

# Vatnedalsvegen 572

VATNEDALEN

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland  
BRA-i/BRA Total 42/45 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



# Vatnedalsvegen 572

## Koselig fjellhytte med sjøutsikt og gode solforhold

Adresse	Vatnedalsvegen 572 6265 VATNE
Prisantydning	Kr 890 000,-
Omkostninger	Kr 23 340,-
Totalpris	Kr 913 340,-
BRA-i/BRA Total	42/45 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - innland
Byggeår	1976
Soverom	2
Etasje	1

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

Velkommen!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Terje Hoel

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



# Innhold

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

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning









































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

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

## ADKOMST

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

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vatnedalsvegen 572, 6265 VATNE

### OPPDRAKSNUMMER

2-0167/25

### SELGER

Tor-Erik Bjørnøy Seberg  
Therese Bjørnøy Seberg

### MATRIKKE

Gårdsnummer 398, bruksnummer 30, , ideell andel 1/1.  
i Haram kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

### INFO ENERGIKLASSE

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

### STRØMFORBRUK

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

### TOMT

Eiet tomt på 1.068 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

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

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på

eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

### SOLFORHOLD

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

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

### TAKST

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

### BYGGEÅR

1976

### BYGGEMÅTE

#### FRITIDSBOLIG

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

#### UTVENDIG

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

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har takkonstruksjon av saltak. Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke

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

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

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

Dører: Hytta har tilkomst til yttergang via plassbygd dør utført med bordkledning. Videre er det dører inn til hytta og til toalettrommet som fremstår som enkle, tette ytter-/boddører i tre.

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

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

#### TOMTEFORHOLD

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

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

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

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

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

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

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

#### TILSTANDSGRAD 3

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

#### Grunnmur og fundamenter

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

#### TILSTANDSGRAD 2

##### Taktekking

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

##### Nedløp og beslag

Høy alder og tydelig slitasje på takrenner og nedløp. Provisoriske festemidler og skader som kan svekke funksjon

og levetid. Risiko for vannsprut og fuktskader på fasade ved nedsatt avrenning. Konsekvens/tiltak: Takrenner og nedløp anbefales skiftet i sin helhet, gjerne i forbindelse med omlegging av taket, for å sikre en helhetlig og varig løsning.

#### Veggkonstruksjon

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

#### Takkonstruksjon/Loft

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

#### Vinduer

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

#### Dører

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

#### Terrengforhold

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

#### TILSTANDSGRAD IU

Fuktsikring og drenering

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

#### VIKTIG

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

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du fritidsboligen? År 2011.

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Lekkasje fra tak, som ble reparert i 2024.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekk i grunnmur kommentert av takstmann ved kjøp av boligen.

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

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

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

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tetting av skade på tak.

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

• LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Framtidig (1068.03

kvm)

#### GJELDENDE REGULERING

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

#### BEBYGGELSESPLAN

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

#### REGULERING UNDER ARBEID

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

#### PLANFORSLAG

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

#### KOMMENTAR

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

#### DOK-ANALYSE

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

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

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

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

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

Temadata - Landbruk - ar5

• Skog (1068.03 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag  
• Vassdragsområde (1068.03 kvm)

Temadata-natur-Nedbørfelt  
• Nedbørfelt (1068.03 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper  
• Innenlandslandskap (1068.03 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet  
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (1068.03 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde  
• Kartlagt uten funn (1068.03 kvm)

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

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

#### OPPVARMING

Innvendig er det montert en peisovn med innsats, utført i

teglstein med flislagte og natursteinsbelagte flater foran ildstedet.

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

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

#### TIL INFORMASJON

Eier er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen (jf. lokal forskrift om gebyr for feiing og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging § 6 første ledd). Dersom boligen har ildsted, nylig installert og/eller endret eksisterende ildsted, kan dette meldes til kommunen via lenke nedenfor. For melding om nytt/ending på fyringsanlegg/ildsted eller melding om frakoblet fyringsanlegg/ildsted:  
<https://aabv.no/din-trygghet/skjema/>

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

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ingen internettilkoblinger.

#### PARKERINGSFORHOLD

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

Det ble søkt om å få opparbeide parkeringsplass med gangsti fra denne og opp til hytte den 02.08.1976. I vedtak om godkjenning av hytte på vilkår datert 26.08.1976 så ble den tilsendte søknaden om veiavkjørsel og parkering oversendt til kommunens vegsjef, som i brev av 25.08.1976 krevde at veien til hytta må tas i lag med nabohyttene, og at veien måtte ombygges noe. Bygningsrådet godkjente situasjonsplanen på de vilkår vegsjefen har satt som krav i brev av 25.08.1976. Daværende eier sendte ny søknad om

tillatelse til parkering/utvidelse av parkering med gangsti opp til hytte den 15.09.1976. (Til info: I begge søknadene er parkeringsplassen inntegnet nordsiden av fylkesveien). I svaret fra kommunen knyttet til avkjørsel og parkering datert 26.11.1976 så holdt kommunen i midlertid fast med tidligere vedtak i saken.

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

##### VEI

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

##### VANN

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

##### AVLØP

Hytta har ikke innlagt avløp.

#### BEBYGGELSE

For det vesentlige spredt hyttebebyggelse i området.

#### ADGANG TIL UMLEIE

Hytta kan leies ut i sin helhet som fritidsbolig.

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

tidsrom.

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Haram kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

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

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

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

krypkjeller mot øst.

- Terrasse med rekkverk fremkommer ikke på tegning.

Endringene er ikke omsøkt.

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

### TIL INFORMASJON

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

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

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

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

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor

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

### **RADONMÅLING**

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

### **INNHold**

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

### **LOVLIGHET**

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

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

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

### **AREAL**

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

### **STANDARD**

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

### **INNSENDIG**

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

### **TILSTAND PÅ OVERFLATER**

Normal slitasje og standard mtp alder. Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne salgsoppgaven og den vedlagte tilstandsrapporten. Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

### **KJØKKEN**

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

### **SPESIALROM**

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

### **PIPE OG ILDSTED**

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

### **ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN**

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytta har vannledninger fra privat brønn.

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

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

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

Hytta er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

## SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

### TILSTANDSGRAD 3

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Krypkjeller

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

eksempelvis med plastfolie på drenerende masser. Bedre ventilasjon bør etableres for å senke fuktbelastningen. Utbedring av fundamenter bør utføres for å sikre tilstrekkelig understøtting og hindre videre setningsskader.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

### TILSTANDSGRAD 2

Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Vannledninger

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

### TILSTANDSGRAD IU

Pipe og ildsted

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

Elektrisk anlegg

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta.

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

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Gasskomfyr på kjøkken medfølger i handelen.

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

#### INNBO OG LØSØRE

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

#### TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom og yttergang.  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Vedbod.

TBA fordelt på etasje

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

#### IKKE MÅLBARE AREALER

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

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

## AREALOPPMÅLING

### LOVLIGHET

#### Byggetegninger

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

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

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 890 000,-

### VERDITAKST

Kr 1 000 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 969,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023 kr 176 305,-

### OMKOSTNINGER

kr. 890 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 22 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

-----  
kr. 23 340,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 913 340,- (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:

1580/398/30:

17.09.1976 - Dokumentnr: 105634 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1580 Gnr:398 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 331445 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1534 Gnr:98 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 175657 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:398 Bnr:30

17.09.1976 - Dokumentnr: 105634 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:1580 Gnr:398 Bnr:9

#### **GRUNNBOKSDATO**

05.09.2025

#### **FORSIKRINGSSLSKAP**

Gjensidige Forsikring

#### **POLISENUMMER**

90333662

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

##### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

##### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

26.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **MEGLER**

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

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

##### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

### BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av

legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

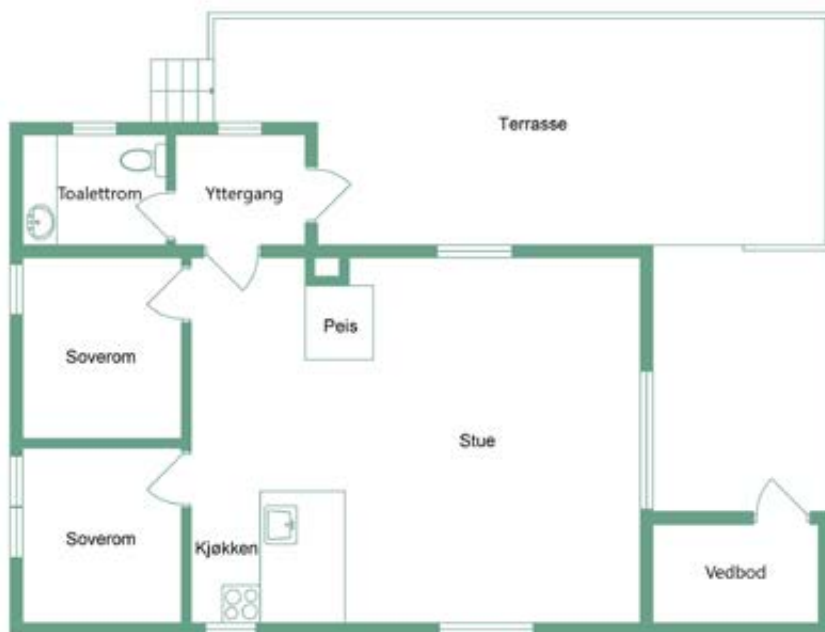
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

# Plantegning



Vatnedalsvegen 572

notar

notar.no @notar\_mno

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg


## VATNEDALSVEGEN 572


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

# Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Vatnedalsvegen 572 , 6265 VATNE

 HARAM kommune

# gnr. 398, bnr. 30

## Markedsverdi

**1 000 000**

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



Befaringsdato: 24.07.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 22506-1065

Referansenummer: PK2045

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen

Vår ref:



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

## TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Madsen".

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en fritidsbolig 1 etasje, oppført i 1976.

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

#### Grunn og fundamenter:

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

#### Yttervegger:

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

#### Vinduer og dører:

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

#### Takkonstruksjon og takteking:

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

#### Terrasser:

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

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### GULV

- På innvendige gulv er det furugulv og gulvbelegg.

#### VEGGER

- Panel på veggene.

#### HIMLINGER

- I takene er det panel.

#### TILSTAND

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

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

standard.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har vannledninger fra privat brønn.

Boligen har avløpsrør av plast for gråvann.

Det er ikke avløpsrør for kloakk på hytta.

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

Det er ikke etablert fast elektrisk anlegg i hytta.

Strømforsyning skjer via solcellepanel med tilhørende batteribank og regulator.

Hytta er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

## Markedsvurdering

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

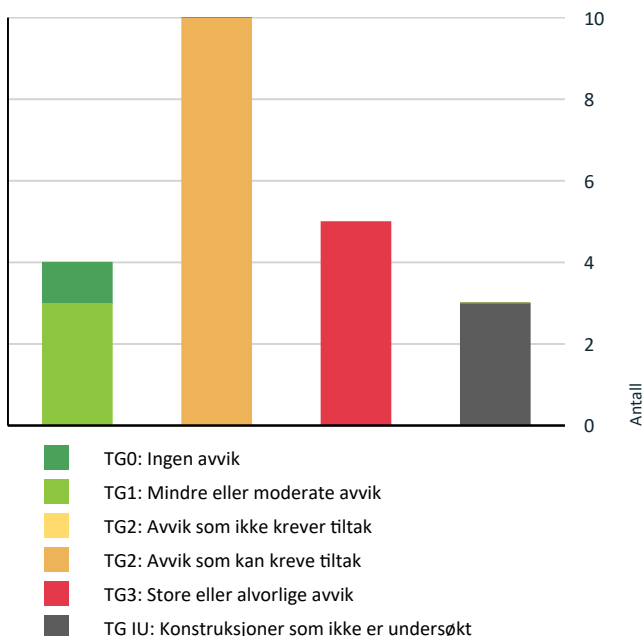
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på hytta.

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



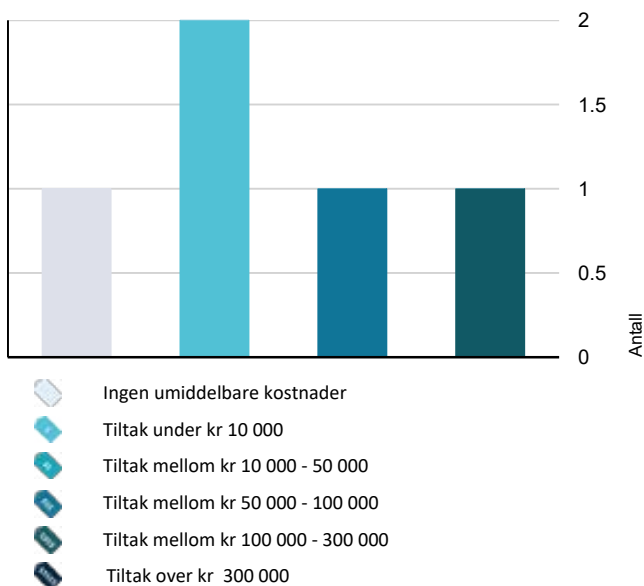
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1976

### Kommentar

Byggeår hentet fra propcloud.no

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra taket.

#### Vurdering av avvik:

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

Tidligere lekkasje på taket, utbedret med påsmøring av tettemasse.

