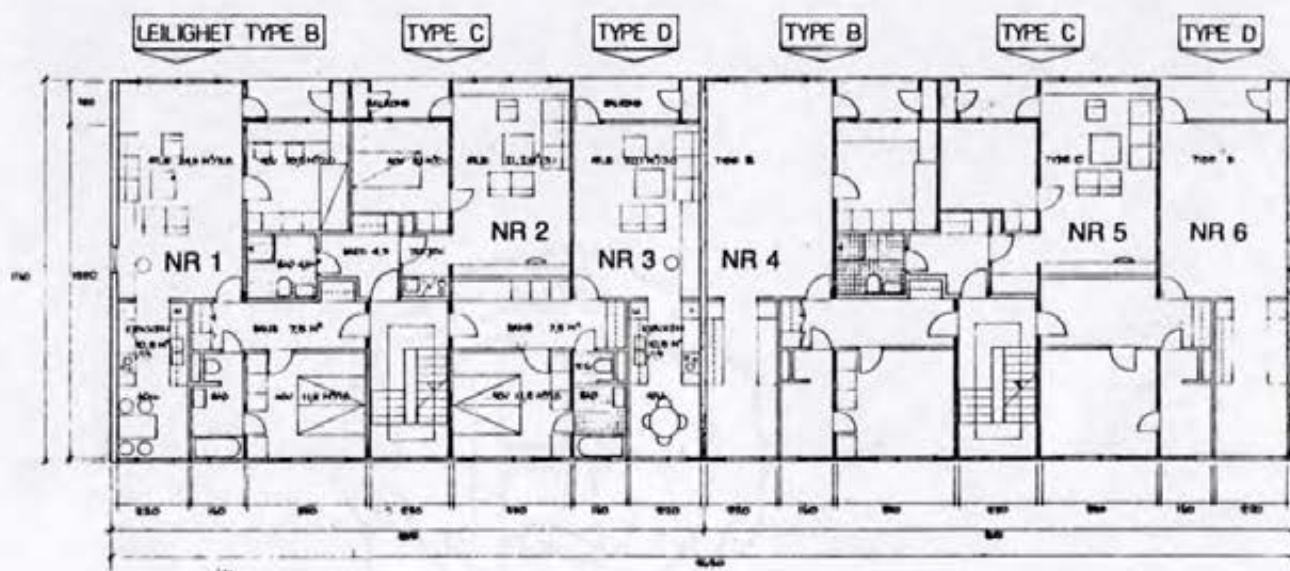




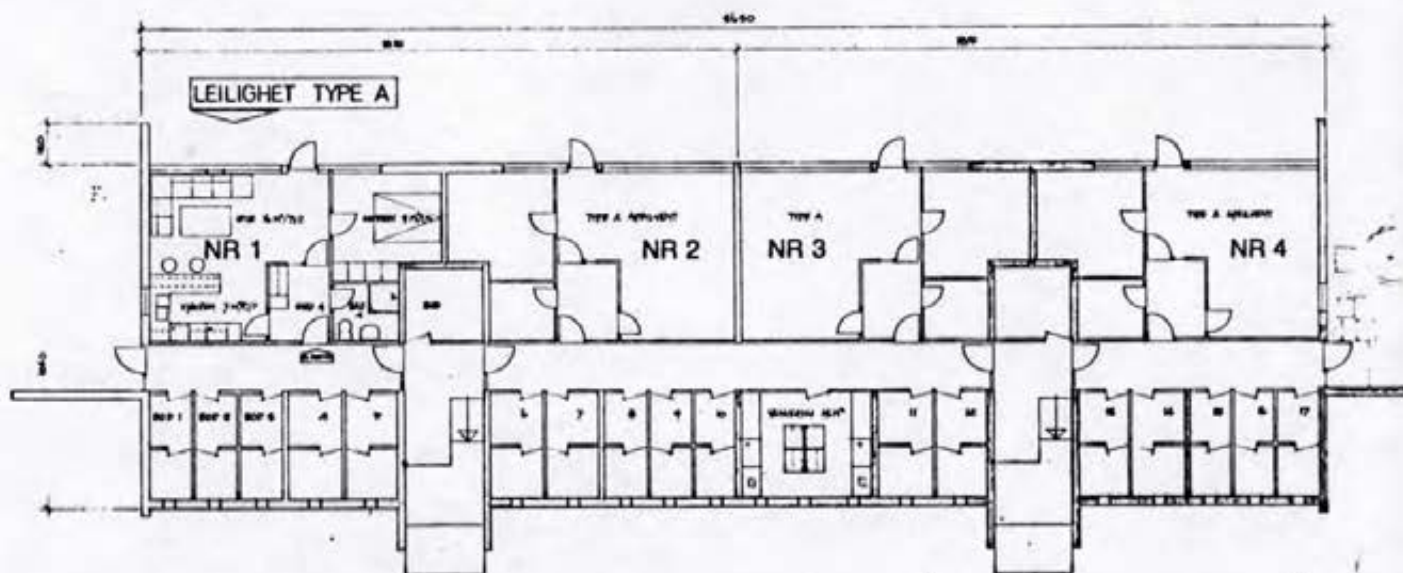
# FASADE



## ETASJE 1 og 2



## SOKKEL



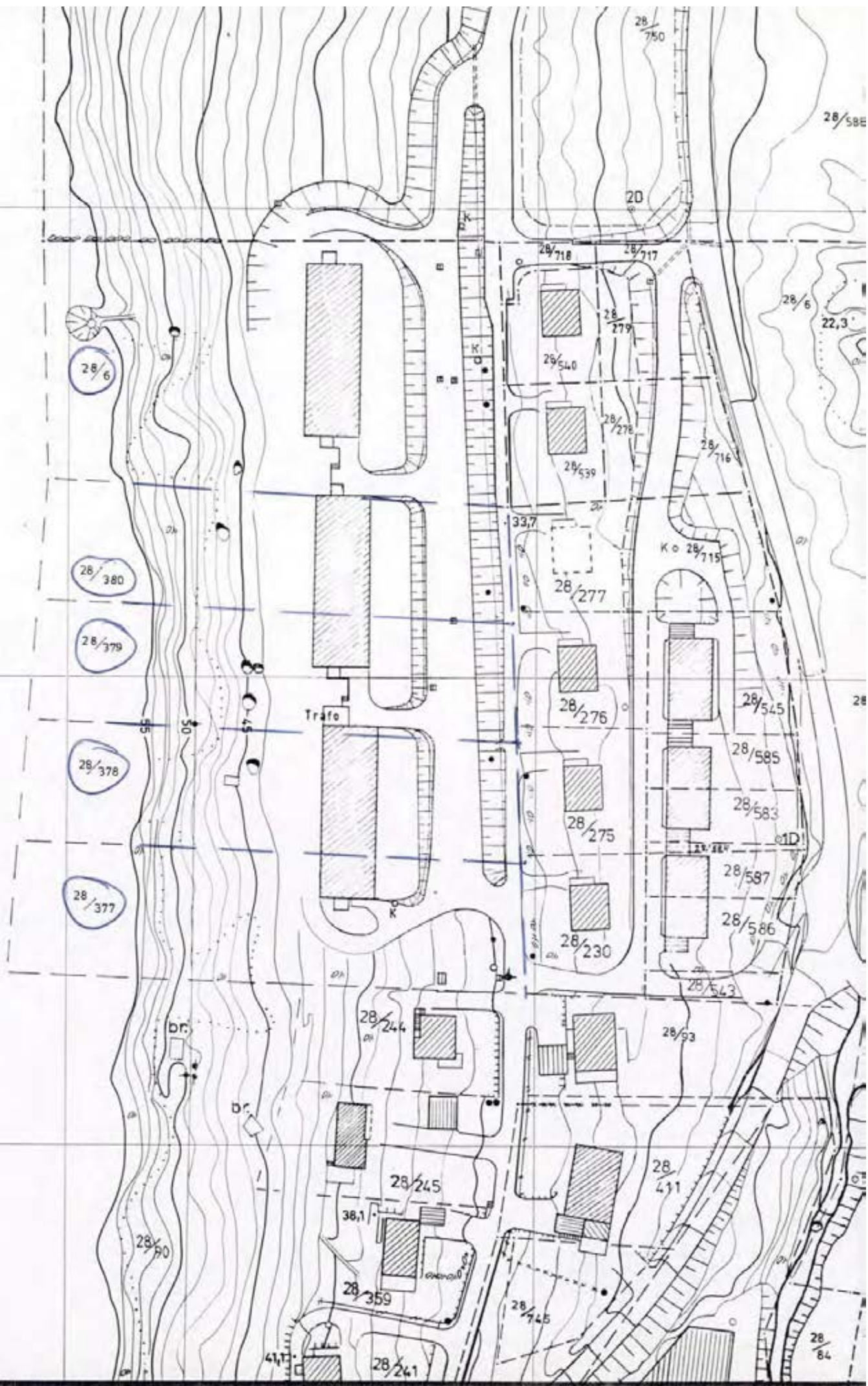


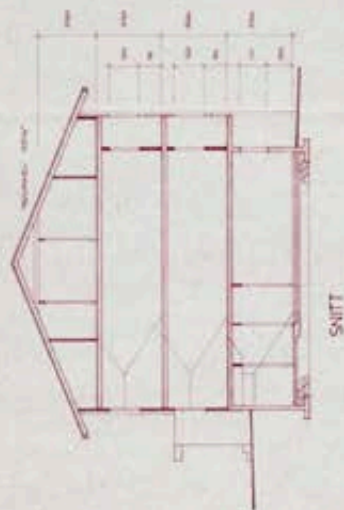




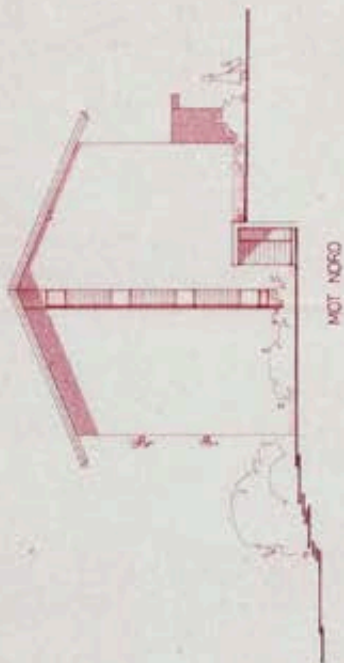


Ärs./Synnl.  
tellesuim.





