

Hellandshaugane 5

HELLAND

notar



Prisantydning Kr 2 900 000,- Boligtype Rekkehus
BRA-i/BRA Total 113/118 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Hellandshaugane 5

Tiltalende og romslig enderekkehus med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser | 4 soverom | Solrik terrasse

Adresse	Hellandshaugane 5 6270 BRATTVÅG
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 91 490,-
Totalpris	Kr 2 991 490,-
BRA-i/BRA Total	113/118 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2018
Soverom	4
Etasje	2

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Hellandshaugane 5 – En pen og innbydende rekkehusbolig med landlig beliggenhet på Helland.

Boligen har et internt bruksareal på 113 m² fordelt over to etasjer.

- Første etasje: Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

- Andre etasje: Stue m/trapperom, bad, 2 soverom og bod.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 33 m², vendt mot sør.

Det er godt med parkering på sameiets tomt, samt installert elbillader på yttervegg. I tillegg er det en utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Boligen har en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en landlig og fredelig hverdag, samtidig som du har kort kjøreavstand til servicetilbud, skoler og barnehager i Brattvåg.

Velkommen til visning.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	39
Vedlegg	42
Budgivning	127

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



Gruset biloppstillingsplass på felles tomt for sameiet. Det ble montert elbil-lader i 2022



Det er en sydvendt terrasse med terrassebord, levegger og noe trerekkverk. Sameieteier en robotklipper på fellesen







Overbygd inngangspart. Her er det også en praktisk utebod



Entré/gang med skyvedørsgarderobe



Entré/trapperom og bod



Innvendig trapp i treverk med eiketrinn. Håndlist og rekkverk av treverk med metallspiler



HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom benkeplate og overskap, og spotter under overskapene



Kjøkkenet er utstyrt med Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er installert waterguard i benk og komfyrvakt. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp er integrert







Åpen stue- og kjøkkenløsning



Romslig stue/kjøkken



Det er montert vedovn på stuen som gir god varme til boligen på kalde dager



Store vinduer med mye naturlig lysinnslipp



Utgang fra stue/kjøkken til markterrasse



Markterrassen er på ca 26 m²



Utsikt



Utsikt



Bad/vaskerom i første etasje har våtromsplater på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har hvite himlingsplater. Rommet er utstyrt med servantinnredning med helstøpt kompositt servantplate, stort speil på vegg



Badet har også dusjkabinett, wc og stålskyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Ventilasjon via utsug fra takventil i rommet



Hovedsoverom



Hovedsoverommet har en romlig skyvedørsgarderobe



Soverom 2 i første etasje har god plass til en barneseng, vanlig enkelseng eller køyeseng



Fra første etasje kommer man opp til loftsstuen



Loftstue



Loftstue



Soverom 3



Soverom 4



Bad på loft er utstyrt med servantskap med 2 hvite glatte dører, dusjkabinett og wc. Det er utsug fra takventil i rommet.



Badet ble innredet i 2020



Eiendommen ligger på Helland i rolige og naturskjønne omgivelser. Det er tillaget lekeplass og ballbinge like ved eiendommen



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hellandshaugane 5 ligger i rolige omgivelser i et nabolag preget av spredt bebyggelse og sjarmerende småbruk – perfekt for deg som søker fred og ro uten å gi avkall på hverdagens fasiliteter. Eiendommen har en flott plassering i terrenget som sikrer svært gode lys- og solforhold gjennom hele dagen. Omgivelsene innbyr til senkede skuldre, med naturen som nærmeste nabo.