Lokale skader på overflaten med eksponerte spikerhoder enkelte steder.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



# Tilstandsrapport



## **TG 2** Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder og tydelig slitasje på takrenner og nedløp.

Provisoriske festemidler og skader som kan svekke funksjon og levetid.

Risiko for vannsprut og fuktskader på fasade ved nedsatt avrenning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Ødelagt renneskjø

## **TG 2** Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

# Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligen har takkonstruksjon av saltak.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

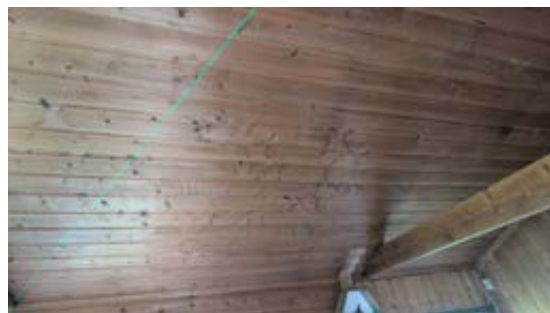
Det er opplyst at dette stammer fra tidligere lekkasje fra taket som er midlertidig tettet fra utsiden. Se punkt takteking.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:



Fuktskjoler innvendig i taket.



Fuktskjoler innvendig i taket.

## TG 2 Vinduer

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

Normal slitasje mtp alder.

Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.

Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

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



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ellers ingen tiltak nødvendig, hytta fungerer med disse vinduene.

## TG 2 Dører

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

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren som er plassbygd er noe treg og bør justeres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hytta fungerer med dagens dører.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler rekkverk i forbindelse med trapp ned fra terrassen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Rekkverk i forbindelse med trapp må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### GULV

- På innvendige gulv er det furugulv og gulvbelegg.

### VEGGER

- Panel på veggene.

### HIMLINGER

- I takene er det panel.

### TILSTAND

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

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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.  
- Målt ca 35 mm avvik på hovedetasjen.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1U Pipe og ildsted

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

Pipeløpet og ildstedets alder tilsier at tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller.

Ildsted og pipe er ikke tilstandsvurdert eller kontrollert av takstmann.

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

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



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Kryp Kjeller

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Rester av isolasjon ligger nedfalt fra bjelkelaget.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bedre ventilasjon bør etableres for å senke fuktbelastningen.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



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



Isolasjon har falt ned tra bjelkelaget



Fundamenter/grunnmur står i løse luften.



Fundamenter/grunnmur står i løse luften.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

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



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

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

## Vurdering av avvik:

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

Innredningen er enkel og tilpasset hyttestandard.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Hytta har vannledninger fra privat brønn.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

#### **TG 1** Avløpsrør

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

#### **TG 1** Ventilasjon

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

# Tilstandsrapport

påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

## ⓘ TG 1J 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

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

### Generell kommentar

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

Kun overfladisk inspisert.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

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



## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser - tykk morene i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

### TG 1J Fuktsikring og drenering

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

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

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

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 050 000

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

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

## Markedsverdi

1 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**1 000 000**

### Markedsvurdering

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

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

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **550 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 500 000

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **1 050 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

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

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	40	2



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Vatnedalsvegen 572

### Hjemmelshaver

Seberg Therese Bjørnøy, Seberg Tor-Erik Bjørnøy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

Hytta har ikke innlagt avløp.

### Regulering

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

### Om tomten

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
340 000	2017	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90333662			

**Kommentar**



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	
2	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt 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

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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0167/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Therese Bjørnøy Seberg	Tor-Erik Bjørnøy Seberg
Gateadresse	
Vatnedalsvegen 572	
Poststed	Postnr
VATNE	6265
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90333662

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TBS, TBS

Document reference: 2-0167/25

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

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Bjørnøy Seberg	8e445bbd827426c9f882 b013cc304dee5c3a86d8	11.05.2026 16:23:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Seberg	1a2225677c00287b15acb cb48e56a9a7506d6adb	11.05.2026 17:38:32 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Nabolagsprofil

Vatnedalsvegen 572

## Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min	🚗
🚗 Fiksdal bussparkering Linje 245	7 min	🚗 7.6 km
🚗 Fiksdal skule Linje 245	7 min	🚗 7.8 km

## Avstand til byer

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

## Ladepunkt for el-bil

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

## Aktiviteter

Tomra Bowling	14 min	🚗
Ålesund Golfklubb	26 min	🚗

## Sport

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

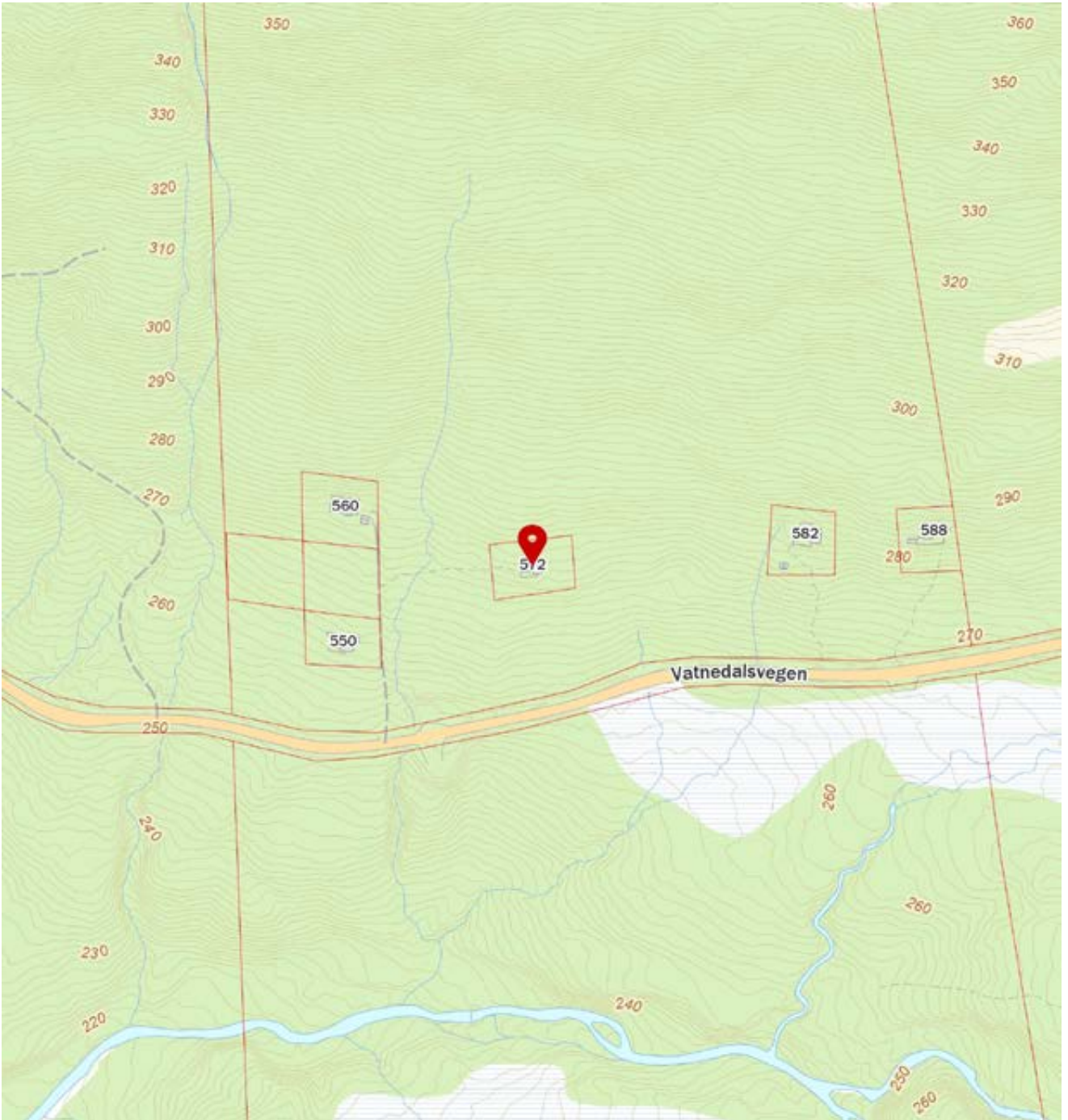
## Dagligvare

Joker Fiksdal Post i butikk, PostNord	7 min	🚗 7.5 km
Joker Vatne PostNord	8 min	🚗 8.5 km

## Varer/Tjenester

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





**TAK**  
 Takell (gjø epp laivvålel) 270  
 Tekning  Takstein  Tøskopp  Aisbettskementplåter  
 Måskullar  Metallplåter  
 Anna (gjør greie for)

**Materiale:**  Tre  Betong  Lømbetong (gjø epp type)  
 Anna (gjør greie for)

**Byggemåten:**  Lufta (skaldet) tak  Brannskjopner  Maselertak  
 Flåsibygg  Fabrikkrammetilts (prefabrikkerte) element/skjelmskur  
 (gjø epp fabrikk og type)

**Funksjonskrav i forbindelse av opplyfts under skiljing til:**  
 Utgring står på teisingane  
 Særlige brannemåter, rettsingthalts \_\_\_\_\_ år.

Særskilt dokumentasjon i elgje vedlegg

**Ventilasjon**  
 Mekanisk ekstrakk  Frikalk og ekstraktventiler av vør på teisingane.  
 Mekanisk ventilasjon  Tekningar blir sendt inn separat

**Reyepipe, varmesenlegg, eldtoder, oljefyringsanlegg**  
 Særskilt melding blir sendt til brannspjåten om:  
 oljefyringsanlegg  oljefyrt eldtod  renk for flytsende brensel  
 Reyepipe vør bygd av:  tegl  fabrikkrammetilts (prefabrikkerte) element  
 (gjø epp fabrikk og type)  
 Annars måte (gjør greie for)

Eldtoder og fosedøzr av vør på teisingane  
 Elektrisk oppvarming, type \_\_\_\_\_

**Brennvern**  
 Bygningen er  branntrygg  brannherdig  trebygg  
 Anna (gjør greie for)

Ved større bygg skal gjøres greie for:  
 Teisingane viser:  brannvegger  brannceller  brannskjopner  
 brannskjopner klasse for bygningstypen  
 brannskjopner klasse og utgrøping på dører  
 brannventilasjon av trepp, loft og kjellar

**Trepp er:**  opne  innbygd  branntrygg og reykfritt  
 For treppar blir det også vist til: F.kap. 46, F.kap. 32:22, F.kap. 32:4 og F.kap. 28:46

**Særskilt søknad blir sendt inn for:**  
 personbil  varebil  
 røykstat  gjerdet/høge mot veg

**Tilleggsopplyningar:**

*Harom bygningråd 17.12.1985*  
 Inntil framlagt i møte 17.12.85  
 Godkjent på vilkår at merknader  
 som er påført vør rettet.

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE (Nynorsk)**  
 for arbeid etter bygninglova (Bl.) av 18.6.1965.  
 Jfr. byggesakerlova (F.) av 1.8.1959.

Til bygningrådet i Harom  
 Brøtting

Byggeplan (adresse) Kirkegater 04

Eiger (leitar) av forst Harom

Bl. § 92  
 F.kap. 14  Nybygg  Tilbygg  Påbygg  Underbygg  Endring  
 Anna (gjør ut)

Bl. §§ 70-86  
 Kvo slogs bygning  
 Bostad  Skule  Forsamlingshus  Kontor/industrilokale  
 Driftbygning for jordbruk  Bliervekstid  Garasje  Uffus  Hytte  
 Anna (gjør ut)

Bl. § 14  
 Vedlegg til søknaden  
 Bl. § 94:3  Kopi av søknad, med vettering (bruk fastsett skema)  
 Situasjonplan (skriftlige namn på nabosane og grensarane)  
 F.kap. 51  Etasjeflør  Silt  Fasadar  
 og 52  Statistiske utvalingar  Konstruksjonstekningar  
 Rapport om grunnprøver (bøntering m.v.)  
 Andre tekingar eller særskilde vedlegg (vvs slag)

Bl. § 7  
**Dispensasjonssøknad**  
 Grunnigrew søknad om dispensasjon frå det som er kravt i  bygninglov  
 leikskilt  vedtekt  reguleringsplan  er vedlagt

**Erklæring om plikt i samsvar med gjeldende reglar**  
 Byggesakeret vil bli utført i samsvar med gjeldende reglar i bygninglov, byggesakerbrevet, vedtektar og reguleringsplan, eventuelt med dei endringar som måtte fylgje av dispensasjon som er gjeven.  
 Byggesakeret vil bli utført under leiing av ansvarshavende som er godkjend av bygningrådet (Bl. § 95).