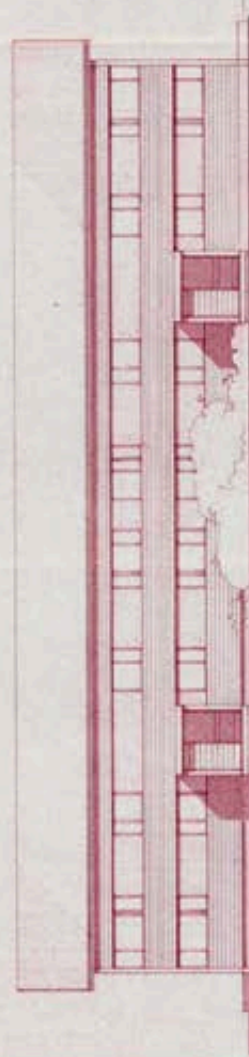
SNITT



MOT NORD



MOT ØST



MOT VEST

BRATTVÅG  
BUSTADBYGGELAG o/l.  
BOLIGER FOR BURETTSLAGET  
VESTERHEIM  
FASADER OG SNITT  
mål. 1:100 dato: 14.4.75  
7505 - 8  
ark. min. knut p. bygge, møde,  
konstrukt. 2. og 3. etasje 107 107



## INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: Vesterheim Burettslag, BRATTVÅG

Eigedom: Blokk C, oppgang A.

G.nr. 28

B.nr. 377

Bygn.art: Boligblokk.

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

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

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

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

Brattvåg, 17./1.6.. 1980.

.....Johan Mørk.....

- bygn.sjef-

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

-bygn.kontr.-

## INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: VESTERHEIM BURETTSLAG, BRATTVÅG

Eigedom: BLOKK C, OPPG. B

G.nr. 28

B.nr. 377

Bygn.art: BUSTADBLOKK

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

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

Desse arbeida må utførast ~~snarest~~ ..straks.....

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

Brattvåg, .13./1... 1981

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

- bygn.sjef-

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

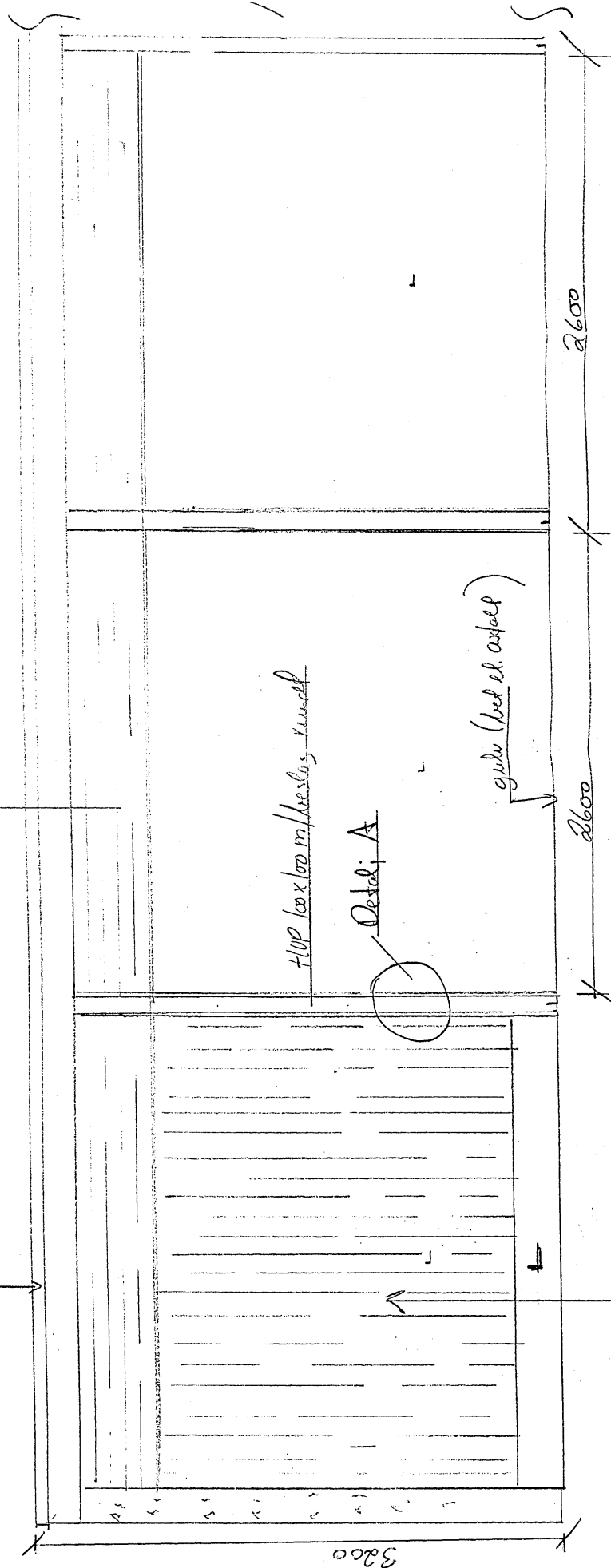
-bygn.kontr.-

FRONT GARDNER

Vesterheim frontblas

Veddring

Gesims/m beslas



Port 260 x 246

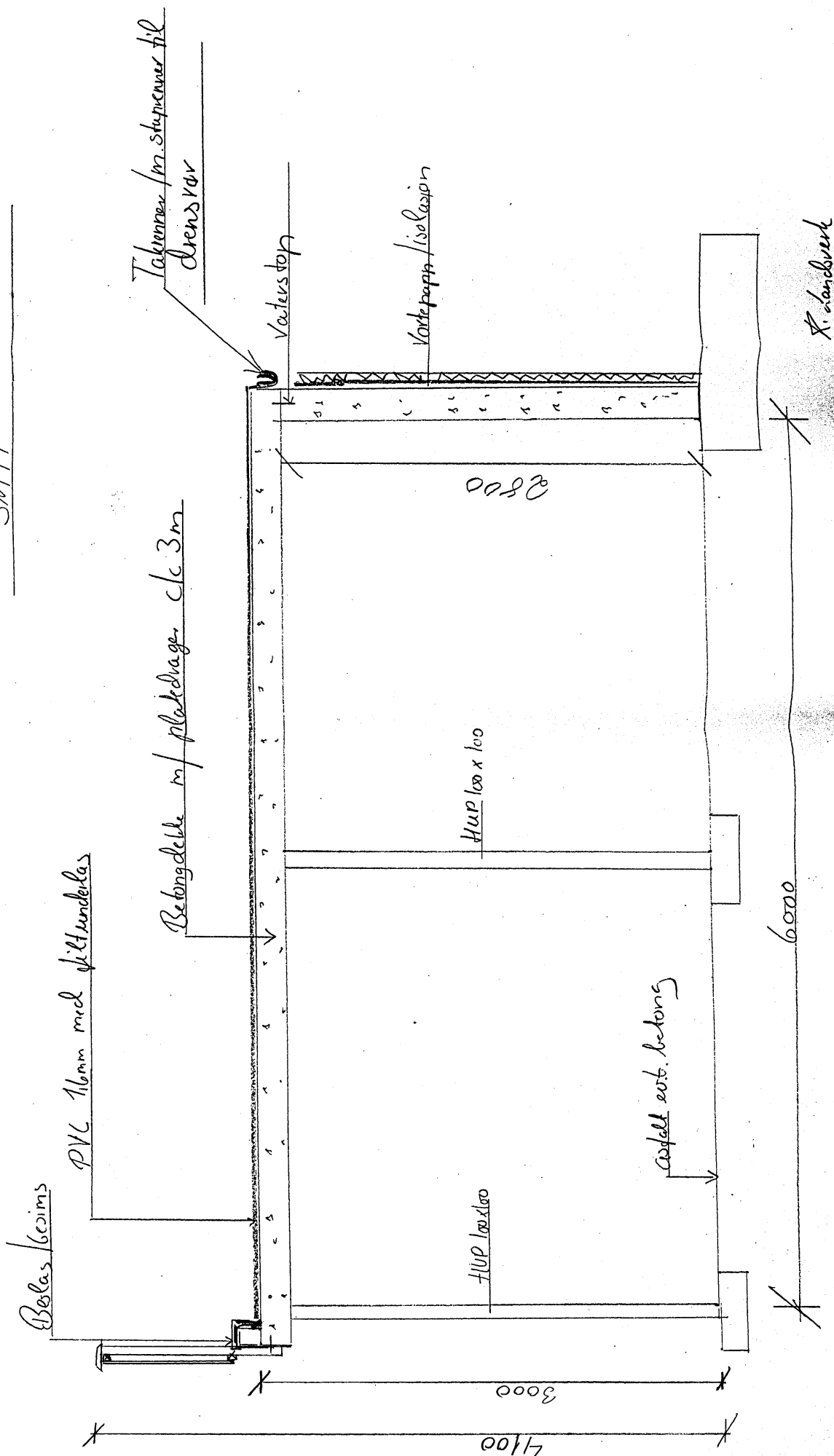
(Leddport)

K. Sandberg

E1

Vesterheim Borettslag

SNITT





SL - Bygg AS  
Vesterheim 34

## FERDIGATTEST

(etter plan- og bygningslova § 99)

6270 BRATTVÅG

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

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

Igangsettingsløyve er gjeve 20.01.10

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

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

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

Med helsing

Agnar Opstad  
Avd.ingeniør



# Vedtekter

for Vesterheim Borettslag org nr 956 045 975.

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## HUSORDENSREGLAR FOR VESTERHEIM BURETTSLAG

vedtekne på generalforsamling 26.04.2004.

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

10. Meldingar frå styret ved rundskriv/oppslag på oppslagstavle, gjeld på same måte som husordensreglane. Klage til styret i samband med brot på husordensreglane skal vere skriftelege og sendast til styret sin leiar.
11. Husk at alle burettseigarane er medeigarar i eigendomen og at det derfor må vere i alle si interesse at alt som eigendomen omfattar må vernast om, og at det til ein kvar tid rår orden og godt naboskap. Ordensreglane leggst ved kjøpekontrakt og styret har rett og plikt til å påsjå at disse vert følgde.

Brattvåg 26.04.04  
Styret i Vesterheim burettslag.

# **VEDTEKTER FOR GARASJEANLEGG**

## **VESTERHEIM BURETTSLAG**

Vedtektene er godkjent av Generalforsamlingen i 2011.