For barnefamilier er beliggenheten midt i blinken. Her har barna trygg tilgang til lekeplass og ballbinge i umiddelbar nærhet. Området byr også på fantastiske friluftsmuligheter. En kort spasertur unna finner du en flott opparbeidet badeplass med gapahuk, griller og sandvolleyballbane – en sosial samlingsplass for hele familien. Er du glad i fjellet, har du noen av regionens flotteste turstier rett i nærheten, inkludert stiene til Hellandshornet, Keipen og Urdfjellet. Selv om du bor landlig, er logistikken enkel. Både barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger kun korte kjøreturer unna. Det er også en kort kjøretur til Brattvåg med dagligvarebutikker, treningssenter (MOVA), kulturhus (Ingebrigt Davik-huset) med kino og bowling m.m. Kollektivtilbudet er også lett tilgjengelig med busstopp like ved boligen. For de som reiser lenger nås Ålesund lufthavn Vigra på under en time.

Hellandshaugane 5 er det ideelle valget for både familier og pendlere som ønsker seg en rolig base i naturskjønne omgivelser, med enkel tilgang til alt man trenger i en travel hverdag.

ADKOMST

Kjør mot Brattvåg via Slyngstad og tunnelene. Ta av og kjør mot Helland. Etter ca 6 km på Hellandsvegen svinger du inn til venstre inn Hellandshaugane. Du vil se salgsobjektet i det du svinger inn på Hellandshaugane.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hellandshaugane 5, 6270 BRATTVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0013/26

SELGER

Randi Alvestad

MATRIKKE

Gårdsnummer 384, bruksnummer 152, seksjonsnummer 3 i Sameiet i Haram kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et strømforbruk på 10 188 kWh i 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 76.5 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av et felles uteareal på 1 987.4 kvm samt 3 eksklusive tilleggsarealer tilknyttet hver av de 3 seksjonene i sameiet. Arealet som eksklusivt tilhører denne seksjonen utgjør 76.5 kvm. Tomtens totalareal (fellesareal + 3 eksklusive tilleggsarealer) utgjør 2 263.2 kvm. Tomteinndelingen fremkommer av tinglyst situasjonsplan som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med grøntareal. Singlet innkjørsel/biloppstillingsplass, med lett adkomst fra hovedvei.

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

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

1/3

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.02.2026 (befaringsdato) utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

2018

BYGGEMÅTE

Rekkehuset er oppført i 2018. Byggegrunnen er ukjent. Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.

Dreneringens utførelse og materialvalg er ukjent, og den er utelukkende vurdert ut fra alder.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og musesperre bak kledningen.

Yttertaket er konstruert med A-tretakstoler og er tekket med pappshingel. Undertaket er av ukjent type.

Takrenner og nedløpsrør er utført i aluminium.

Etasjeskillet mellom første etasje og loftet består av undergurter på takstoler. Gulvet i første etasje er støpt og isolert på grunn.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og et Velux overlysvindu med 3-lags energiglass. Ytterdøren er en formpresset trefinerdør med tre små glassfelt, og verandadøren er av treverk med 2-lags energiglass.

Det er en sydvendt terrasse med terrassebord, levegger og noe trerekkverk.

Uteboden har støpt gulv på grunn, og trefiberplater på vegger og i himling. Det er en vannutkaster på nordveggen av boden.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

• Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke beslag under terskel på verandadør/ytterdører, kun trelist. Noe treg åpne/lukkefunksjon på dørtrykkert verandadør.

• Overflater

Det er påvist andre avvik: Stedvis noe enkel finish.

• Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 10 mm begge soverom loft. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang 1.etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken 1.etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue loft over en lengde på ca 2 m.

• Første etasje – Bad/vaskerom – Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Loft – Bad – Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik: Synlige ender på våtromsplater mot gulv.

• Loft – Bad – Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik: Blemme på våtromsbelegg i innerhjørnet, og tungt dusjkabinett lager merker i gulvbelegget.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

• Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappen er noe bratt og smal. Lysåpning mellom opptrinn er 12 cm. Maks lysåpning skal være 10 cm, og tilfredsstillende derfor ikke dagens forskriftskrav.

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 10.02.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Hadde eltilsyn i januar 2025, fikk ett pålegg. Dette er utbedret og dokumentert i Boligmappa.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: Easy-lader.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

Modernisering 2025:

- Ny lekkasjestopper i benkeskap kjøkken.
- Nytt overbelastningsvern (dokumentert i boligmappa).
- 2 ekspansjonstanker (nye 2025).