Bl. § 95  
 Særskilt søknad blir sendt inn for:

Bl. § 93

Bl. § 94

Bl. § 95

Bl. § 96

Bl. § 97

Bl. § 98

Bl. § 99

Bl. § 100

Bl. § 101

Bl. § 102

Bl. § 103

Bl. § 104

Bl. § 105

Bl. § 106

Bl. § 107

Bl. § 108

Bl. § 109

Bl. § 110

Bl. § 111

Bl. § 112

Bl. § 113

Bl. § 114

Bl. § 115

Bl. § 116

Bl. § 117

Bl. § 118

Bl. § 119

Bl. § 120

Bl. § 121

Bl. § 122

Bl. § 123

Bl. § 124

Bl. § 125

Bl. § 126

Bl. § 127

Bl. § 128

Bl. § 129

Bl. § 130

Bl. § 131

Bl. § 132

Bl. § 133

Bl. § 134

Bl. § 135

Bl. § 136

Bl. § 137

Bl. § 138

Bl. § 139

Bl. § 140

Bl. § 141

Bl. § 142

Bl. § 143

Bl. § 144

Bl. § 145

Bl. § 146

Bl. § 147

Bl. § 148

Bl. § 149

Bl. § 150

Bl. § 151

Bl. § 152

Bl. § 153

Bl. § 154

Bl. § 155

Bl. § 156

Bl. § 157

Bl. § 158

Bl. § 159

Bl. § 160

Bl. § 161

Bl. § 162

Bl. § 163

Bl. § 164

Bl. § 165

Bl. § 166

Bl. § 167

Bl. § 168

Bl. § 169

Bl. § 170

Bl. § 171

Bl. § 172

Bl. § 173

Bl. § 174

Bl. § 175

Bl. § 176

Bl. § 177

Bl. § 178

Bl. § 179

Bl. § 180

Bl. § 181

Bl. § 182

Bl. § 183

Bl. § 184

Bl. § 185

Bl. § 186

Bl. § 187

Bl. § 188

Bl. § 189

Bl. § 190

Bl. § 191

Bl. § 192

Bl. § 193

Bl. § 194

Bl. § 195

Bl. § 196

Bl. § 197

Bl. § 198

Bl. § 199

Bl. § 200

Bl. § 201

Bl. § 202

Bl. § 203

Bl. § 204

Bl. § 205

Bl. § 206

Bl. § 207

Bl. § 208

Bl. § 209

Bl. § 210

Bl. § 211

Bl. § 212

Bl. § 213

Bl. § 214

Bl. § 215

Bl. § 216

Bl. § 217

Bl. § 218

Bl. § 219

Bl. § 220

Bl. § 221

Bl. § 222

Bl. § 223

Bl. § 224

Bl. § 225

Bl. § 226

Bl. § 227

Bl. § 228

Bl. § 229

Bl. § 230

Bl. § 231

Bl. § 232

Bl. § 233

Bl. § 234

Bl. § 235

Bl. § 236

Bl. § 237

Bl. § 238

Bl. § 239

Bl. § 240

Bl. § 241

Bl. § 242

Bl. § 243

Bl. § 244

Bl. § 245

Bl. § 246

Bl. § 247

Bl. § 248

Bl. § 249

Bl. § 250

Bl. § 251

Bl. § 252

Bl. § 253

Bl. § 254

Bl. § 255

Bl. § 256

Bl. § 257

Bl. § 258

Bl. § 259

Bl. § 260

Bl. § 261

Bl. § 262

Bl. § 263

Bl. § 264

Bl. § 265

Bl. § 266

Bl. § 267

Bl. § 268

Bl. § 269

Bl. § 270

Bl. § 271

Bl. § 272

Bl. § 273

Bl. § 274

Bl. § 275

Bl. § 276

Bl. § 277

Bl. § 278

Bl. § 279

Bl. § 280

Bl. § 281

Bl. § 282

Bl. § 283

Bl. § 284

Bl. § 285

Bl. § 286

Bl. § 287

Bl. § 288

Bl. § 289

Bl. § 290

Bl. § 291

Bl. § 292

Bl. § 293

Bl. § 294

Bl. § 295

Bl. § 296

Bl. § 297

Bl. § 298

Bl. § 299

Bl. § 300

Bl. § 301

Bl. § 302

Bl. § 303

Bl. § 304

Bl. § 305

Bl. § 306

Bl. § 307

Bl. § 308

Bl. § 309

Bl. § 310

Bl. § 311

Bl. § 312

Bl. § 313

Bl. § 314

Bl. § 315

Bl. § 316

Bl. § 317

Bl. § 318

Bl. § 319

Bl. § 320

Bl. § 321

Bl. § 322

Bl. § 323

Bl. § 324

Bl. § 325

Bl. § 326

Bl. § 327

Bl. § 328

Bl. § 329

Bl. § 330

Bl. § 331

Bl. § 332

Bl. § 333

Bl. § 334

Bl. § 335

Bl. § 336

Bl. § 337

Bl. § 338

Bl. § 339

Bl. § 340

Bl. § 341

Bl. § 342

Bl. § 343

Bl. § 344

Bl. § 345

Bl. § 346

Bl. § 347

Bl. § 348

Bl. § 349

Bl. § 350

Bl. § 351

Bl. § 352

Bl. § 353

Bl. § 354

Bl. § 355

Bl. § 356

Bl. § 357

Bl. § 358

Bl. § 359

Bl. § 360

Bl. § 361

Bl. § 362

Bl. § 363

Bl. § 364

Bl. § 365

Bl. § 366

Bl. § 367

Bl. § 368

Bl. § 369

Bl. § 370

Bl. § 371

Bl. § 372

Bl. § 373

Bl. § 374

Bl. § 375

Bl. § 376

Bl. § 377

Bl. § 378

Bl. § 379

Bl. § 380

Bl. § 381

Bl. § 382

Bl. § 383

Bl. § 384

Bl. § 385

Bl. § 386

Bl. § 387

Bl. § 388

Bl. § 389

Bl. § 390

Bl. § 391

Bl. § 392

Bl. § 393

Bl. § 394

Bl. § 395

Bl. § 396

Bl. § 397

Bl. § 398

Bl. § 399

Bl. § 400

Bl. § 401

Bl. § 402

Bl. § 403

Bl. § 404

Bl. § 405

Bl. § 406

Bl. § 407

Bl. § 408

Bl. § 409

Bl. § 410

Bl. § 411

Bl. § 412

Bl. § 413

Bl. § 414

Bl. § 415

Bl. § 416

Bl. § 417

Bl. § 418

Bl. § 419

Bl. § 420

Bl. § 421

Bl. § 422

Bl. § 423

Bl. § 424

Bl. § 425

Bl. § 426

Bl. § 427

Bl. § 428

Bl. § 429

Bl. § 430

Bl. § 431

Bl. § 432

Bl. § 433

Bl. § 434

Bl. § 435

Bl. § 436

Bl. § 437

Bl. § 438

Bl. § 439

Bl. § 440

Bl. § 441

Bl. § 442

Bl. § 443

Bl. § 444

Bl. § 445

Bl. § 446

Bl. § 447

Bl. § 448

Bl. § 449

Bl. § 450

Bl. § 451

Bl. § 452

Bl. § 453

Bl. § 454

Bl. § 455

Bl. § 456

Bl. § 457

Bl. § 458

Bl. § 459

Bl. § 460

Bl. § 461

Bl. § 462

Bl. § 463

Bl. § 464

Bl. § 465

Bl. § 466

Bl. § 467

Bl. § 468

Bl. § 469

Bl. § 470

Bl. § 471

Bl. § 472

Bl. § 473

Bl. § 474

Bl. § 475

Bl. § 476

Bl. § 477

Bl. § 478

Bl. § 479

Bl. § 480

Bl. § 481

Bl. § 482

Bl. § 483

Bl. § 484

Bl. § 485

Bl. § 486

Bl. § 487

Bl. § 488

Bl. § 489

Bl. § 490

Bl. § 491

Bl. § 492

Bl. § 493

Bl. § 494

Bl. § 495

Bl. § 496

Bl. § 497

Bl. § 498

Bl. § 499

Bl. § 500

Bl. § 501

Bl. § 502

Bl. § 503

Bl. § 504

Bl. § 505

Bl. § 506

Bl. § 507

Bl. § 508

Bl. § 509

Bl. § 510

Bl. § 511

Bl. § 512

Bl. § 513

Bl. § 514

Bl. § 515

Bl. § 516

Bl. § 517

Bl. § 518

Bl. § 519

Bl. § 520

Bl. § 521

Bl. § 522

Bl. § 523

Bl. § 524

Bl. § 525

Bl. § 526

Bl. § 527

Bl. § 528

Bl. § 529

Bl. § 530

Bl. § 531

Bl. § 532

Bl. § 533

Bl. § 534

Bl. § 535

Bl. § 536

Bl. § 537

Bl. § 538

Bl. § 539

Bl. § 540

Bl. § 541

Bl. § 542

Bl. § 543

Bl. § 544

Bl. § 545

Bl. § 546

Bl. § 547

Bl. § 548

Bl. § 549

Bl. § 550

Bl. § 551

Bl. § 552

Bl. § 553

Bl. § 554

Bl. § 555

Bl. § 556

Bl. § 557

Bl. § 558

Bl. § 559

Bl. § 560

Bl. § 561

Bl. § 562

Bl. § 563

Bl. § 564

Bl. § 565

Bl. § 566

Bl. § 567

Bl. § 568

Bl. § 569

Bl. § 570

Bl. § 571

Bl. § 572

Bl. § 573

Bl. § 574

Bl. § 575

Bl. § 576

Bl. § 577

Bl. § 578

Bl. § 579

Bl. § 580

Bl. § 581

Bl. § 582

Bl. § 583

Bl. § 584

Bl. § 585

Bl. § 586

Bl. § 587

Bl. § 588

Bl. § 589

Bl. § 590

Bl. § 591

Bl. § 592

Bl. § 593

Bl. § 594

Bl. § 595

Bl. § 596

Bl. § 597

Bl. § 598

Bl. § 599

Bl. § 600

Bl. § 601

Bl. § 602

Bl. § 603

Bl. § 604

Bl. § 605

Bl. § 606

Bl. § 607

Bl. § 608

Bl. § 609

Bl. § 610

Bl. § 611

Bl. § 612

Bl. § 613

Bl. § 614

Bl. § 615

Bl. § 616

Bl. § 617

Bl. § 618

Bl. § 619

Bl. § 620

Bl. § 621

Bl. § 622

Bl. § 623

Bl. § 624

Bl. § 625

Bl. § 626

Bl. § 627

Bl. § 628

Bl. § 629

Bl. § 630

Bl. § 631

Bl. § 632

Bl. § 633

Bl. § 634

Bl. § 635

Bl. § 636

Bl. § 637

Bl. § 638

Bl. § 639

Bl. § 640

Bl. § 641

Bl. § 642

Bl. § 643

Bl. § 644

Bl. § 645

Bl. § 646

Bl. § 647

Bl. § 648

Bl. § 649

Bl. § 650

Bl. § 651

Bl. § 652

Bl. § 653

Bl. § 654

Bl. § 655

Bl. § 656

Bl. § 657

Bl. § 658

Bl. § 659

Bl. § 660

Bl. § 661

Bl. § 662

Bl. § 663

Bl. § 664

Bl. § 665

Bl. § 666

Bl. § 667

Bl. § 668

Bl. § 669

Bl. § 670

Bl. § 671

Bl. § 672

Bl. § 673

Bl. § 674

Bl. § 675

Bl. § 676

Bl. § 677

Bl. § 678

Bl. § 679

Bl. § 680

Bl. § 681

Bl. § 682

Bl. § 683

Bl. § 684

Bl. § 685

Bl. § 686

Bl. § 687

Bl. § 688

Bl. § 689

Bl. § 690

Bl. § 691

Bl. § 692

Bl. § 693

Bl. § 694

Bl. § 695

Bl. § 696

Bl. § 697

Bl. § 698

Bl. § 699

Bl. § 700

Bl. § 701

Bl. § 702

Bl. § 703

Bl. § 704

Bl. § 705

Bl. § 706

Bl. § 707

Bl. § 708

Bl. § 709

Bl. § 710

Bl. § 711

Bl. § 712

Bl. § 713

Bl. § 714

Bl. § 715

Bl. § 716

Bl. § 717

Bl. § 718

Bl. § 719

Bl. § 720

Bl. § 721

Bl. § 722

Bl. § 723

Bl. § 724

Bl. § 725

Bl. § 726

Bl. § 727

Bl. § 728

Bl. § 729

Bl. § 730

Bl. § 731

Bl. § 732

Bl. § 733

Bl. § 734

Bl. § 735

Bl. § 736

Bl. § 737

Bl. § 738

Bl. § 739

Bl. § 740

Bl. § 741

Bl. § 742

Bl. § 743

Bl. § 744

Bl. § 745

Bl. § 746

Bl. § 747

Bl. § 748

Bl. § 749

Bl. § 750

Bl. § 751

Bl. § 752

Bl. § 753

Bl. § 754

Bl. § 755

Bl. § 756

Bl. § 757

Bl. § 758

Bl. § 759

Bl. § 760

Bl. § 761

Bl. § 762

Bl. § 763

Bl. § 764

Bl. § 765

Bl. § 766

Bl. § 767

Bl. § 768

Bl. § 769

Bl. § 770

Bl. § 771

Bl. § 772

Bl. § 773

Bl. § 774

Bl. § 775

Bl. § 776

Bl. § 777

Bl. § 778

Bl. § 779

Bl. § 780

Bl. § 781

Bl. § 782

Bl. § 783

Bl. § 784

Bl. § 785

Bl. § 786

Bl. § 787

Bl. § 788

Bl. § 789

Bl. § 790

Bl. § 791

Bl. § 792

Bl. § 793

Bl. § 794

Bl. § 795

Bl. § 796

Bl. § 797

Bl. § 798

Bl. § 799

Bl. § 800

Bl. § 801

Bl. § 802

Bl. § 803

Bl. § 804

Bl. § 805

Bl. § 806

Bl. § 807

Bl. § 808

Bl. § 809

Bl. § 810

Bl. § 811

Bl. § 812

Bl. § 813

Bl. § 814

Bl. § 815

Bl. § 816

Bl. § 817

Bl. § 818

Bl. § 819

Bl. § 820

Bl. § 821

Bl. § 822

Bl. § 823

Bl. § 824

Bl. § 825

Bl. § 826

Bl. § 827

Bl. § 828

Bl. § 829

Bl. § 830

Bl. § 831

Bl. § 832

Bl. § 833

Bl. § 834

Bl. § 835

Bl. § 836

Bl. § 837

Bl. § 838

Bl. § 839

Bl. § 840

Bl. § 841

Bl. § 842