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



D1



Nye garasjer 48stk



D2

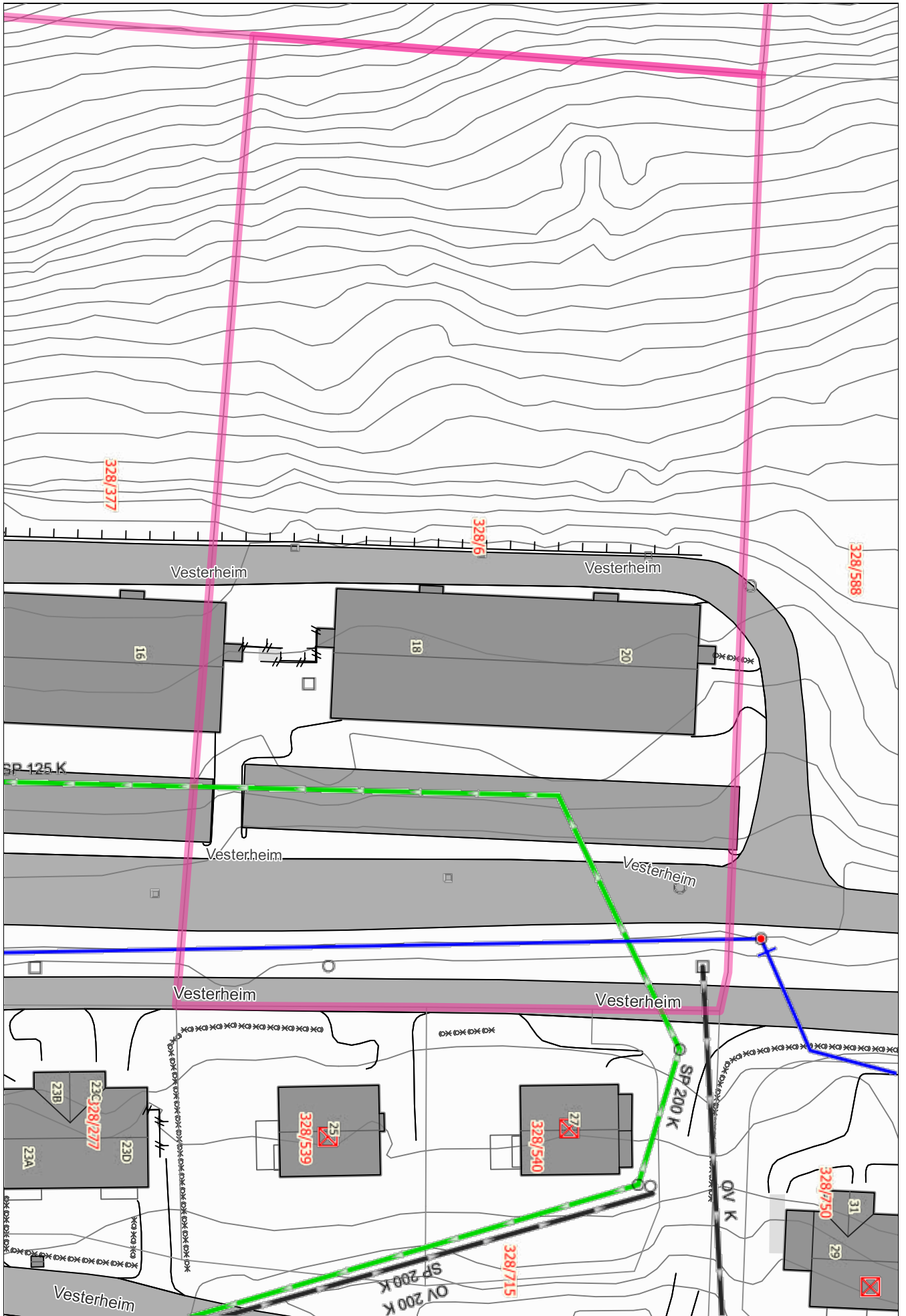




|                                                                                   |                         |                        |        |        |                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>   |                        |        |        |  |        |
|                                                                                   | Eiendom:                | Gnr: 0                 | Bnr: 0 | Fnr: 0 |                                                                                     | Snr: 0 |
|                                                                                   |                         | Adresse: Vesterheim 20 |        |        |                                                                                     |        |
| Hj.haver/<br>Fester:                                                              |                         |                        |        |        | Målestokk<br>1:1000                                                                 |        |
| <b>HARAM<br/>KOMMUNE</b>                                                          | Dato: 5/1-2026    Sign: |                        |        |        |                                                                                     |        |