Modernisering 2024:

- Nye Langlo skyvedørsgarderober.

Modernisering 2023:

- Ny kodelås hovedytterdør.

Påkostning 2020:

- Innredet bad på loft.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

- Boligbebyggelse - Nåværende (2263.25 kvm)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (2263.25 kvm)

Eiendommen er omfattet av hensynssone H910, som innebærer at gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder.

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område. I henhold til Detaljregulering for Hellandshaugane (vedtaksdato 03.05.2012) så er eiendommen regulert til:

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2263.18 kvm)

Sør for eiendommen er det innregulert en forlengelse av veien Hellandshaugane videre sørover, jfr. vedlagte utsnitt av reguleringsplan. Denne veien er ikke opparbeidet per 04.02.2026, jfr. vedlagte kartutsnitt som viser situasjon per 04.02.2026.

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 er det per 04.02.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Haram kommune er så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 04.02.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 04.02.2026 så er det registrert 11 berørte datasett:

- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
- Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

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.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

OPPVARMING

Boligen har en vedovn i stuen. Varmekabler er installert på badene i både første etasje og loftet.

Siste feiing ble utført 25.08.2022. Da ble det registrert liten sotmengde. Neste feiing er planlagt 25.08.2026.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Selger har sagt opp tv- og internettavtale, men det er bredbånd helt inn, hadde avtale med Telenor.

PARKERINGSFORHOLD

Fellesarealet er opparbeidet med singlet innkjørsel/ biloppstillingsplass. Det er installert elbil-lader på yttervegg.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Tilknytning vann: Tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier frem til offentlig påkoblingspunkt vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier frem til offentlig påkoblingspunkt er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse og småbruk i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Brattvåg barneskule

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Hellandshaugane busstopp ligger kun 1 minutt gange unna, hvor linje 236 passerer. Ålesund Lufthavn, Vigra, er også tilgjengelig med en kjøretur på ca 50 minutter.

ADGANG TIL Utleie

Rekkehusenheten består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

NYBYGG TREMANNSBOLIG

Haram kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Søknad om tillatelse til tiltak - nytt bygg - bolig i rekke 3 stk - datert 14.12.2016.

- Byggemeldte tegninger datert 29.11.2016.
- Vedtak om godkjenning av oppføring av tremannsbolig datert 09.01.2017.

- Ferdigattest tremannsbolig datert 13.11.2018.

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om det er ønskelig.

BRUKSENDRING LOFT

Haram kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Vedtak knyttet til endring av planløsning på loft datert 26.08.2022.
- Byggemeldt revidert tegning loft
- Stadfestelse på mottatt revidert tegning/godkjenning av bruk datert 05.09.2022.

Kopi av byggemeldt/godkjent revidert tegning og stadfestelse følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om det er ønskelig.

LOVLIGHET

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

Det bemerkes imidlertid at det på utebod er inntegnet en innhuk i det nordøstre hjørnet av boden, men denne huken er ikke der per i dag. Dvs at utvendige vegger på boden går i flukt med øvrig fasade, uten innhuk. Garderobehuk i gang og dør til det ene soverommet har byttet plassering i forhold til tegning.

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

INNHold

FØRSTE ETASJE

BRA-i 80 kvm: Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

BRA-e 5 kvm: Utebod.

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal.

LOFT

BRA-i 33 kvm: Stue m/trapperom, bad og 2 soverom. ALH 29 kvm: Det er i tillegg en bod på loft er kun tatt med i areal ALH.

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

LOVLIGHET

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

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er fuktbestandige plater på vegg mellom benkeplate og overskap, og spotter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er installert waterguard i benk og komfyrvakt. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/frysenskap, stekeovn og induksjon platetopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD

Bad/vaskerom i første etasje har våtromsplater på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har hvite himlingsplater. Rommet er utstyrt med servantinnredning med 2 hvite skuffer og helstøpt kompositt servantplate, stort speil på vegg, dusjkabinett, wc og stålskyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via utsug fra takventil i rommet.