Bl. § 843

Bl. § 844

Bl. § 845

Bl. § 846

Bl. § 847

Bl. § 848

Bl. § 849

Bl. § 850

Bl. § 851

Bl. § 852

Bl. § 853

Bl. § 854

Bl. § 855

Bl. § 856

Bl. § 857

Bl. § 858

Bl. § 859

Bl. § 860

Bl. § 861

Bl. § 862

Bl. § 863

Bl. § 864

Bl. § 865

Bl. § 866

Bl. § 867

Bl. § 868

Bl. § 869

Bl. § 870

Bl. § 871

Bl. § 872

Bl. § 873

Bl. § 874

Bl. § 875

Bl. § 876

Bl. § 877

Bl. § 878

Bl. § 879

Bl. § 880

Bl. § 881

Bl. § 882

Bl. § 883

Bl. § 884

Bl. § 885

Bl. § 886

Bl. § 887

Bl. § 888

Bl. § 889

Bl. § 890

<p><b>OPPLYSNINGAR TIL SKIKNAÐEN</b> Mangifull utfylling og ulútlitandiðe teikningar vil sínska sákhandsaminga.</p>		<p>Stær ekki hér</p>
Bl. § 22-33	<p><b>Reguleringssplan og reglar</b> Omráðið er <input checked="" type="checkbox"/> reglulegt <input type="checkbox"/> ekki reglulegt Teyms er <input type="checkbox"/> oppmált <input checked="" type="checkbox"/> ekki oppmált För bustaðbygg skal garskipulæring (ogþá framtíðig) víst á situájonplanan.</p>	
Bl. § 20-27 og 81	<p><b>Mínste avtöndar frá det planlagde bygget</b> Til nabagrens _____ m Til annar bygning på sama tomt _____ m Til valls av veg _____ m <input type="checkbox"/> Múnastavandabur er millan på situájonplanan Går det byggjetilne over tomta <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	
F.kap. 26		
Bl. § 20-27	<p><b>Busetnadinn</b> Grunnskjal på aldri bygg _____ m<sup>2</sup> Grunnskjal på nybygg _____ m<sup>2</sup> Sun utbygd grunnskjal _____ m<sup>2</sup> Tel på lögdir _____ Tel på hvernig _____ Svæla brotta gólfplán í nybygg _____ m<sup>2</sup></p>	
F.kap. 26		
Bl. § 66	<p><b>Tilkomst</b> Tomta har tilstær til fylgjande veg sem er opparbeidd og open för varing ferðal. <input type="checkbox"/> Hléir/Fylkavveg <input type="checkbox"/> Vagnveg <input type="checkbox"/> gíra atgíringuþyrir <input type="checkbox"/> har ekki gíra bygg <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privatveg Er vegur útra ved tnglyst arltíring <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	
Bl. § 65	<p><b>Vain og kloakk</b> Vainrynging bíla skalla frá <input type="checkbox"/> offentlig vaavær <input type="checkbox"/> privat félissvaavær <input checked="" type="checkbox"/> eign/vallas brott <input type="checkbox"/> svævaadegg <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) <i>stær innbygd vater</i> Anna orthing ann tlloryng til offentlig vaavær kve svækkid godþjening. Kloakkveip skal tnglyst til <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkveip Det skal innbyrdast <input type="checkbox"/> vaikkveip <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) <i>atvæla</i> Anna arþjening ann tlloryng til offentlig kloakkveip kve svækkid godþjening. Orðingur er tókna inn på situájonplanan og gíra gíra for í eiga vedlegg.</p>	
Bl. § 66.2		
F.kap. 31	<p><b>Byggingen er ánnreidd slík:</b> Teikningur er þilgít <input type="checkbox"/> rúmstær <input type="checkbox"/> ljúfild <input type="checkbox"/> ljúfild <input checked="" type="checkbox"/> rúmbygg <input type="checkbox"/> rúmveitt <input type="checkbox"/> orval på utvinn (burr m.v.) Ljúfiktönn er þilgít í samværi með lúttastærmenter lína kve.</p>	
F.kap. 36		
Bl. § 68	<p><b>Bygggerann, drenering, overvæin</b> Grunnan er <input type="checkbox"/> fjall <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leira <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) Drenering er búast på <input type="checkbox"/> ljúttastærning <input type="checkbox"/> kulgrólf <input type="checkbox"/> eynn Drenering skal ferat til <input type="checkbox"/> offentlig arþjening <input type="checkbox"/> terrenng Tæknin, overvæin skal ferat til <input type="checkbox"/> offentlig arþjening <input type="checkbox"/> terrenng</p>	
F.kap. 42.1-3	<p><b>Fundamentering</b> <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/væla <input type="checkbox"/> Pállar <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for)</p>	
F.kap. 42.5		
F.kap. 45.2		

<p>F.kap. 42.4 F.kap. 31-24 F.kap. 34.3</p>	<p><b>Kjellargólf, gólf på terering</b> <input type="checkbox"/> Betong på grunn <input type="checkbox"/> Lettbetongelement med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelktag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annar byggemåte (gíra gíra for) <i>stær Riggellor</i> Funksjonbrava í forskriftene er oppfylt under flivring til <input type="checkbox"/> Utföring vnt på teikningane <input type="checkbox"/> Statlige bestemmelser 1, reitlingabætte <i>stær.</i></p>	<p>Stær ekki hér</p>
<p>F.kap. 42.3 F.kap. 34.3</p>	<p><b>Yfirvegger í kjellor</b> <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blökk av lammagregulering <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) Funksjonbrava í forskriftene er oppfylt under flivring til <input type="checkbox"/> Utföring vnt på teikningane <input type="checkbox"/> Statlige bestemmelser 1, reitlingabætte <i>stær.</i></p>	
<p>F.kap. 43 F.kap. 34.3</p>	<p><b>Yfirvegg, dør og vindouge</b> Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Teg <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (gíra opp type) <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) Byggemåte: <input checked="" type="checkbox"/> Flisabygd <input type="checkbox"/> Av fabrikkrammilla (prefabrikkerte) element/ eksponibur (gíra opp fabrikk og type) Funksjonbrava í forskriftene er oppfylt under flivring til <input type="checkbox"/> Utföring vnt på teikningane <input type="checkbox"/> Statlige bestemmelser 1, reitlingabætte <i>stær.</i></p>	
<p>F.kap. 43 F.kap. 33</p>	<p><b>Skiljekonstruksjonar mellom hæverar</b> Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Teg <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (gíra opp type) <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) Byggemåte: <input checked="" type="checkbox"/> Flisabygd <input type="checkbox"/> Av fabrikkrammilla (prefabrikkerte) element/ eksponibur (gíra opp fabrikk og type) Funksjonbrava í forskriftene er oppfylt under flivring til <input type="checkbox"/> Utföring vnt på teikningane <input type="checkbox"/> Statlige bestemmelser 1, reitlingabætte <i>stær.</i></p>	
<p>F.kap. 44 F.kap. 33 F.kap. 34.3 F.kap. 35.41</p>	<p><b>Etasjekilje og balkong</b> Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (gíra opp type) <input type="checkbox"/> Anna (gíra gíra for) Byggemåte: <input type="checkbox"/> Flisabygd <input type="checkbox"/> Av fabrikkrammilla (prefabrikkerte) element/ eksponibur (gíra opp fabrikk og type) Funksjonbrava í forskriftene er oppfylt under flivring til <input type="checkbox"/> Utföring vnt på teikningane <input type="checkbox"/> Statlige bestemmelser 1, reitlingabætte <i>stær.</i></p>	

*Ark. 503.1.*

OAB/hs.

Herr Bjarte Wiig,  
Hessa,  
6000 Ålesund.

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

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

Brattvåg, 6. juli 1976.

Med hilsen

Odd A. Bye  
-bygn.kontroll.-

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

Sak nr.

211/75.

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

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

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

Nabovarsel ligg ved.

INNSTILLING:

Bygningsrådet vil tilrå frådelinga godkjent på desse vilkår:

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

Vedk. byggeplanen.

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

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

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

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 21/7. 1975.

Sign.

Utskrift sendt til

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

HARAM BYGNINGSRÅD KONTOR	
MOTTATT DEN:	4/8 1976
SVAR SENDT DEN:	1. 19
ARKIV:	503.1

Ålesund, den 2. august 1976.

Helserådet,  
Haram Bygningsråd,  
6270 Brattvåg.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Bjarne Wigg  
Bjarne Wigg

Hessa - 6000 Ålesund.

HARAM KOMMUNEINGENIØRKONTOR
MOTTATT DEN: 4 / 8 1976
SVAR SENDT DEN: / 19
ARKIV: 5031.

Ålesund, den 2. august 1976.

Haram Bygningsråd,  
6270 Brøttvåg.

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

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

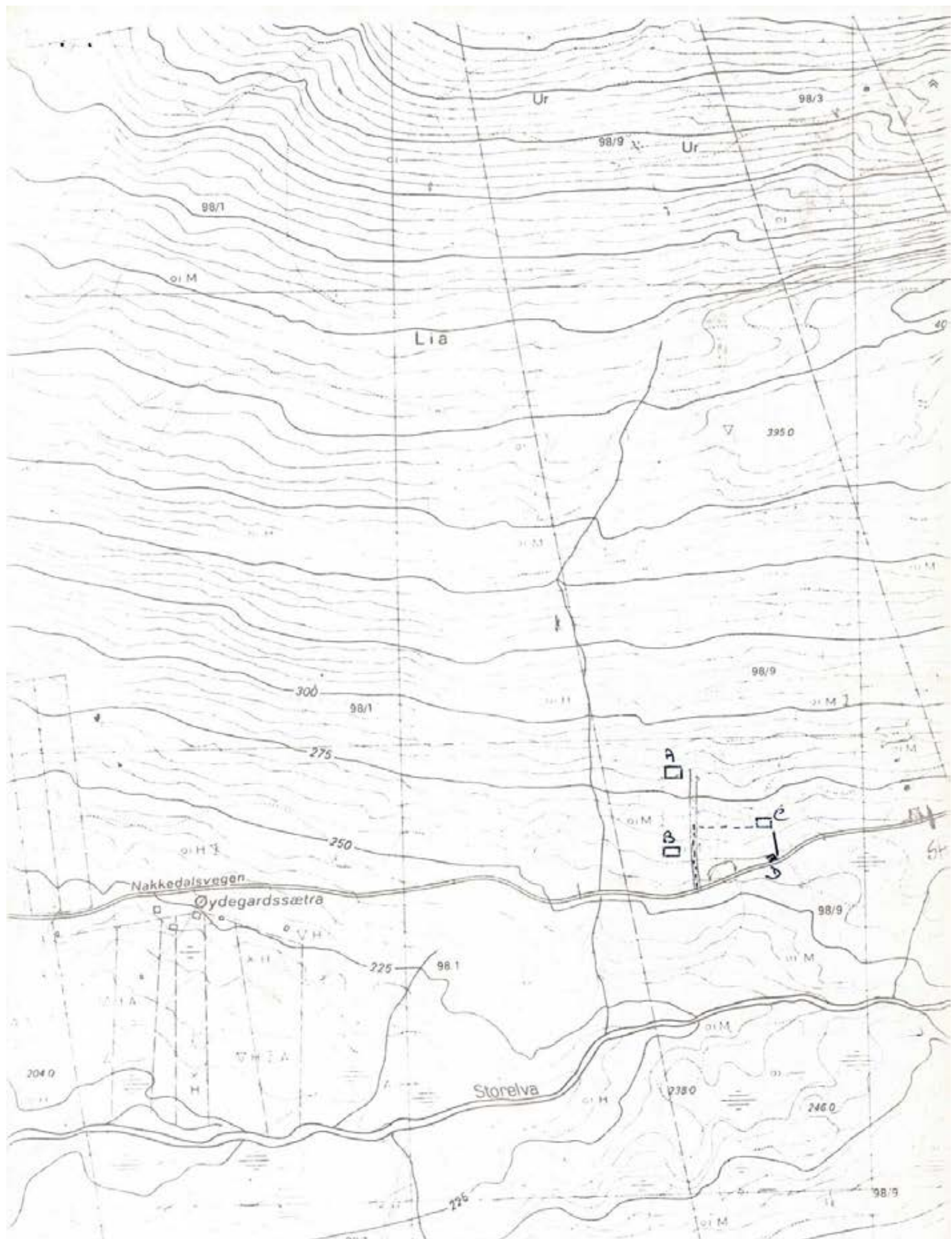
Jeg tillater meg å søke om å få opparbeide parkeringsplass pk. D med gangsti fra denne og opp til hytta.