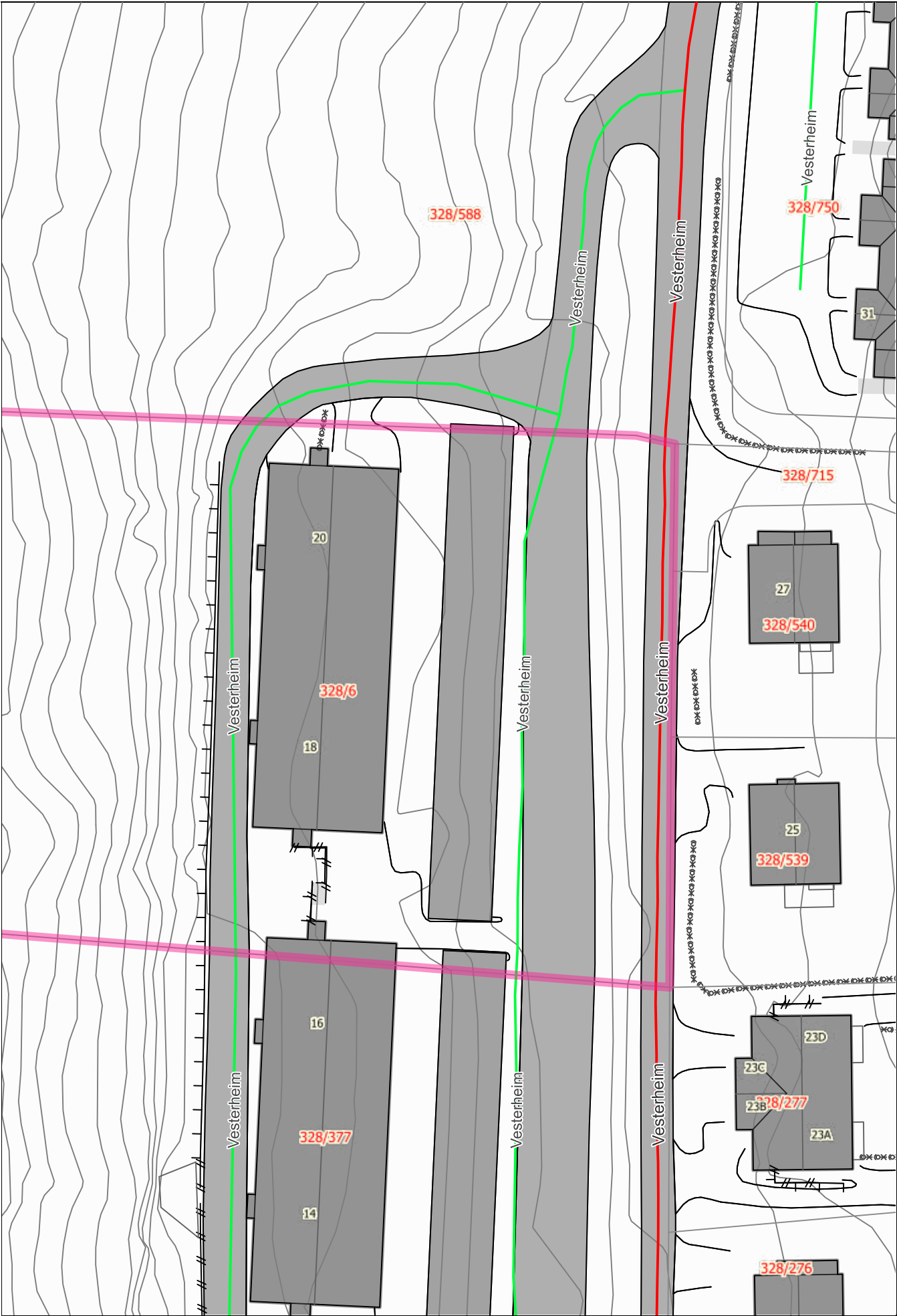


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



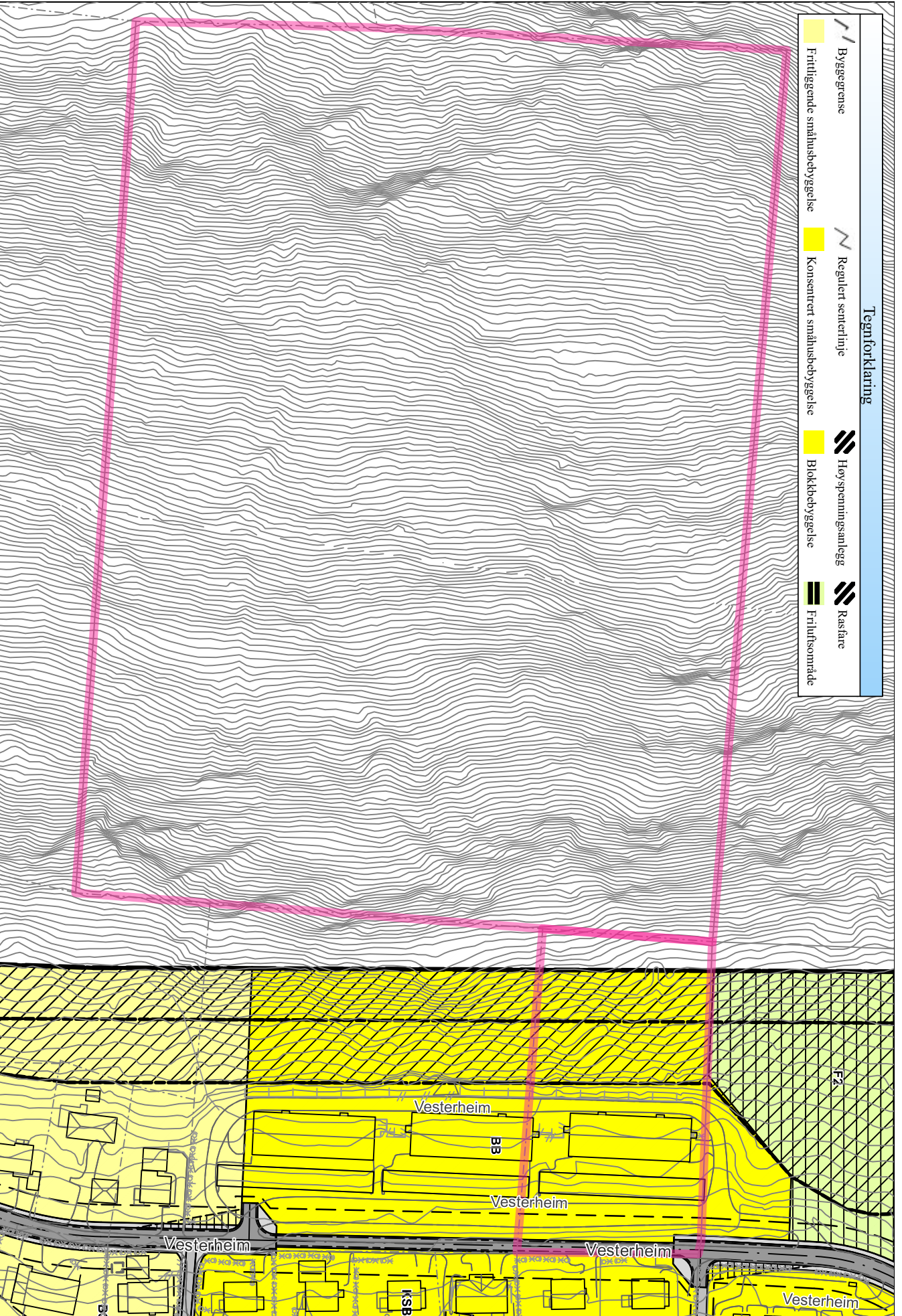




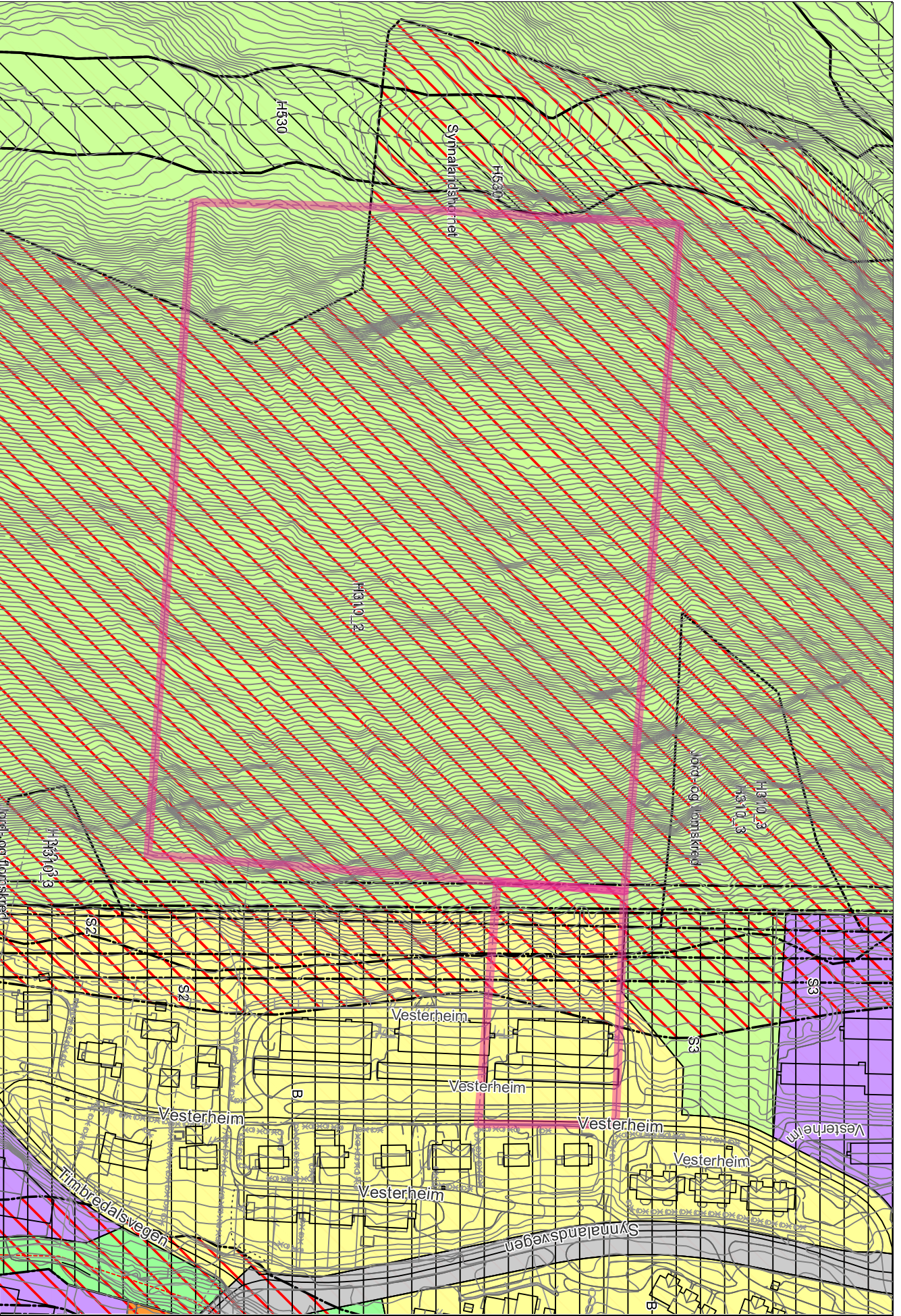


## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST











# HARAM KOMMUNE

| Tegnforklaring |                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Samleveg - På bakken - Nåværende                                                                                                             |
|                | Atkomstveg - På bakken - Nåværende                                                                                                           |
|                | Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig                                                                                                       |
|                | Hensyn friuftsliv                                                                                                                            |
|                | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                                                                                         |
|                | Ras- og skredfare                                                                                                                            |
|                | Flomfare                                                                                                                                     |
|                | Høyspenningsanlegg (inkl høyspenkabler)                                                                                                      |
|                | Boligbebyggelse - Nåværende                                                                                                                  |
|                | Næringsvirksomhet - Nåværende                                                                                                                |
|                | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende                                                                                  |
|                | Veg - Nåværende                                                                                                                              |
|                | Turdrag - Nåværende                                                                                                                          |
|                | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reinndrift og gårdstilknytet næringsvirksomhet basert på gårdens ressusgrunnlag - Nåværende |





Haram kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

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

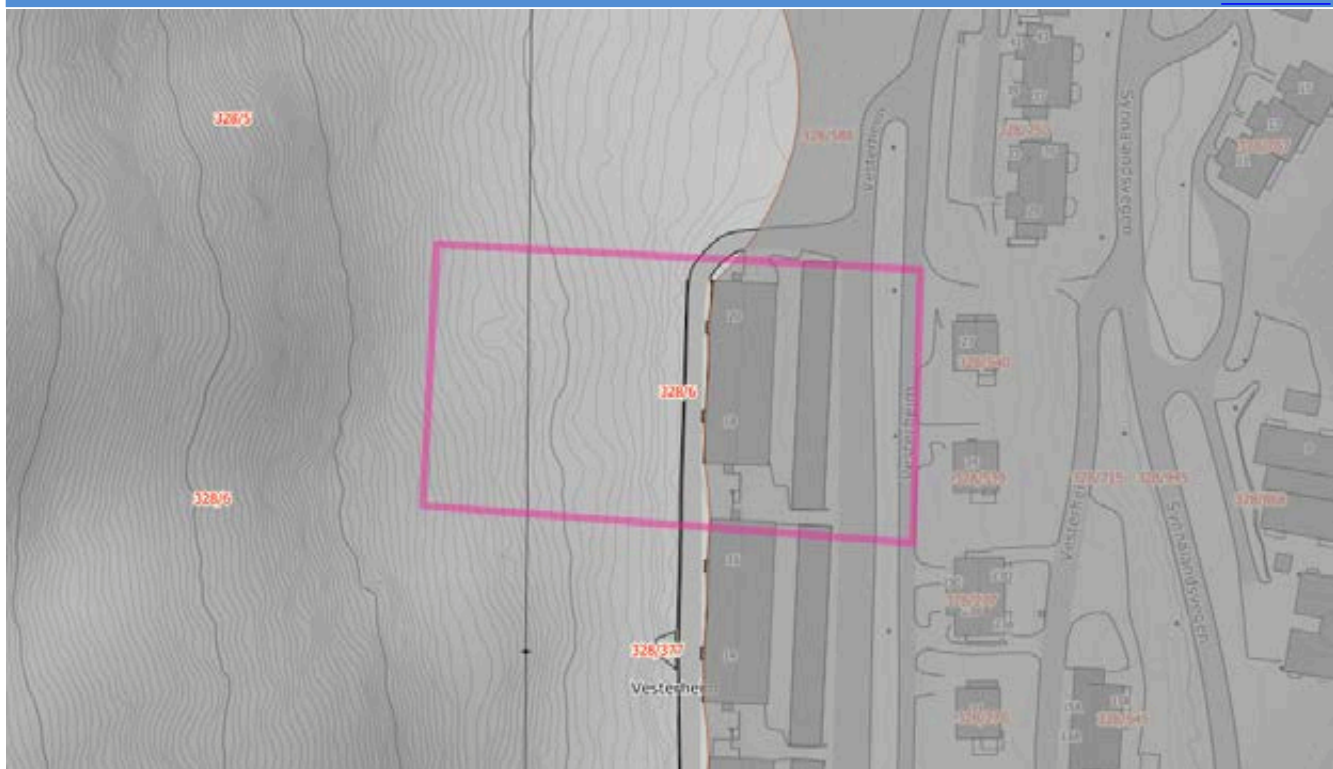
Valgt område

Areal

5603.51m<sup>2</sup>

### Berørte datasett (20)

|                                                                     |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Temadata - Tettsted                                                 | Temadata - Befolkningsstatistikk                                                                 |
| Temadata - Barneetråkk - Barneveg                                   | Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner                                                  |
| Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner                      | Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser |
| Temadata - Geologi - Radon                                          | Temadata - Geologi - Løsmasser                                                                   |
| Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord                       | Temadata - Landbruk - ar5                                                                        |
| Temadata - Natur - Vassdrag                                         | Temadata-natur-Nedbørfelt                                                                        |
| Temadata - natur - Natyrtyper                                       | Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder                                    |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet                       | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde                                           |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3                     | Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt                             |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt | Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet                                             |



Tettsted

| Analyssetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Tettsted     | 1      | x          |                 | 2419.76m <sup>2</sup> |