Bad på loft er utstyrt med servantskap med 2 hvite glatte dører, dusjkabinett og wc. Det er utsug fra takventil i rommet.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Vinylbelegg og clickvinyl eller lignende.

Vegger: Malte flater og mdf-panel.

Himling: Malte flater og hvite himlingsplater.

INNVENDIGE DØRER

Hvite formpressede innerdører.

TRAPP

Innvendig trapp i treverk med eiketrinn. Håndlist og rekkverk av treverk med metallspiler. Trappen er noe bratt og smal. Lysåpning mellom opptrinn er 12 cm.

GARDEROBESKAP

Langlo skyvedørgarderober på 2 soverom og entré/gang i første etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Fordelerskap med rør i rør opplegg.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Flexit UNI 3 R balansert ventilasjonsanlegg med utsug fra våtrom og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2017. 2 ekspansjonstanker (nye 2025).
- Andre installasjoner: Boligen har Flexit CVR 3000 sentralstøvsuger. Det er ledspotter i himling i stue på loft.
- El-anlegg: El-skap med automatsikringer.

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

Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp er integrert og medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

BRA-e: 5 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 33 m² Stue m/trapperom, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal.

IKKE MÅLBARE AREALER

Bod på loft er kun tatt med i areal ALH (ikke måleverdig areal). ALH på loft er 29 kvm. Dvs at GUA (gulvarealet) på loftet totalt er 62 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Rekkehus

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 900 000,-

VERDITAKST

Kr 2 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 722,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig/fritidseiendom: kr 839,50

Feie- og tilsynsgebyr: kr 118,25

Renovasjon samarbeid: kr 1061,25

Avløpsgebyr abonnement bolig: kr 353,34

Avløpsgebyr areal: kr 558,15

Totalt: kr 2930,49 per kvartal i 2025. Totalt utgjør dette kr 11 721,96 for år 2025.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

VANNAVGIFT

Kr. 3 650,- for år 2025

INFO VANNAVGIFT

Vannavgiften til Brattvåg Vassverk SA fordeles over to terminer per år.

FELLESKOSTNADER

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 673 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på beregnet markedsverdi har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 72 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 91 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 991 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1971/100200-1/58 18.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: HELLANDSHAMN GRENDALAG
ORG.NR: 914 017 734

Grunneiererklæring

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 152

2020/2265690-1/200 25.03.2020 21:00

** DIVERSE PÅTEGNING

I henhold til punkt 3 bestemmelse om vegrett skal bestå
Resten av grunneiererklæringen er slettet

2020/2265690-2/200 25.03.2020 21:00

** TRANSPORT

FRA: KYSTVERKET

ORG.NR: 874 783 242

TIL: HELLANDSHAMN GRENDALAG

ORG.NR: 914 017 734

2022/1390770-1/200 07.12.2022 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1275449-1

Dvs: Jfr. Grunneiererklæring datert 18.06.1969/tinglyst 18.01.1971; Grunneiererklæring til Statens Havnevesen ved Havnedirektøren i anledning av Moloanlegg ved Hellandshamn.

Undertegnede eiere av av gnr 84, bnr 23, 10, 7, 8, 24, 12 og 13 i Haram kommune herred Møre og Romsdal fylke overtar herved uten betaling følgende forpliktelser der blir bindende for oss og senere eiere og brukere og skal hvile på eiendommene som stedsevarende heftelser:

1. Under anleggets utførelse og senere vedlikehold kan Havnevesenet på min grunn uten avgift:

- a) Anlegge lagerplasser, brønner, hus, veier, transportbaner, brygger, kaier m.v. Når anlegget er ferdig, skal grunnen ryddiggjøres i den utstrekning dette er praktisk og økonomisk forsvarlig, likesom jeg har forkjøpsrett til hus, kaier e. l. som Havnevesenet måtte ønske å selge.
- b) Ta alt nødvendig byggemateriale som fjell, sten, grus, sand m.v.
- e) Opplegge mudder og fyllmasser om dette måtte kreves ved mudringsarbeider samt ubenyttede masser fra steinbrudd og undervannssprengninger. Massene skal fortrinnsvis opplegges på udyrkbar mark. Må dyrkbar, men udyrket mark benyttes, skal matjorden på forlangende avspas, massene planeres og deretter dekkes med den jord som er lagt til side. På dyrket mark må masser ikke opplegges uten etter særskilt overenskomst.