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

Med vennlig hilsen

*Bjarte Wiig*  
Bjarte Wiig,

Hessa - 6000 Ålesund.



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

Sak nr.  
299/76.

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

Det skal ikkje leggjast inn vatn i hytta.

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

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

#### INNSTILLING:

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

Helserådet må også kunne godkjenne dei sanitære forholda.

Lover og forskrifter må følgjast.

#### VEDTAK:

Innstillinga samrøystes godkjent.

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 27/8-1976

Sign.

Utskrift sendt til

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

## Kommuneingeniøren i Haram

Telefon 108  
6270 BRATTVÅG

J.nr.

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Haram Bygningsråd,  
6270 Brattvåg.

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

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

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

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

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

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

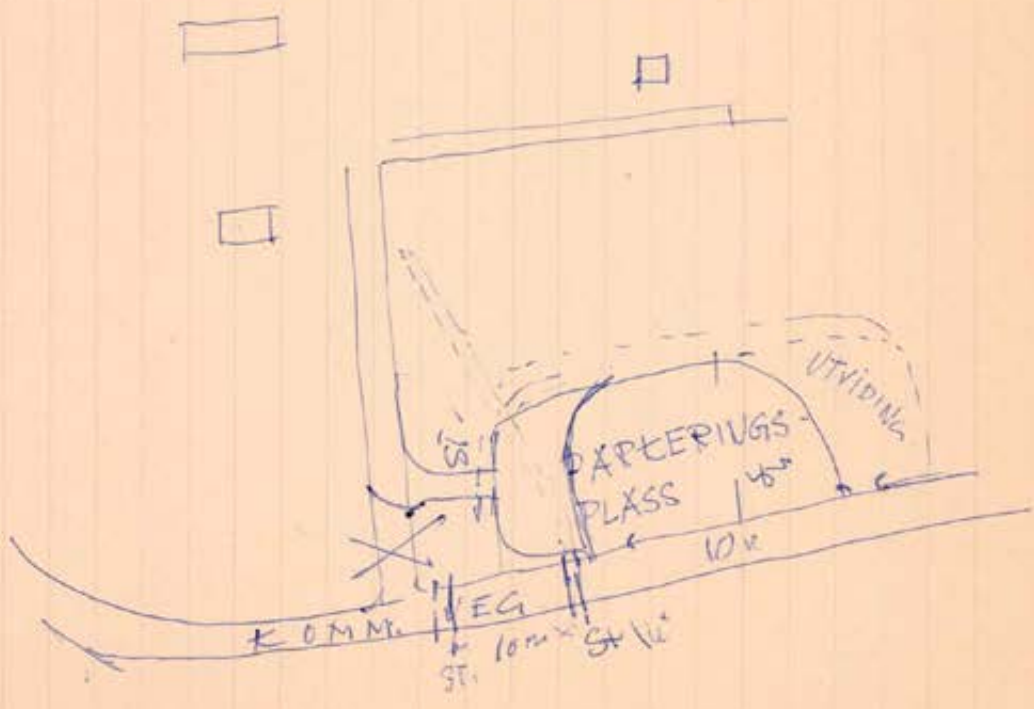
Dette er ei forvaltningsavgjerd, og den kan skriftleg påklagast til Haram formannskap. Klaga skal sendast gjennom vegsjefen - Klagefrist 3 veker.

Kopi blir sendt til Knut Sæter og Olav Solli.

Brattvåg, 25. august 1976.

  
Johan Mork  
- vegsjef-

28/8-76 J.M.



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

HARAM KOMMUNEINGENIØRKONTOR	
MOTTATT DEN:	17 9 19 76
SVAR SENDT DEN	19
ARKIV:	503.1

Ålesund, den 15. september 1976.

Sak nr. 299/76.

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

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

Med vennlig hilsen

*Bjarte Wiig*  
Bjarte Wiig

Hessa - 6000 Ålesund.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Helseråd	Distriktkontor, Brattevåg	17/9 1976
Sak nr.	<p>HARAM KOMMUNEBEMERKONTOR SVAR SENDT DEN 19 ARKIV: 503 l. Ref på møte i bygn.r. 110-76</p>		
33/76.	<p>Bjarne Wiig, Hessa, søker godkjenning av hytte under oppføring på Krokstra. Bygningsrådsak nr. 239/76.</p>		
<p>Det fremgår av saksløden at det ikke skal legges inn vann i hytta. Ang. kloakkledning er det tenkt benyttet komposttoalett type "Toga", som skal monteres i uterom på hytta. Brosjyre over dette toalettet er vedlagt. Vann skal hentes fra egen brunn.</p>			
<p><b>Vedtatt:</b> Helserådet kan tilrå montering av et Toga komposttoalett. Det må påses at løsning av dette ikke forårsaker forurensning av omliggende vannkilder. Dermed det skal monteres utslagvask, må utslippet føres via en klaringskorn frem til en kort infiltrasjonsgrøft. Helserådet vil be om å få angitt nedgravningssted og nedgravningsmåte for komposten.</p>			

Sign.

*Efter utførelse*

Utskrift sendt til

Haram bygningsråd  
Bjarne Wiig, Hessa, 6000 Alcomund.

**Kommuneingeniøren i Haram**

Telefon 108  
6270 BRATTVÅG

ark. 5031

J.nr.

Dykkar ref.:

Vår ref.: JM/Åg.

Herr Bjarte Wiig,  
Hessa,  
6000 Ålesund.

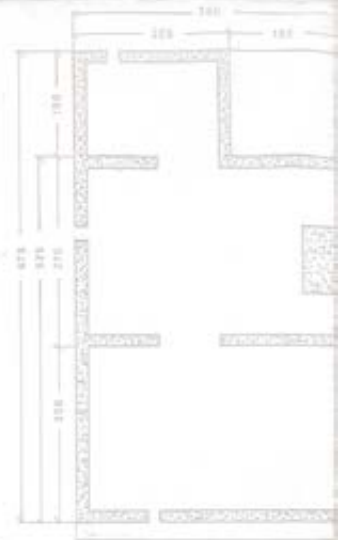
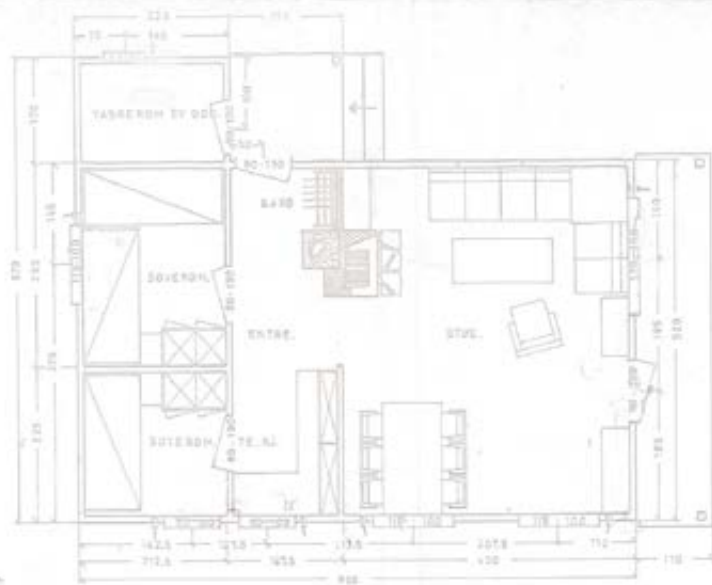
Sak 299/76 - Avkøysle - parkering for hytte på Krogsætra  
i Vatne.-----

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

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

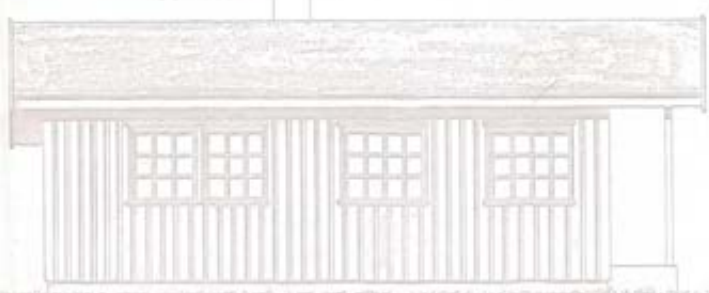
Brattvåg, 26. november 1976.

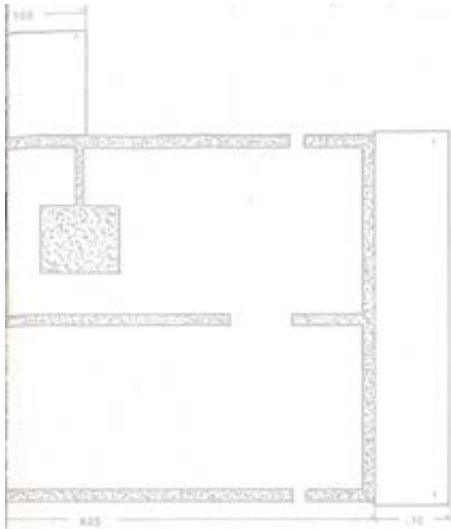
Johan Mork  
- komm.ing.-



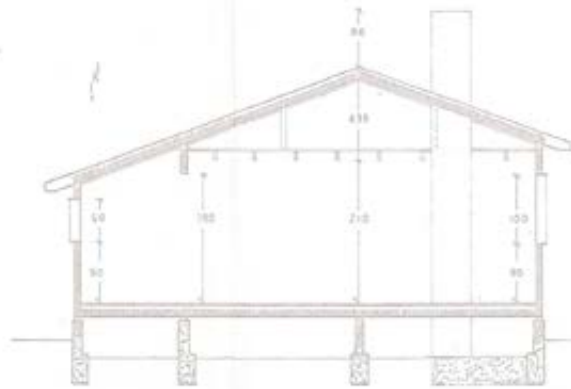
PLAN.

*Grillaren bygningsråd Skene  
 Jnr. 20/80 framlagt i mars 1917.  
 Godkjennt på villkår at merknader  
 som er påført vært rettet.*



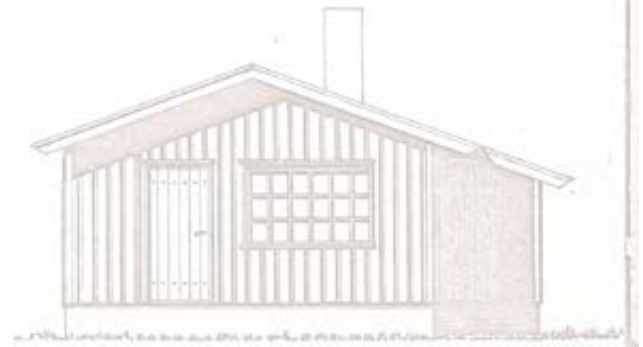
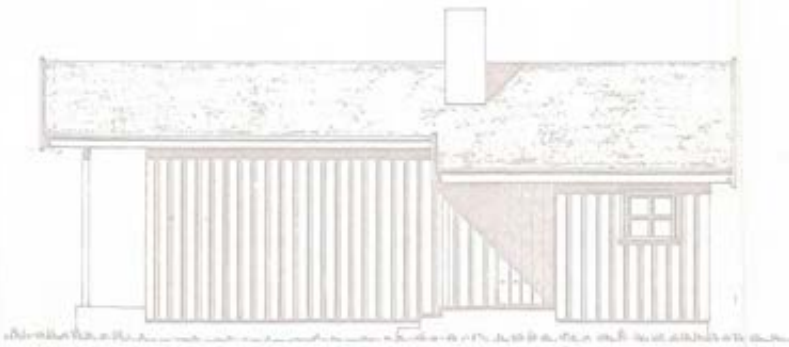


SKISSE



SNITT

for Husen bygningstid H. Skene  
 Jan. 20/25 - fremlagt i møte d/27. 1 25.  
 Godkjent på vilkår at marknader  
 som er påført vert reisa.