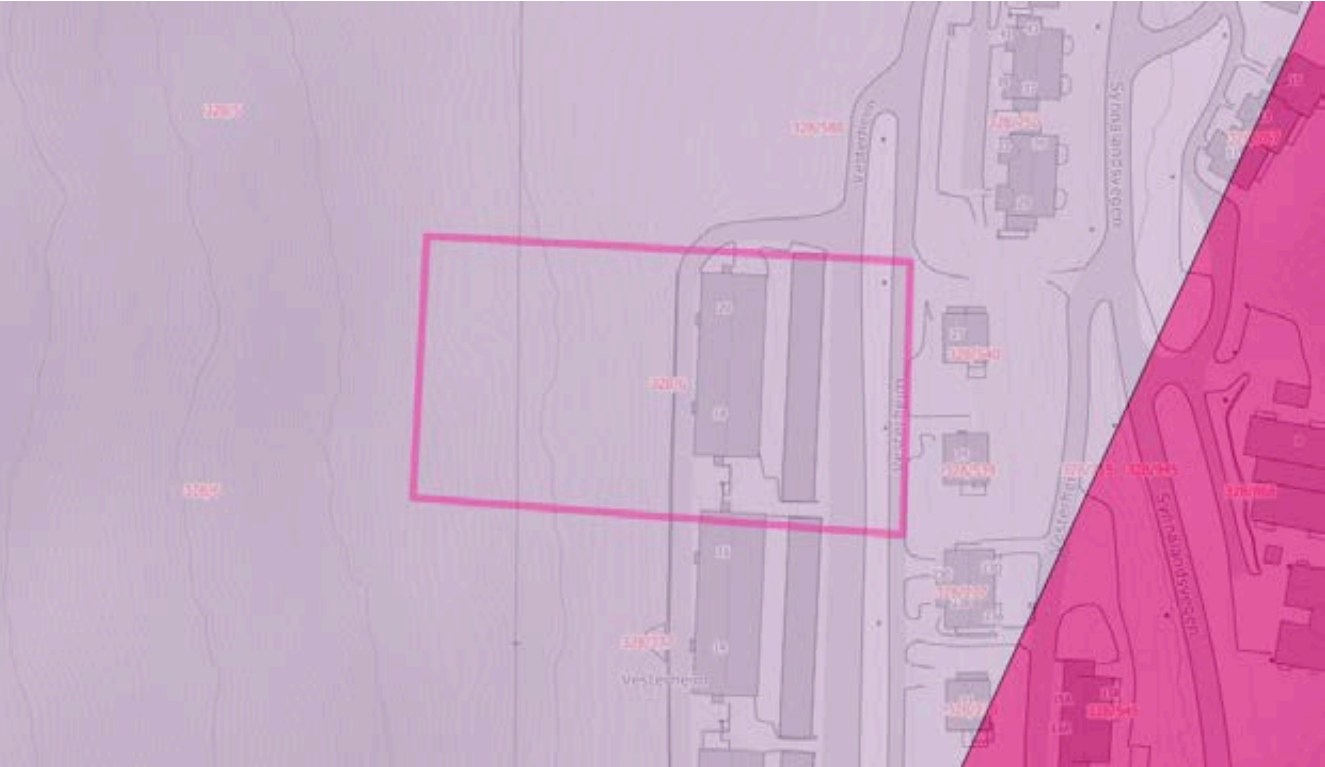


125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

| Analyssetema                                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2) | 1      | x          |                 | 2989.7m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

|                                               |                                                 |                                                |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)               | 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)           | 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)      |
| 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2) | 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2) | 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2) |



Barneveg 6 - 10 elever

Barneveg 31 - 40 elever

| Analysetema            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Barneveg 6 - 10 elever | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

Barneveg <= 5 elever

Barneveg 11 - 20 elever

Barneveg 21 - 30 elever

Barneveg 31 - 40 elever

Barneveg 41 - 50 elever

Barneveg > 50 elever



 Dreneringslinjer tette stikkrenner

| Analysesetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal           |
|------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------|
| Dreneringslinjer tette stikkrenner | 4      | x          |                 | 0m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

## Flomareal tette stikkrenner



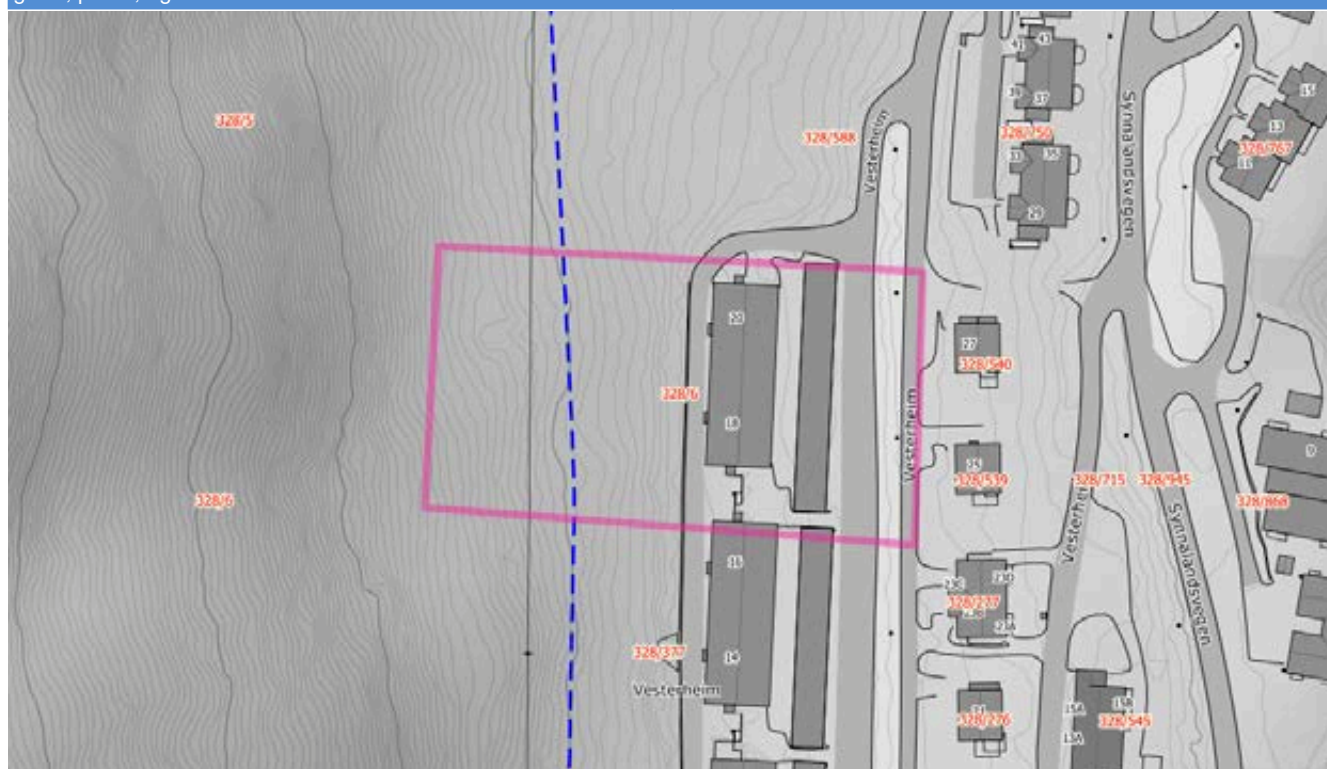


 Dreneringslinjer åpne stikkrenner

| Analyssetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal           |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------|
| Dreneringslinjer åpne stikkrenner | 4      | x          |                 | 0m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Flomareal åpne stikkrenner

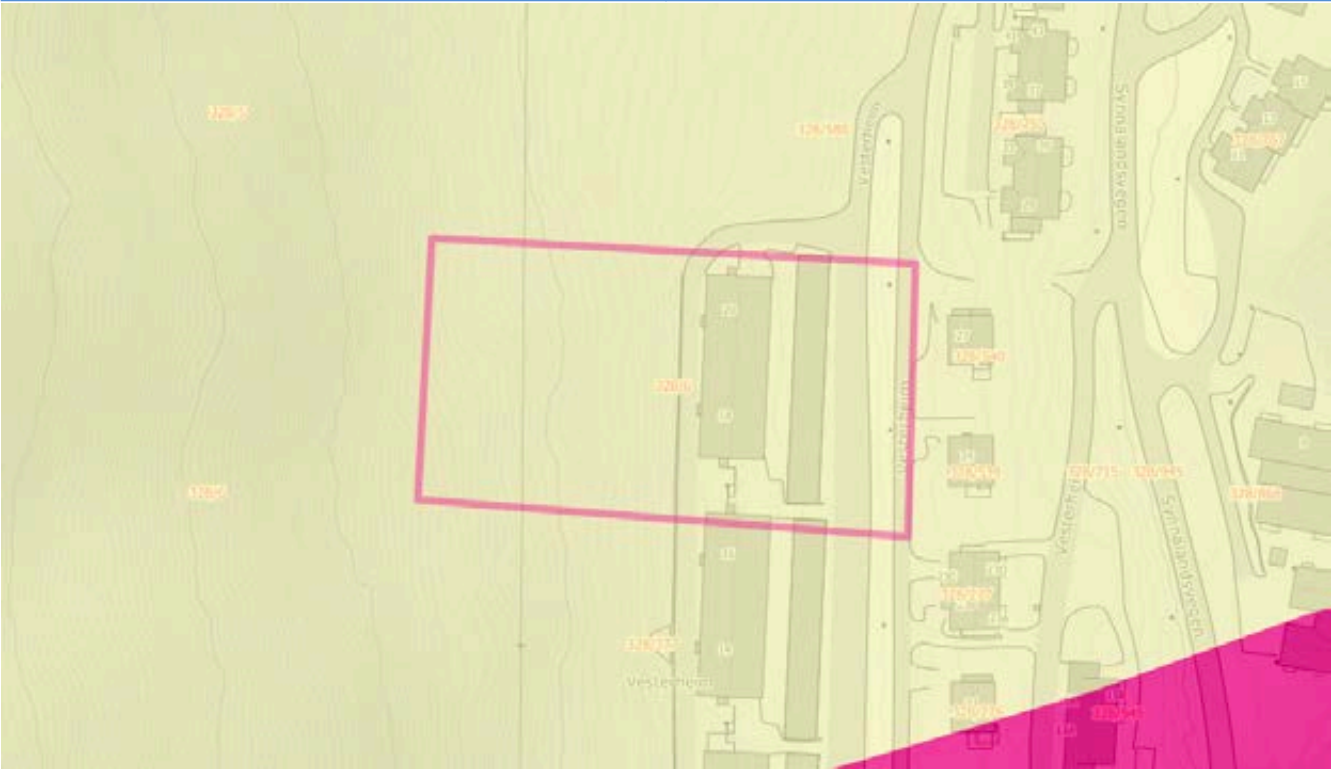


### Marin grense, modellert

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Marin grense, modellert | 1      | x          |                 |                       |
| Areal over marin grense | 1      | x          |                 | 1558.63m <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                                | Areal med lite eller ingen marin påvirkning               |                                                  |