2. Jeg frafaller for mine eiendommer, bygninger, løsøre, fartøyer, fiskerier og annen næring krav på erstatning for

enhver skade som måtte bli en følge av vedkommende anlegg eller arbeide.

3. Jeg gir veirett over min eiendom fra Havnevesenets grunnarealer og anlegg til nærmeste offentlige vei.

Havnevesenet eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde veien som kan ha inntil (ikke angitt) meters kjørebredde.

4. Enhver tvist som måtte oppstå om denne erklærings bestemmelser, skal med bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett, sammensatt av distriktets herredsdommer som formann, et medlem oppnevnt av Havnedirektøren og et medlem oppnevnt av den som til enhver tid er eier av min forannevnte eiendom.

Voldgiftsretten bestemmer hvilken av partene skal bære omkostningene eller hvorledes disse skal fordeles mellom dem.

For voldgiftsrettens forhandlinger og dommer gjelder reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915, nr. 6, kap. 32.

5. Denne erklæring kan når som helst tinglyses for det offentliges regning.

Erklæringen ble transportert fra Kystverket til Hellandshamn Grendalag i 2020.

I henhold til punkt 3 bestemmelse om vegrett skal bestå Resten av grunneiererklæringen er slettet, jfr. påtegning tinglyst i 2020.

GRUNNDATA
2018/704479-1/200 27.04.2018 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/3

2020/613084-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1534 GNR: 84 BNR: 152 FNR: 0 SNR: 3
2024/167054-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 384 BNR: 152 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

13.02.2026

OM SAMEIET

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet.

FORKJØPSRETT

I følge selger praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

I følge selger praktiserer ikke sameiet styregodkjennelse av nye eiere/leietakere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Sameiet spleiset på en robotklipper sommeren 2025.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Selger har på forespørsel fra meglerforetaket ikke fremlagt sameiets vedtekter. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

20.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 32 500,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



notar

Hellandshaugane 5

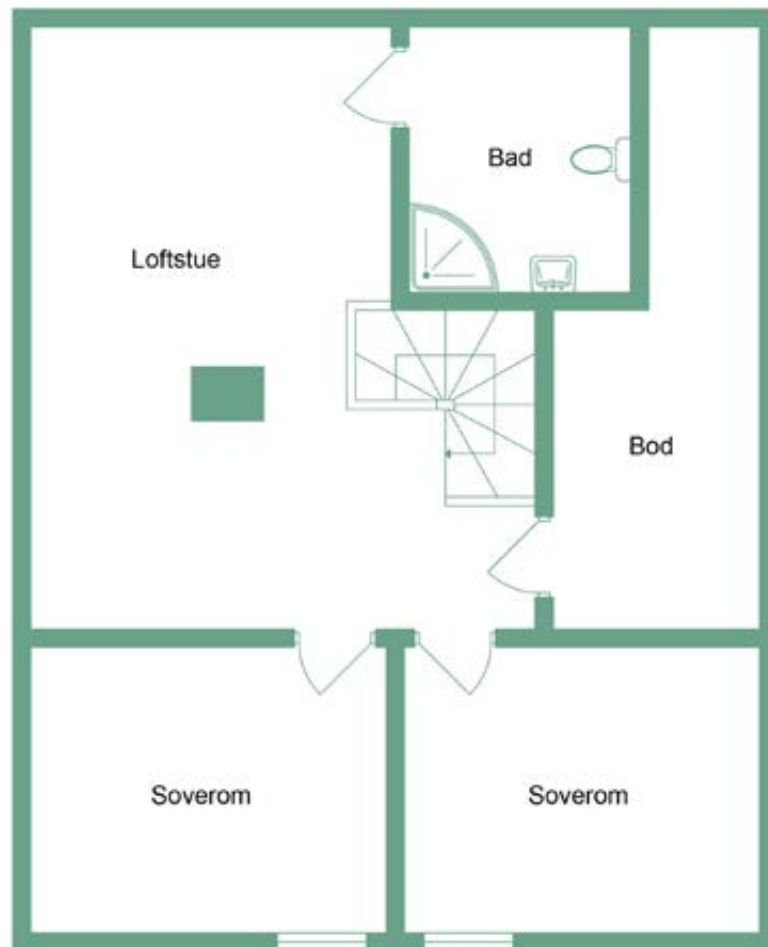
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Hellandshaugane 5