## Det er ikke registrert ildsted på denne adressen

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

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

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

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

### Lenker for mer informasjon:

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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

## FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



### Tilsyn med fyringsanlegg

#### Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

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

### Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

### Forbehold om avvik og mangler

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

### Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

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

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

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



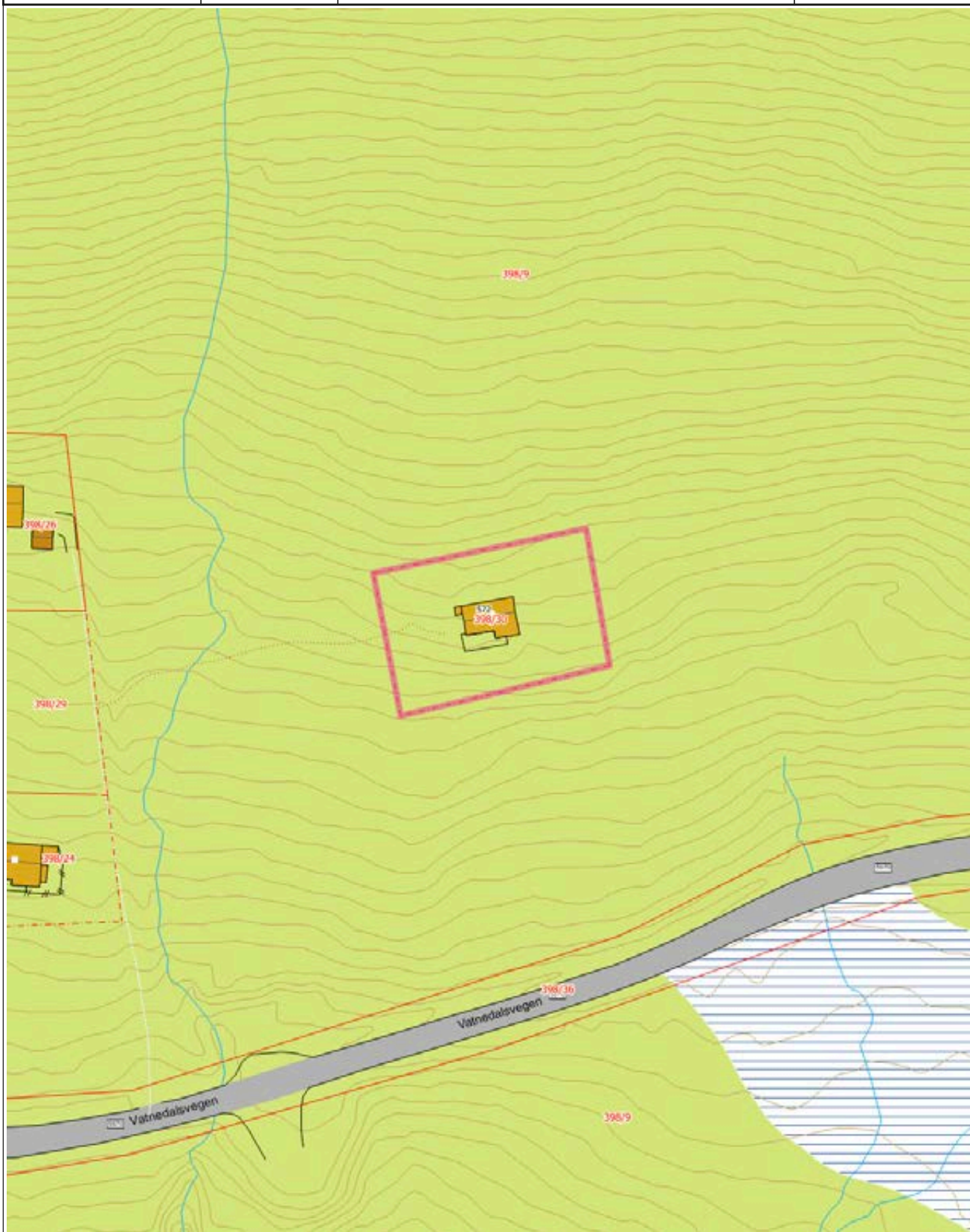
Haram kommune

## KARTUTSNITT


























Eiendom:	Gnr: 398	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vatnedalsvegen 572 6265 VATNE			
Annen info:				











Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



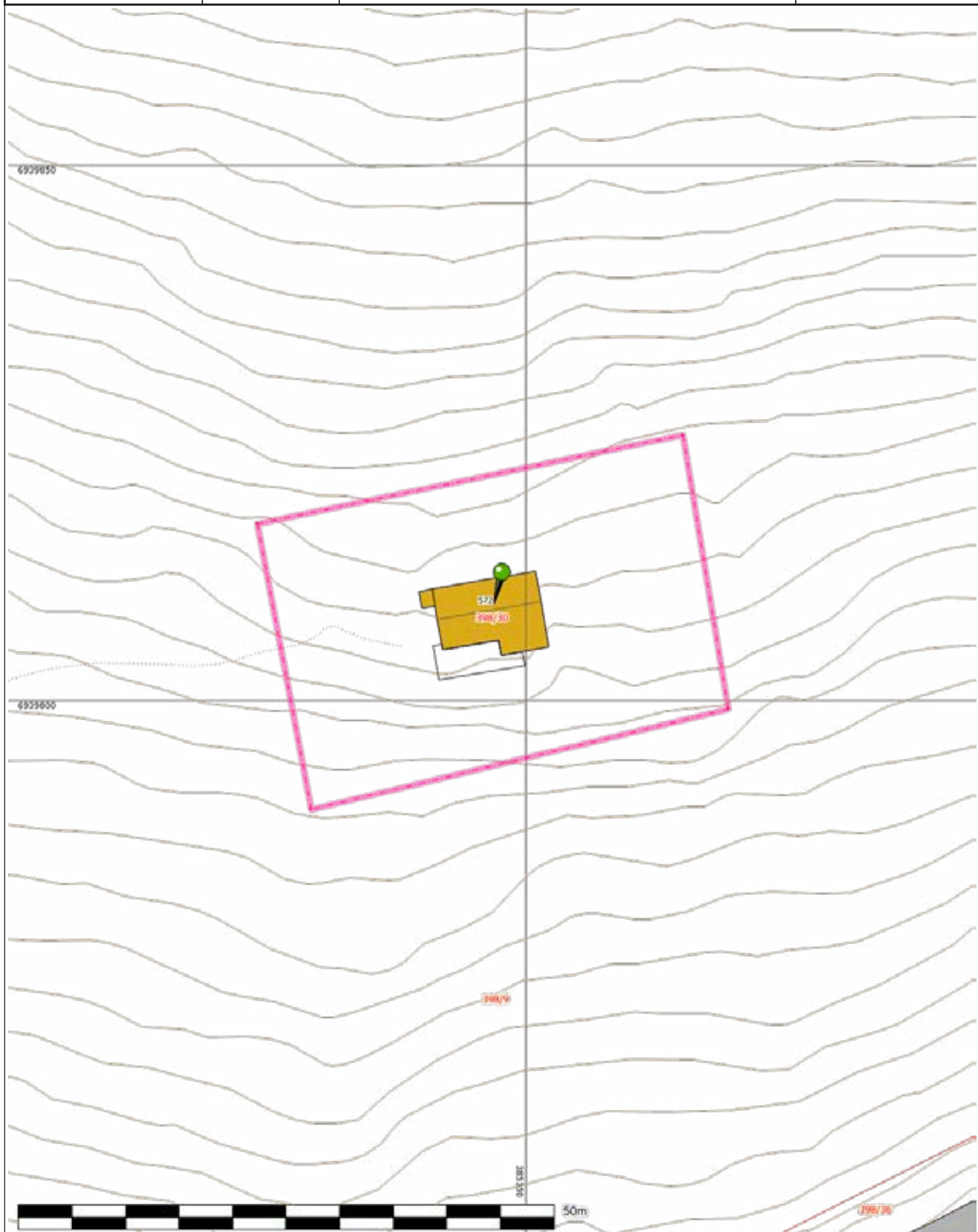
Haram kommune

## Ledningskart


Eiendom:	Gnr: 398	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vatnedalsvegen 572 6265 VATNE			
Annen info:				











Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

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

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



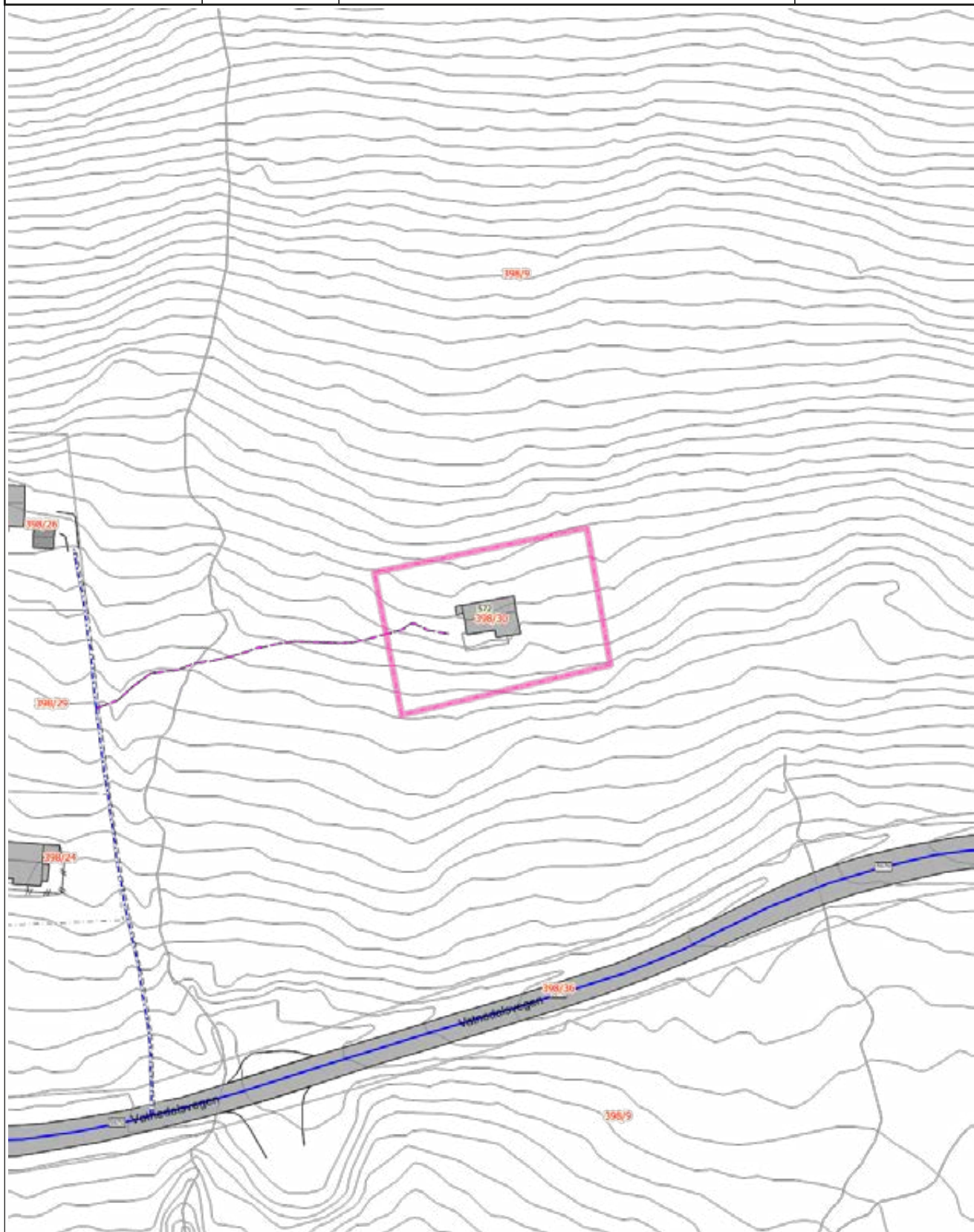
Haram kommune

## VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 398	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vatnedalsvegen 572 6265 VATNE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

## Kommuneplan

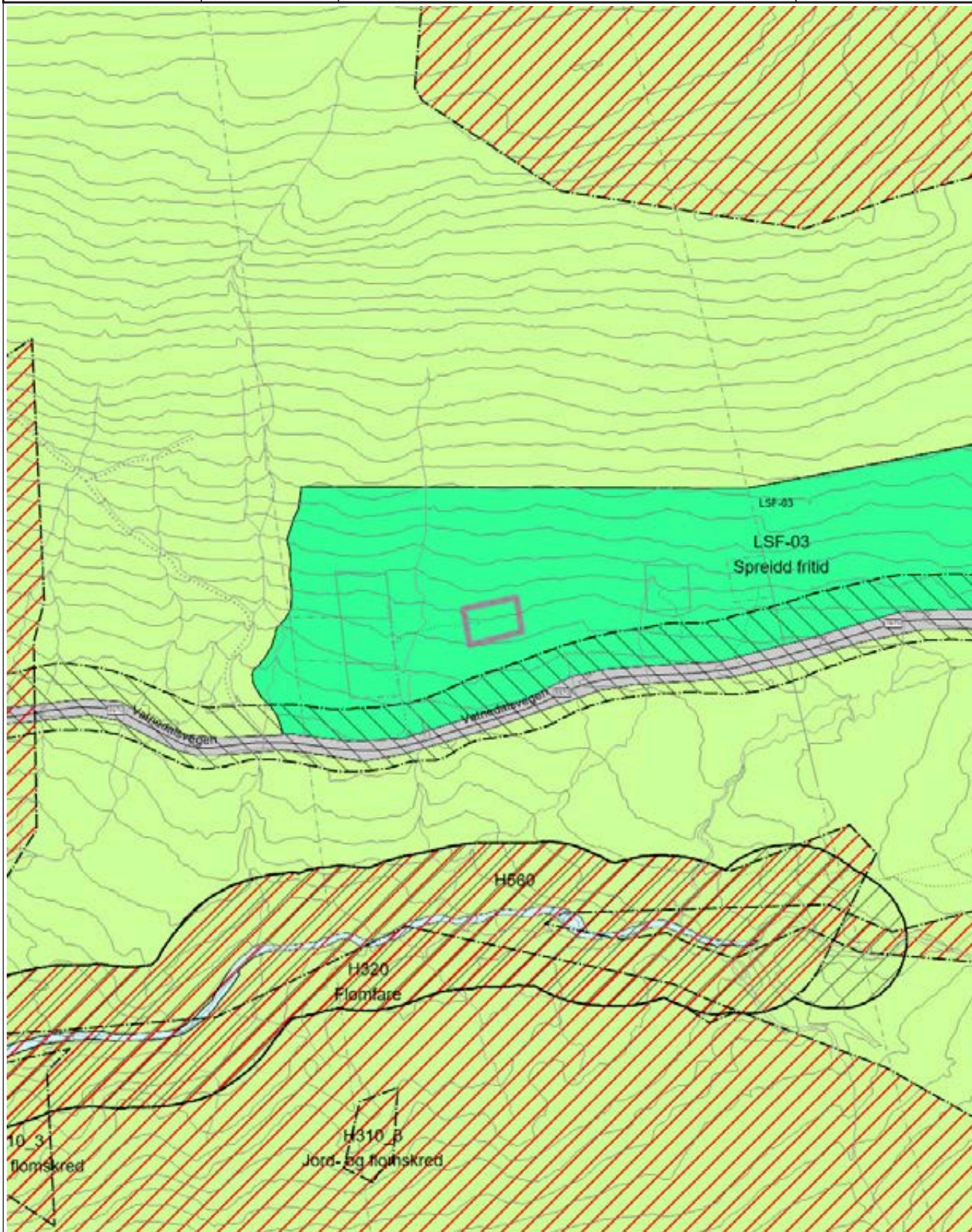
Eiendom: Gnr: 398 Bnr: 30 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vatnedalsvegen 572  
6265 VATNE


























Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



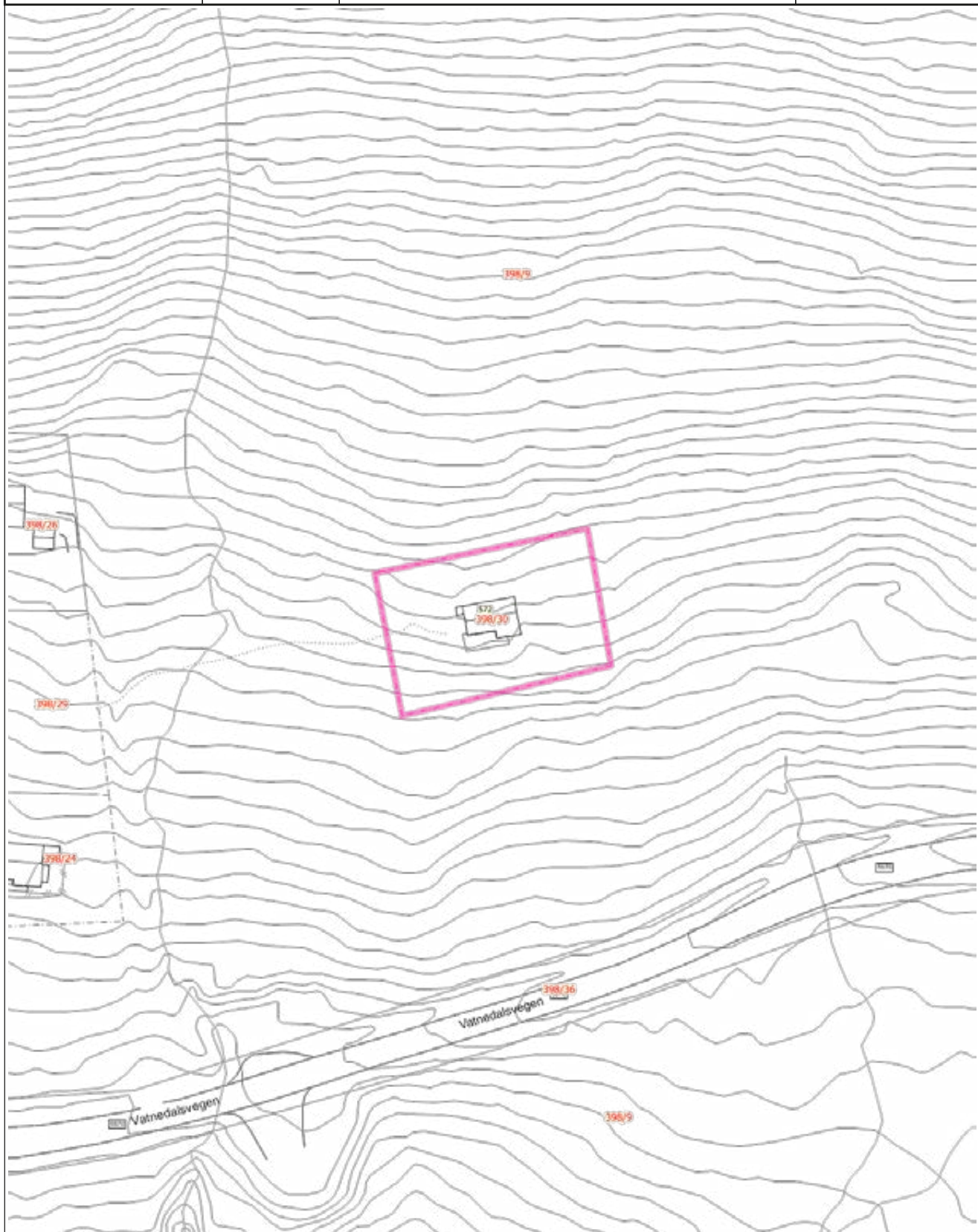
Haram kommune

## Reguleringsplan



















Eiendom:	Gnr: 398	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vatnedalsvegen 572 6265 VATNE			
Annen info:				






Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

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

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

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

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

**398 30 0 0**

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

### Temadata - Tettsted

Ingen treff i temadatabasen.

#### Tema uten treff:

Tettsted



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1068.03m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

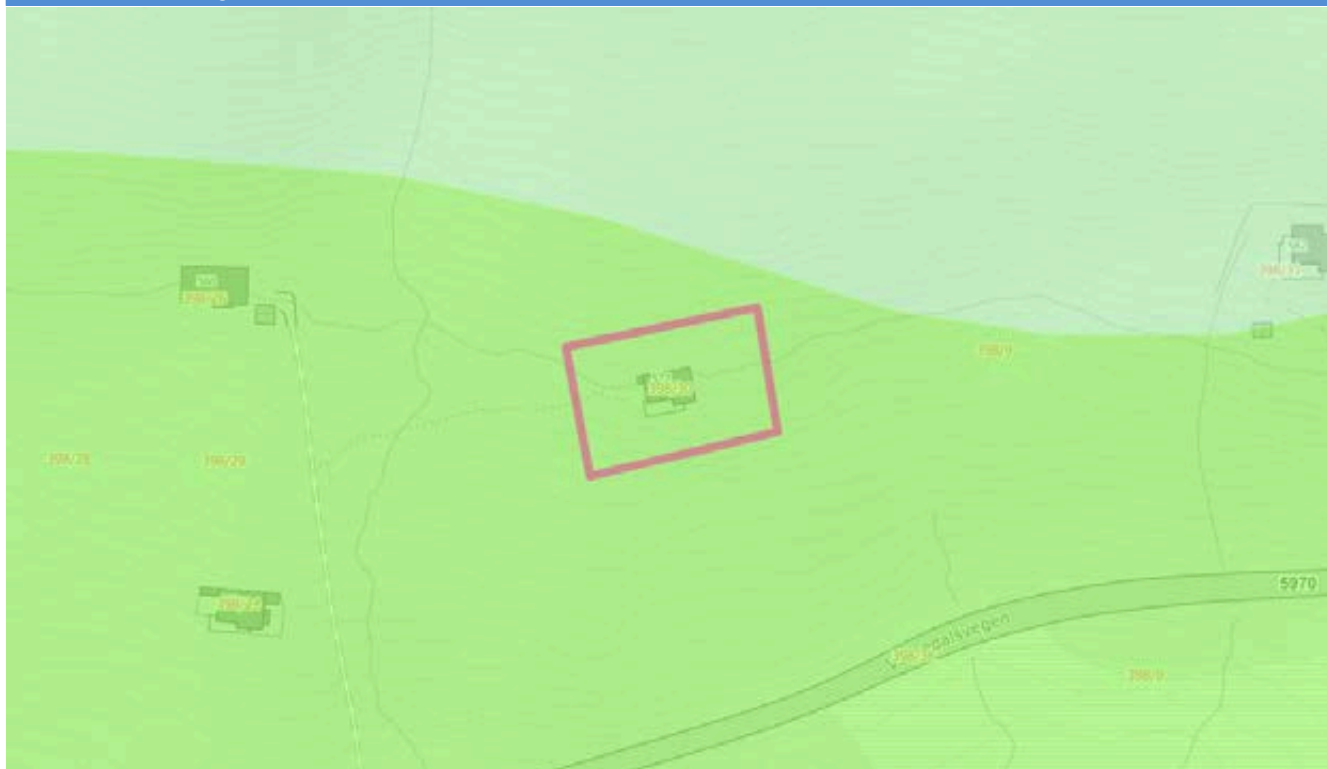
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1068.03m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

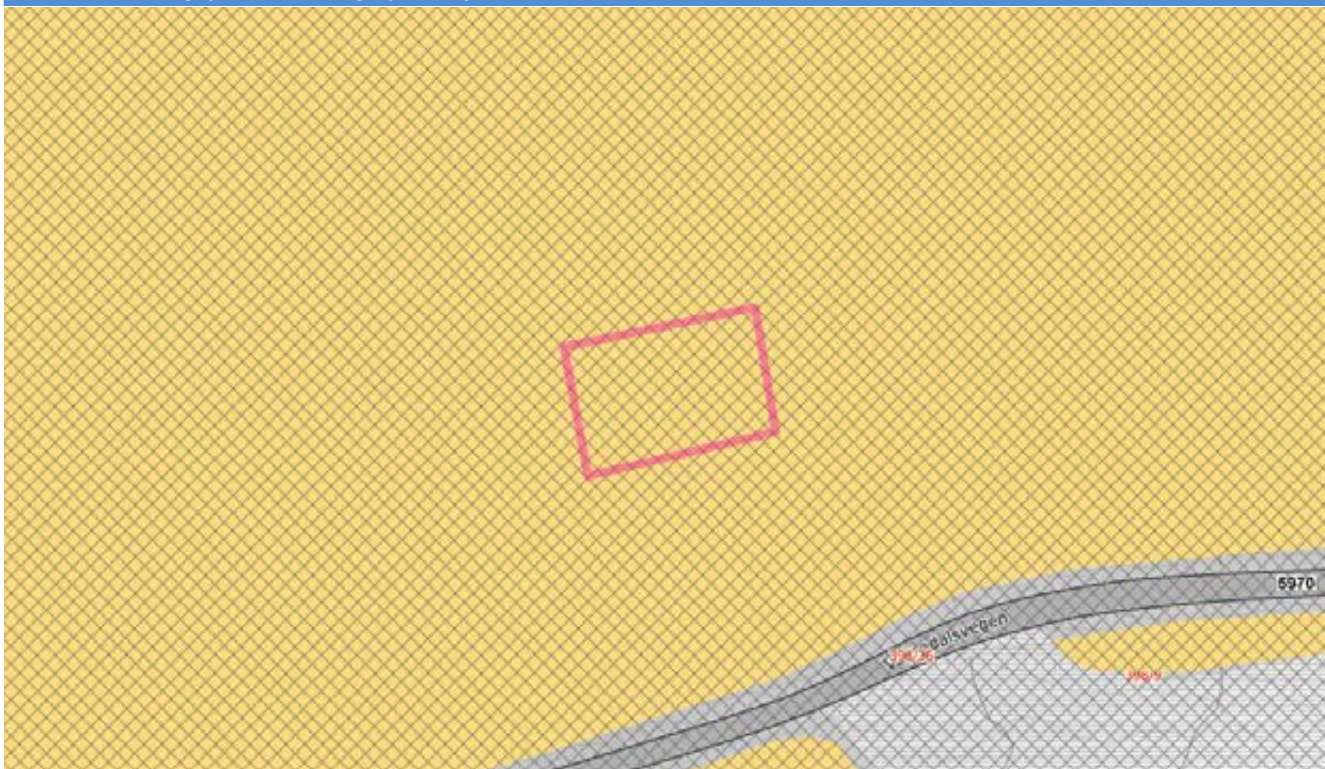


Løsmasser - Tykk morene
  Løsmasser - Tynn morene

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

**Tema uten treff:**

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - 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

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

**Tema uten treff:**

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



Samferdsel
  Skog
  Myr

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skog	1	x		1068.03m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