- Radon aktsomhet - Høy
- Radon aktsomhet - Moderat til lav

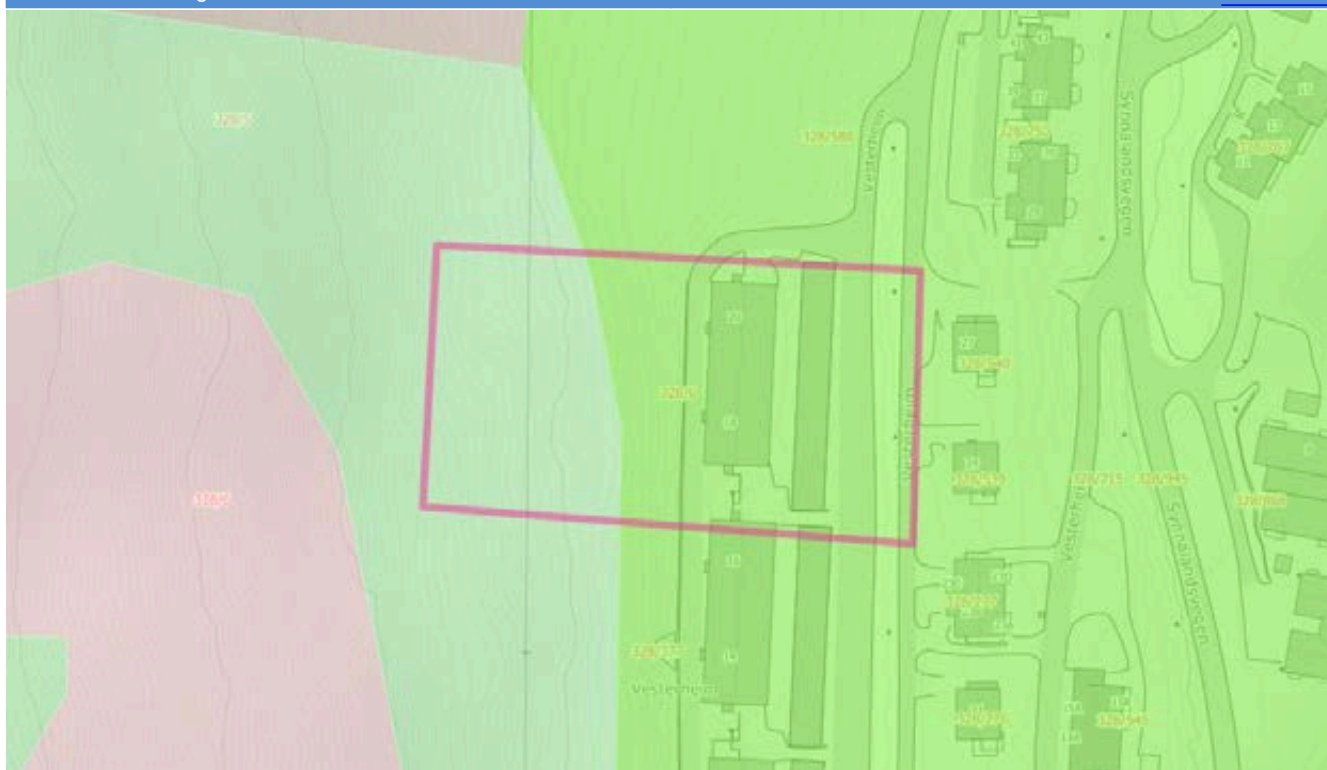
| Analyssetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



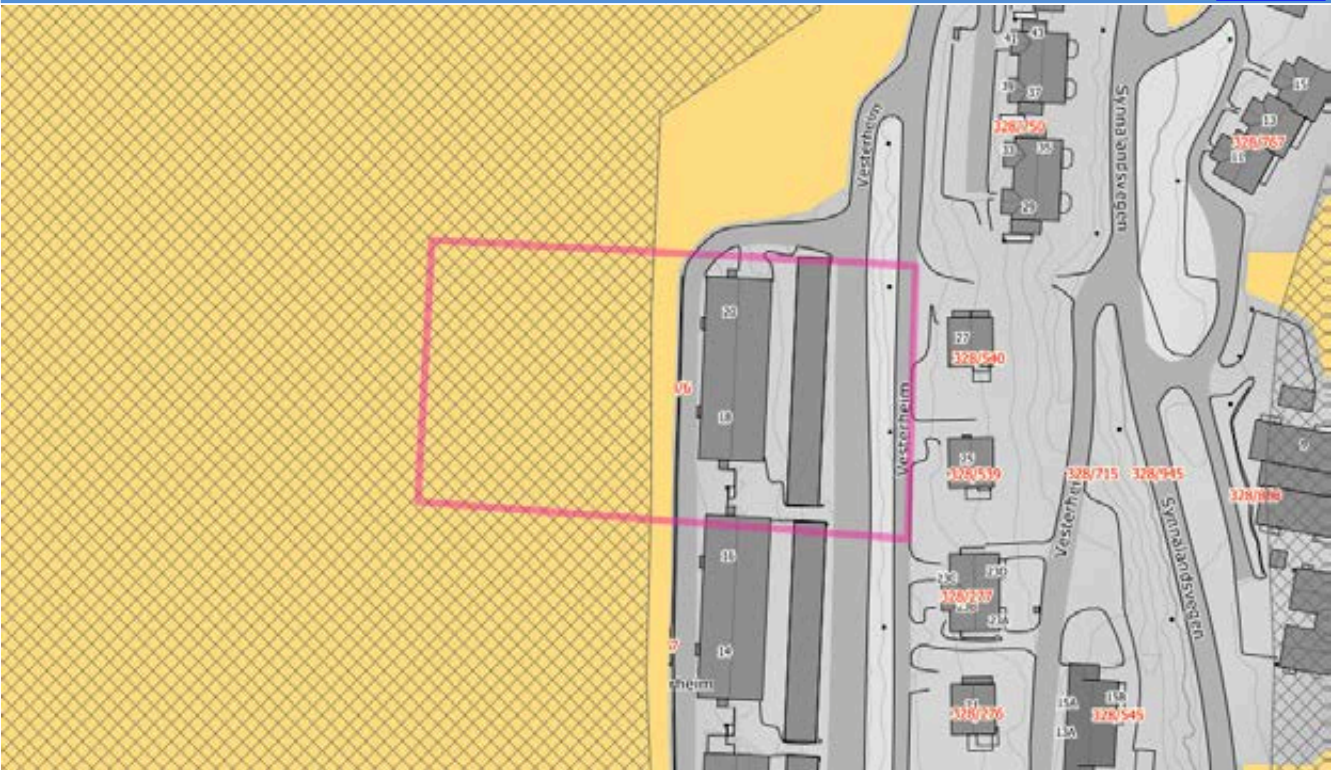
|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span> Løsmasser - Tykk morene                                              | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span> Løsmasser - Tynn morene | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightbrown;"></span> Løsmasser - Humusdekke/<br>tynt torvdekke over berggrunn |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink;"></span> Løsmasser - Bart fjell / fjell<br>med tynt torvdekke,<br>uspesifisert |                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |

| Analyssetema            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Løsmasser - Tykk morene | 1      | x          |                 | 3547.03m <sup>2</sup> |
| Løsmasser - Tynn morene | 1      | x          |                 | 2056.47m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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





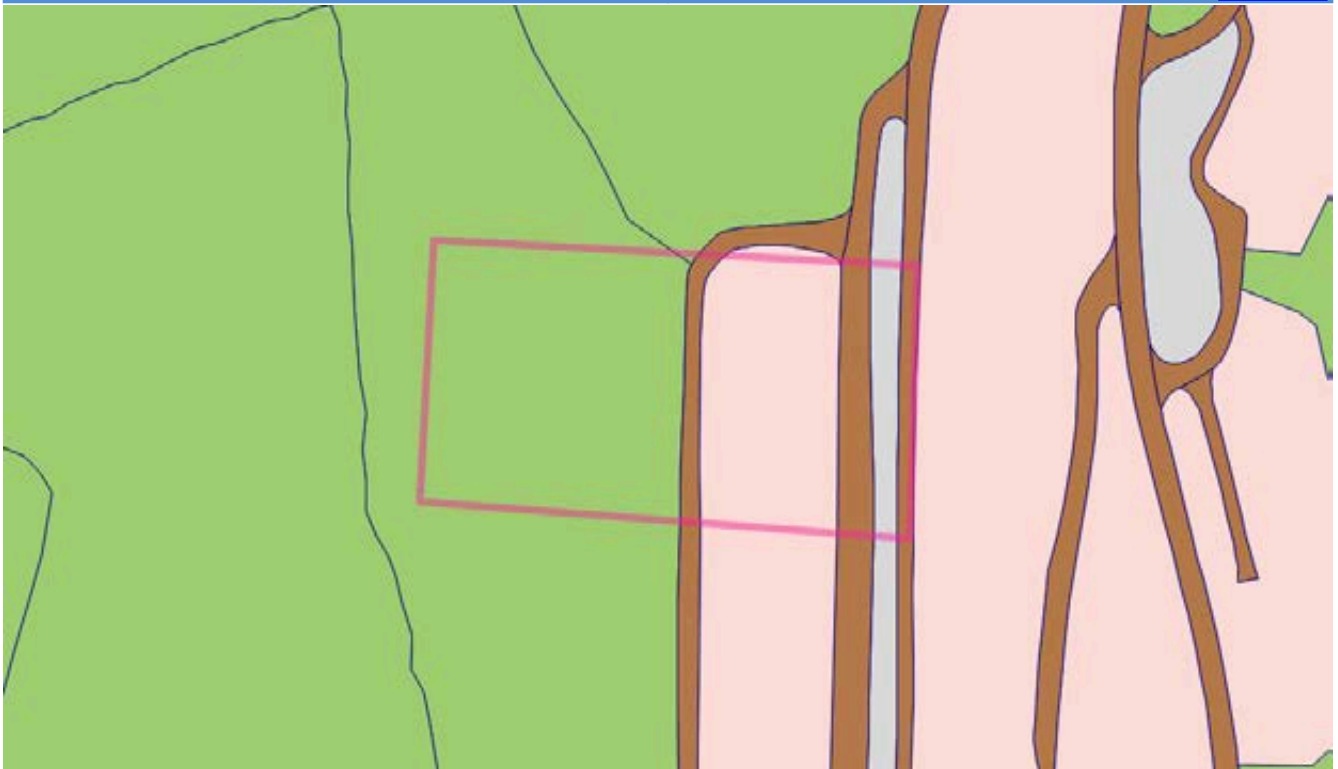
 Vernskog       Lauvdominert

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vernskog      | 1      | x          |                 | 2575.08m <sup>2</sup> |
| Lauvdominert  | 3      | x          |                 | 2842.96m <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              |





Bebyggd  
Åpen fastmark

Samferdsel

Skog

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Bebyggd       | 1      | x          |                 | 1583.79m <sup>2</sup> |
| Samferdsel    | 3      | x          |                 | 779.43m <sup>2</sup>  |
| Skog          | 2      | x          |                 | 2927.5m <sup>2</sup>  |
| Åpen fastmark | 1      | x          |                 | 312.78m <sup>2</sup>  |

#### Tema uten treff:

|                |                     |               |
|----------------|---------------------|---------------|
| Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite |
| Myr            | Snø/isbre           | Vann          |

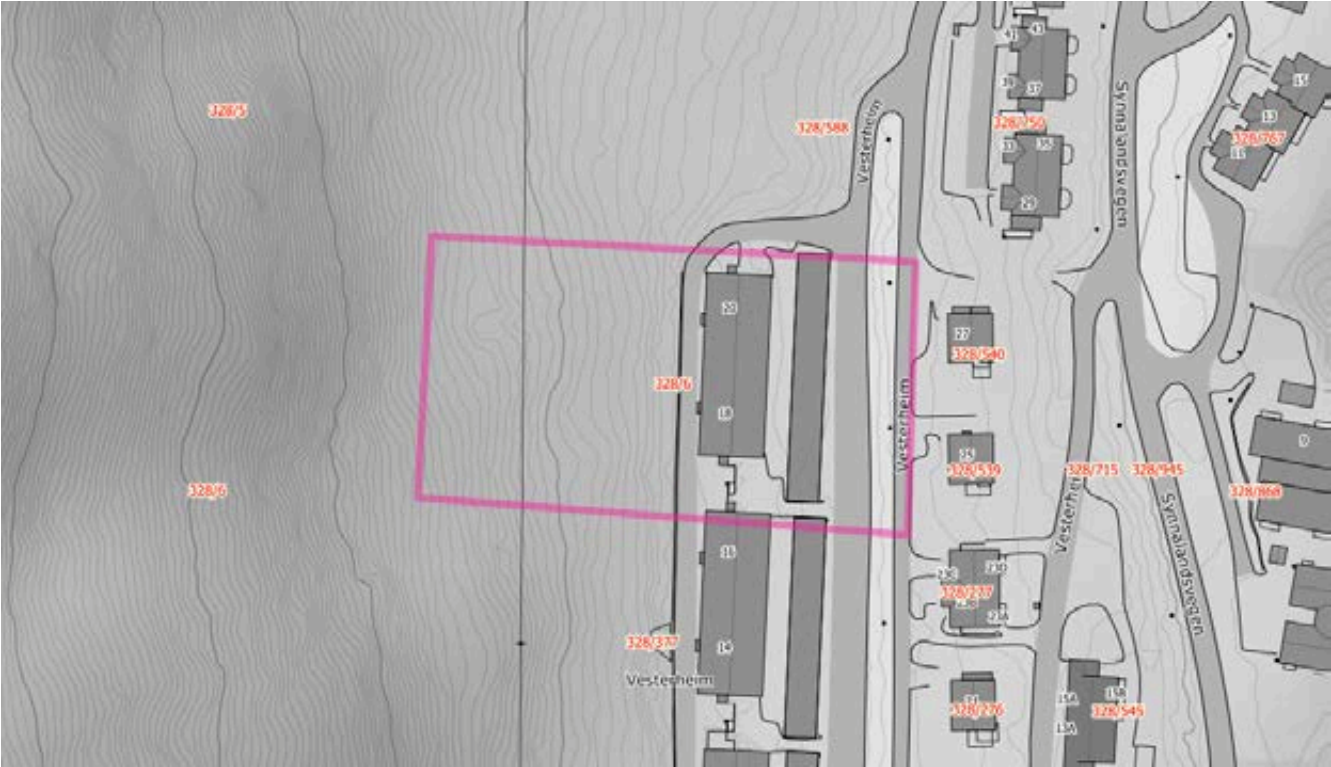


 Vassdragsområde

| Analysetema     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vassdragsområde | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Nedbørfelt  | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

 Kystlandskap

| Analysetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Kystlandskap | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Naturtyper - Svært viktig og viktig

## Naturtyper - Kalklindeskog

## Naturtyper - Slåttemyr

## Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

## Naturtyper - Kalksjø

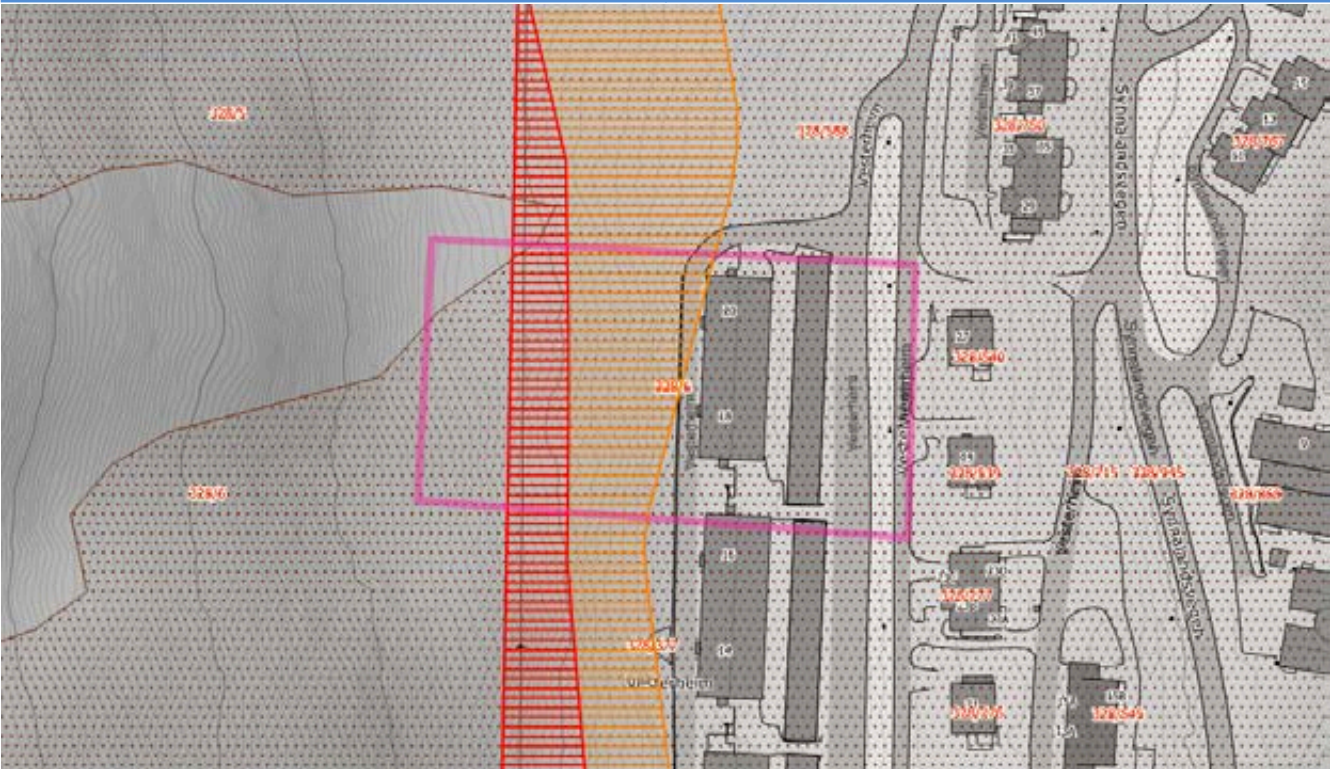
## Naturtyper - Slåttemark

## Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

## Innenlandslandskap





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

| Analysetema                               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Utsatt for 1000-årsskred                  | 1      | x          |                 | 654.51m <sup>2</sup>  |
| Utsatt for 5000-årsskred                  | 1      | x          |                 | 1950.14m <sup>2</sup> |
| Skred analyseområde                       | 1      | x          |                 | 4634.58m <sup>2</sup> |
| Jord- og flomskred - Potensiell skredfare | 1      | x          |                 | 5423.38m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred





Flom aktsomhetsområde



Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

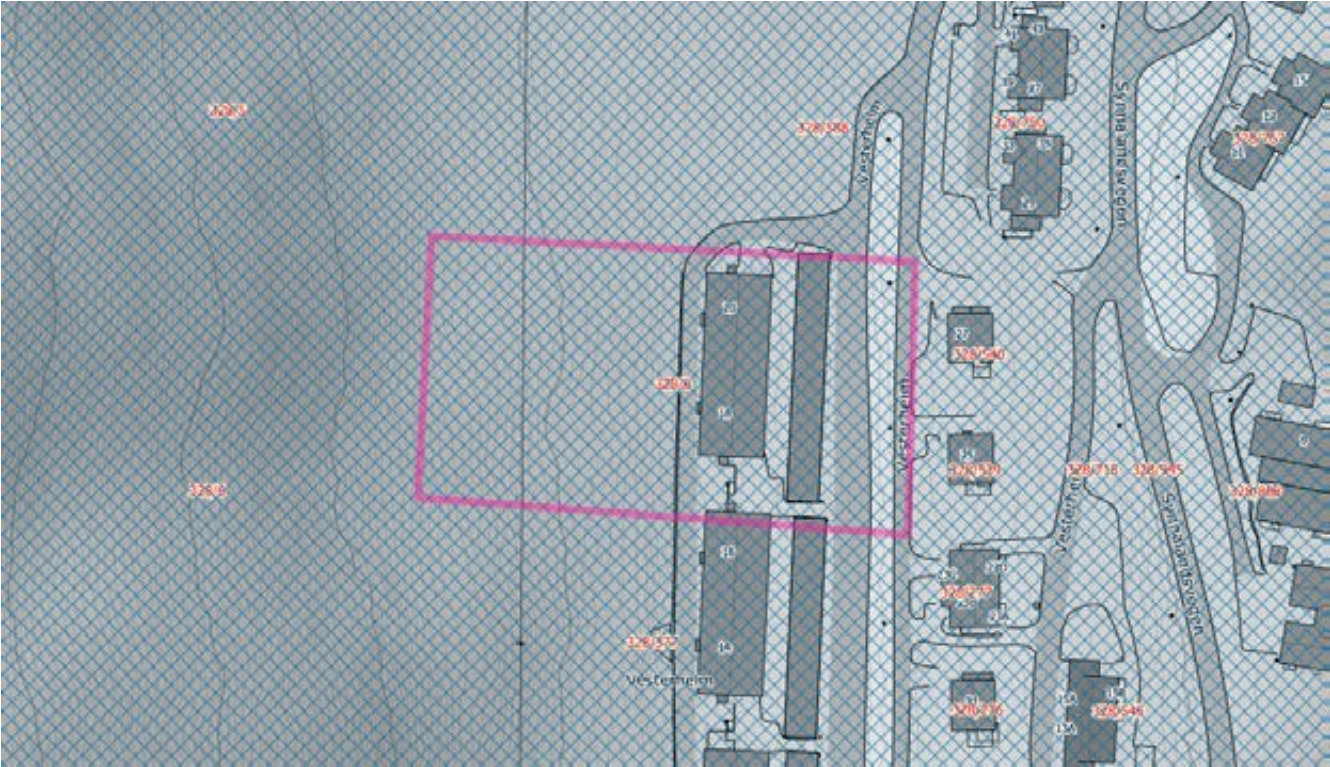
| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m  
Maksimal vannstandstigning 4-5 m  
Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m  
Maksimal vannstandstigning 5-6 m  
Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m  
Maksimal vannstandstigning 6-7 m  
Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