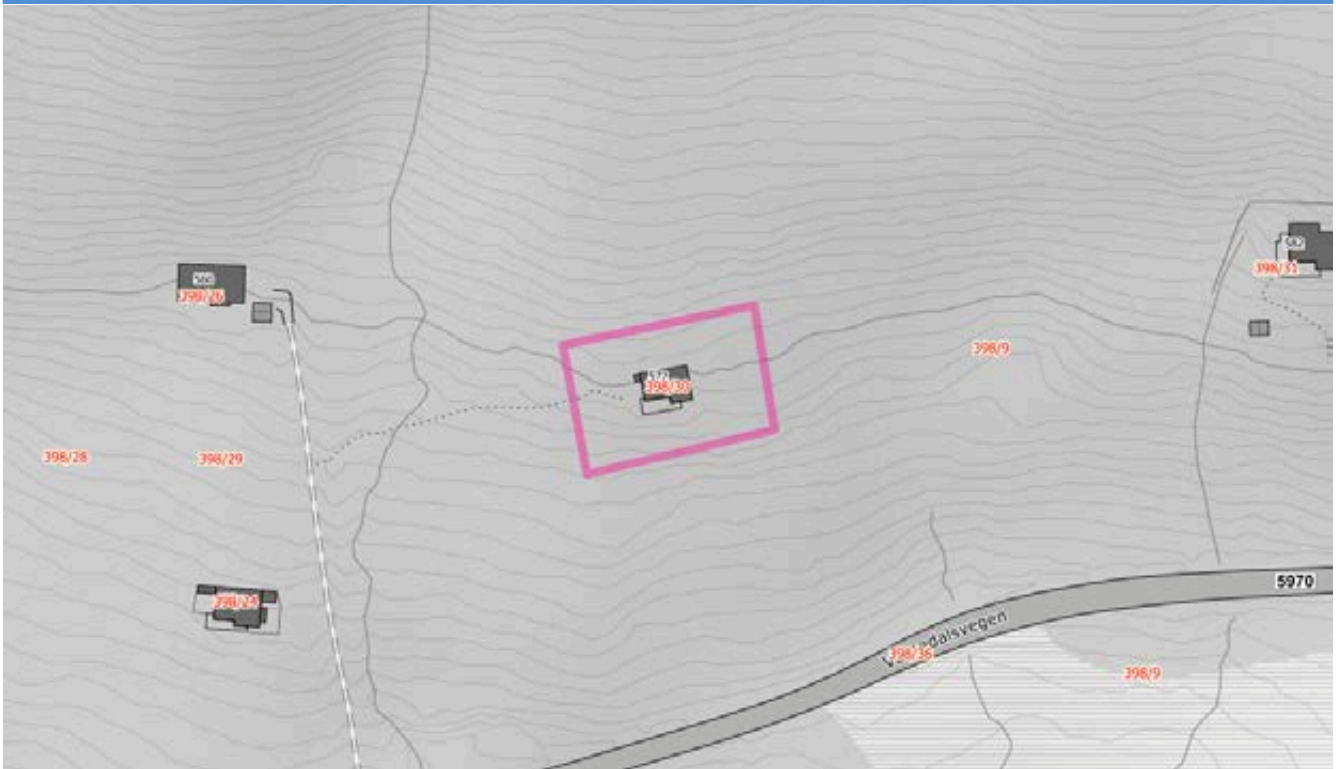


Vassdragsområde

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

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag

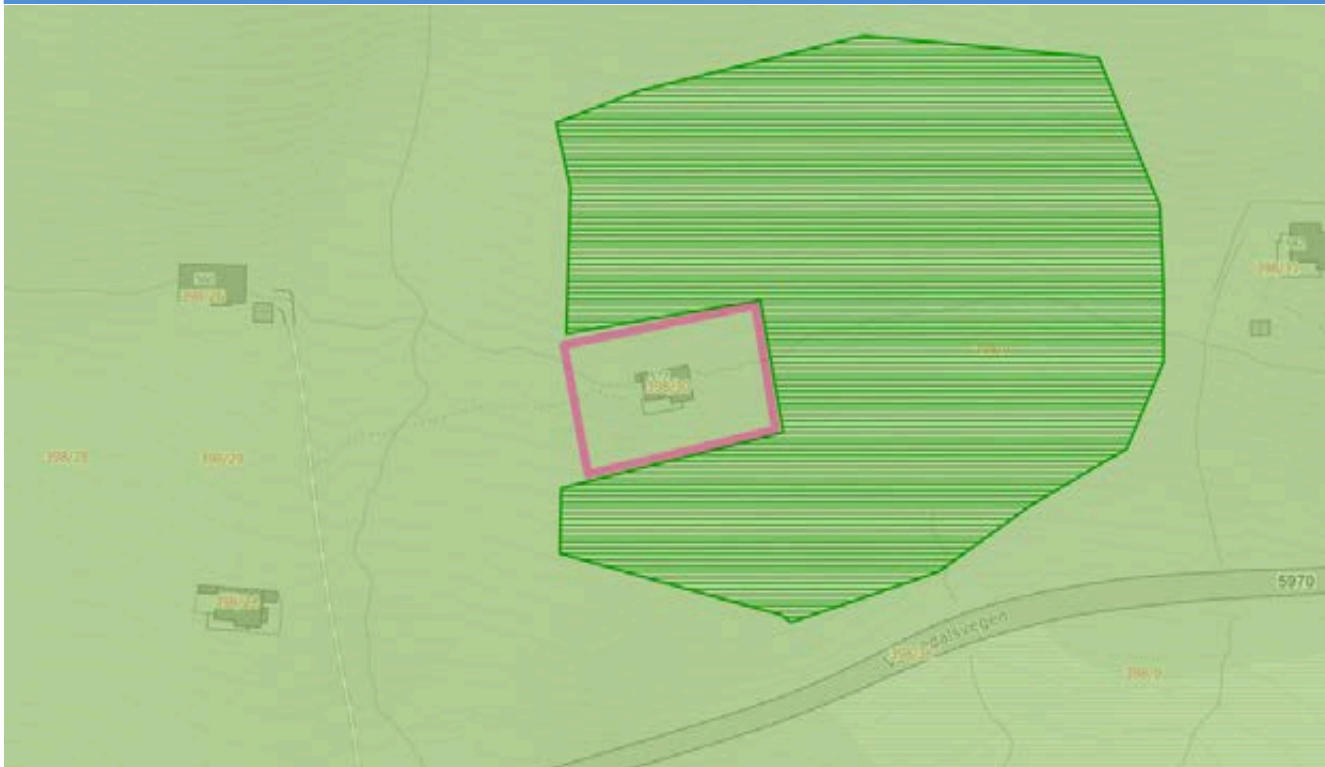


Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1068.03m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Sidenedbørfelt



Naturtyper - Svært viktig og viktig
  Innenlandslandskap

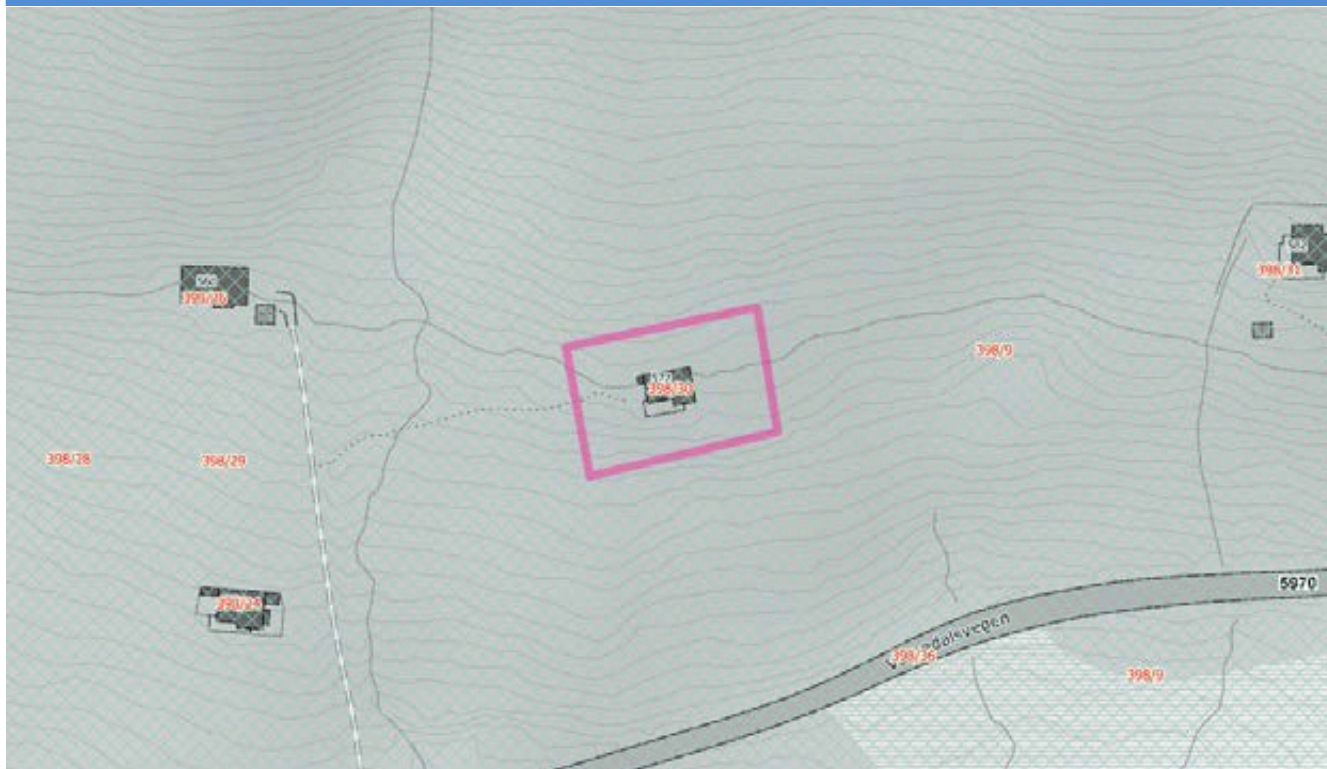
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		1068.03m <sup>2</sup>


**Tema uten treff:**

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

Naturtyper - Lokalt viktig  
 Naturtyper - Kalksjø  
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei  
 Naturtyper - Hule eiker  
 Kystlandskap

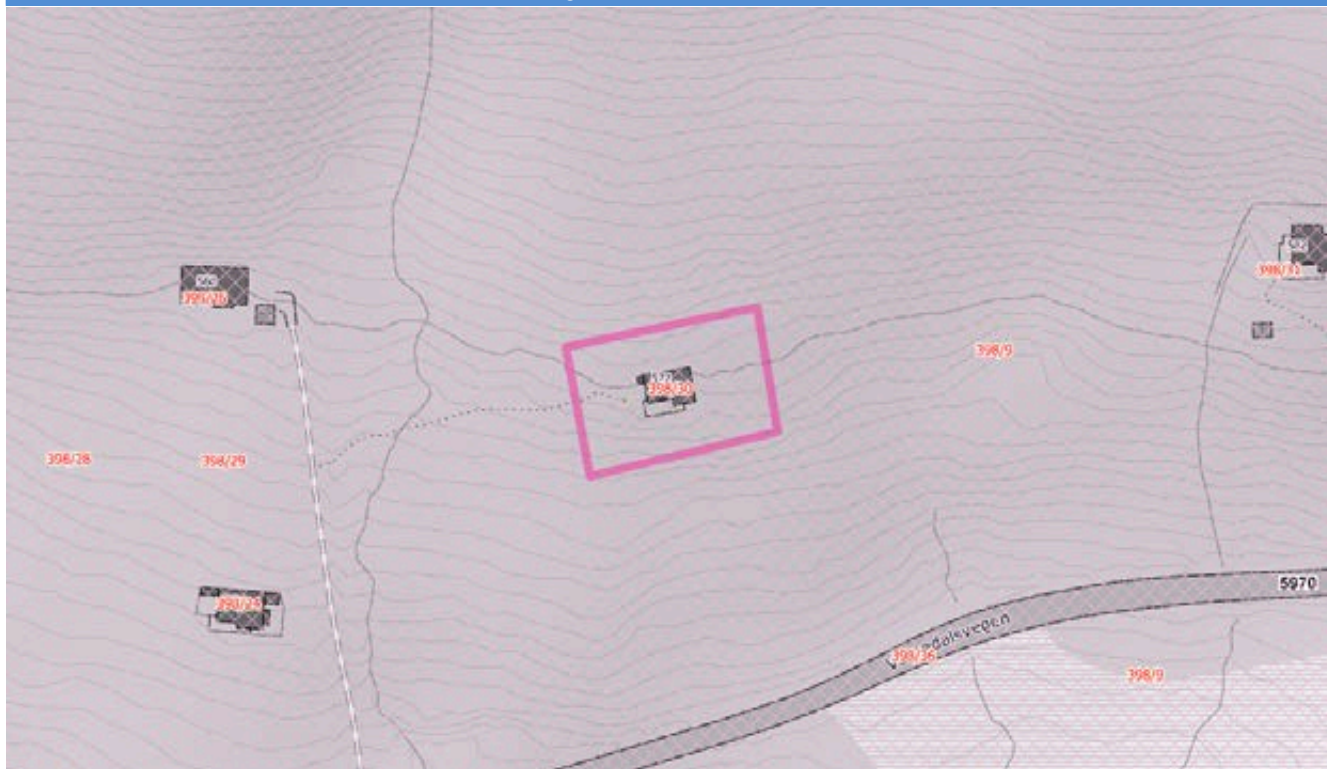


 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

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

**Tema uten treff:**

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



 Kartlagt uten funn

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

**Tema uten treff:**

Grundig kartlagt med funn

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

Ikke relevant

Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Utenfor jurisdiksjonsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	398	30	0	0	1	1068.03m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning	1	64.53m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
LNFR for spredt fritidsbebyggelse	Framtidig	1068.03m <sup>2</sup>

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 tilfredsstillende 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 500</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.



# 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0167/25

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

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.05.2026

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/)