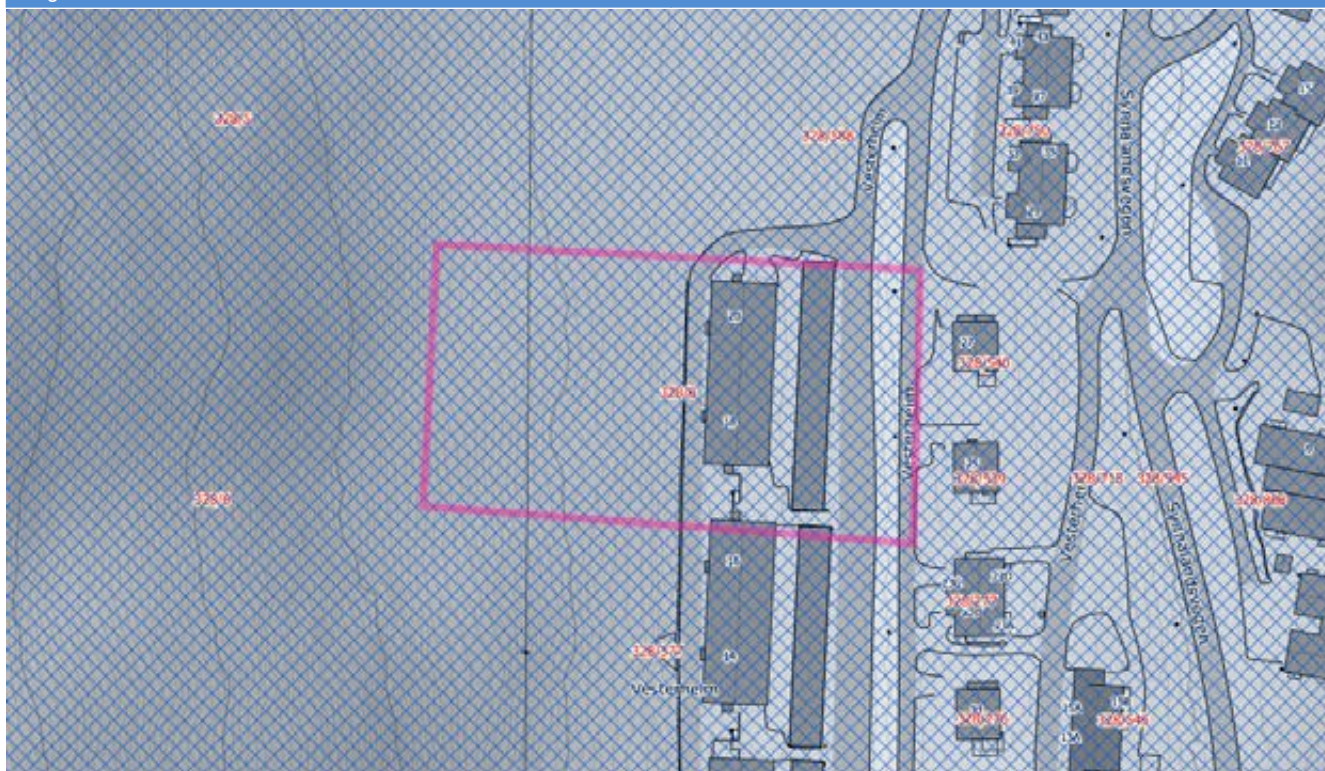
| Analysetema               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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







| Analyssetema                                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde | 1      | x          |                 | 5603.51m <sup>2</sup> |





 S2 Snøskred med skogeffekt  
aktsomhetsområde

| Analasetema                                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|---------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde | 1      | x          |                 | 182.42m <sup>2</sup> |





| Eiendommer innenfor analyseområdet                                                                                                |                     |                       |                           |                |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Kommune                                                                                                                           | Gårdsnummer         | Bruksnummer           | Festenummer               | Seksjonsnummer | Antall                | Areal                 |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 5                     | 0                         | 0              | 1                     | 2.76m <sup>2</sup>    |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 6                     | 0                         | 0              | 2                     | 5517.41m <sup>2</sup> |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 377                   | 0                         | 0              | 1                     | 0.10m <sup>2</sup>    |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 539                   | 0                         | 0              | 1                     | 2.92m <sup>2</sup>    |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 540                   | 0                         | 0              | 1                     | 8.24m <sup>2</sup>    |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 588                   | 0                         | 0              | 1                     | 62.85m <sup>2</sup>   |
| 1580                                                                                                                              | 328                 | 715                   | 0                         | 0              | 1                     | 9.23m <sup>2</sup>    |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                                                                 |                     |                       |                           |                |                       |                       |
| Byggtype                                                                                                                          |                     |                       |                           |                | Antall                | Areal                 |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg                                                                                       |                     |                       |                           |                | 2                     | 546.38m <sup>2</sup>  |
| Garasje, uthus, anneks til bolig                                                                                                  |                     |                       |                           |                | 2                     | 347.70m <sup>2</sup>  |
| Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet                                                                      |                     |                       |                           |                |                       |                       |
| Fare/sikring/hensyn/båndlegging                                                                                                   |                     |                       |                           |                |                       | Areal                 |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)                                                                                          |                     |                       |                           |                |                       | 3288.83m <sup>2</sup> |
| Ras- og skredfare                                                                                                                 |                     |                       |                           |                |                       | 2918.93m <sup>2</sup> |
| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet                                                 |                     |                       |                           |                |                       |                       |
| Formål                                                                                                                            |                     |                       |                           |                | Status                | Areal                 |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |                     |                       |                           |                | Nåværende             | 691.46m <sup>2</sup>  |
| Boligbebyggelse                                                                                                                   |                     |                       |                           |                | Nåværende             | 4912.05m <sup>2</sup> |
| Arealplaner innenfor analyseområdet                                                                                               |                     |                       |                           |                |                       |                       |
| Plan id                                                                                                                           | Plannavn            | Plantype              | Status                    |                | Areal                 |                       |
| 153487                                                                                                                            | Vesterheim - Årsund | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan |                | 4925.02m <sup>2</sup> |                       |
| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet                                                        |                     |                       |                           |                |                       |                       |
| Formål                                                                                                                            |                     |                       |                           |                |                       | Areal                 |
| Kjørevei                                                                                                                          |                     |                       |                           |                |                       | 231.72m <sup>2</sup>  |
| Blokkbebyggelse                                                                                                                   |                     |                       |                           |                |                       | 4667.14m <sup>2</sup> |
| Annen veigrunn                                                                                                                    |                     |                       |                           |                |                       | 12.69m <sup>2</sup>   |
| Friluftsområde (på land)                                                                                                          |                     |                       |                           |                |                       | 12.97m <sup>2</sup>   |

## Datasett uten treff/status ukjent (38)

|                                                                                                               |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Temadata - Barnetråkk                                                                                         | Temadata - Barnetråkk - Positiv opplevelse                        |
| Temadata - Barnetråkk - Negativ opplevelse                                                                    | Temadata - Barnetråkk - Aktivitet                                 |
| Temadata - Energi                                                                                             | Temadata - Fjernvarme                                             |
| Temadata - Forurensning - Grunn                                                                               | Temadata - Forurensning - Støy                                    |
| Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere                                                 | Temadata - Friluftsliv                                            |
| Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer                    | Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner |
| Temadata - Kyst og fiskeri                                                                                    | Temadata - Landbruk - Reindrift                                   |
| Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap | Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse                          |
| Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder                                                                      | Temadata - Plan                                                   |
| Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017                                                              | Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017               |
| Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017                                                    | Temadata - Samferdsel                                             |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner                                                                      | Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes                    |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann                                                  | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat       |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo                                                | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo   |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo                                              | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann      |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat                                                   | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo   |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo                                              | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann      |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat                                                   | Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret                          |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire                                                   | Temadata - Tilgjengelighet                                        |

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



Adresse

**Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG**

Dato for energimerking

**27.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-251494**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**180577211**

Gårdsnummer

**328**

Bruksnummer

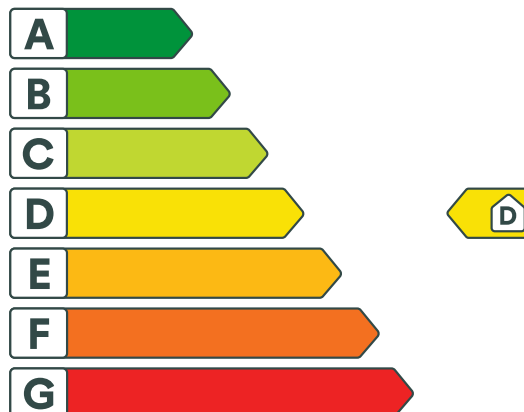
**6**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0202**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1980**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**39,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**39,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**209,49 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**215,40 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**8 401 kWh**





# Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG



## Detaljering

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



## Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

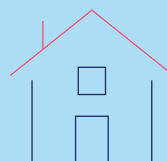
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



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



# 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: 2-0289/25

Adresse: Vesterheim 20, 6270 BRATTVÅG, gnr. 328, bnr. 6,  
andelsnr. 47 i Vesterheim Borettslag med orgnr.  
956045975 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.01.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

☐

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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