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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

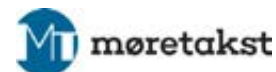


Vedlegg

HELLANDSHAUGANE 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest tremannsbolig
- Byggemeldt revidert tegning loft
- Stadfestelse revidert tegning/godkjenning
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Rekkehus

Hellandshaugane 5, 6270 BRATTVÅG

HARAM kommune

gnr. 384, bnr. 152, snr. 3

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 18657-1861

Referansenummer: PS4407

Foretak: Sunnmørstakst AS

Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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.

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

paul@moretakst.no

Paul Magne Honningdal

Rapportansvarlig

952 08 827



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er teknet med pappshingel.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Musesperre bak bordkledning.
Yttertaket er konstruert med A-tretakstoler. Ukjent type undertak.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med 3 små glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.
Sydvendt terrasse på 26 m2 med terrassebord, leegger, og noe trekkverk.
Uteboden har støpt gulv på grunn, og trefiberplater på vegger og i himling. Bemerk at det ikke er ventil i yttervegg.
Vannutkaster på nordvegg bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg og antas clickvinyl e.l.
Veggoverflater med malte flater og MDF-panel.
Himlinger med malte flater og hvite himlingsplater.
Støpt isolert gulv på grunn Undergurter på takstoler danner etasjeskiller mellom 1.etasje og loft.
Pusset malt lettklinker elementpipe. Vedovn på glassplate i stuen.
Sotluke stue.
Innvendig trapp i treverk med eiketrinn. Håndlist og rekkverk av treverk med metallspiler. Trappen er noe bratt og smal. Lysåpning mellom opptrinn er 12 cm.
Hvite formpressede innerdører.
Langlo skyvedørsgarderober på 2 overom og entre/gang i 1.etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etasje:
Våtromsplater på vegger. Hvite himlingsplater. Kantflis i overgang gulv/vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Servantinnredning med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Stort speil på vegg. Dusjkabinett. Wc. Stålskyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad loft:

Det er plastsuk. Synlig våtromsbelegg som tettesjikt. Våtromsplater på vegger. Varmekabler gulv.
Servantskap med 2 hvite glatte dører. Dusjkabinett og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Integrert stekeovn, og induksjon platetopp. Fuktbestandige plater på vegg mellom benkeplate og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er installert waterguard i benk, og komfyrvakt. Spotter under overskap. Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg.

Det er avløpsrør av plast.

Flexit UNI 3 R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/
filtrert friskluft til øvrige rom.
Varmtvannsbereider på 194 liter. 2 ekspansjonstanker (nye 2025).
Det er Flexit CVR 3000 sentralstøvsuger i boligen.
Ledspotter i himling stue loft.
EI-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder.
Boligen er oppført med isolerte ringmuselementer med betongkjerne.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.
Utvendig avløpsledning av plast er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Vannledning av plast er tilknyttet privat vannverk.

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

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Trappen er noe bratt og smal. Lysåpning mellom opptrinn er 12 cm. Maks lysåpning skal være 10 cm, og tilfredsstillende derfor ikke dagens forskriftskrav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

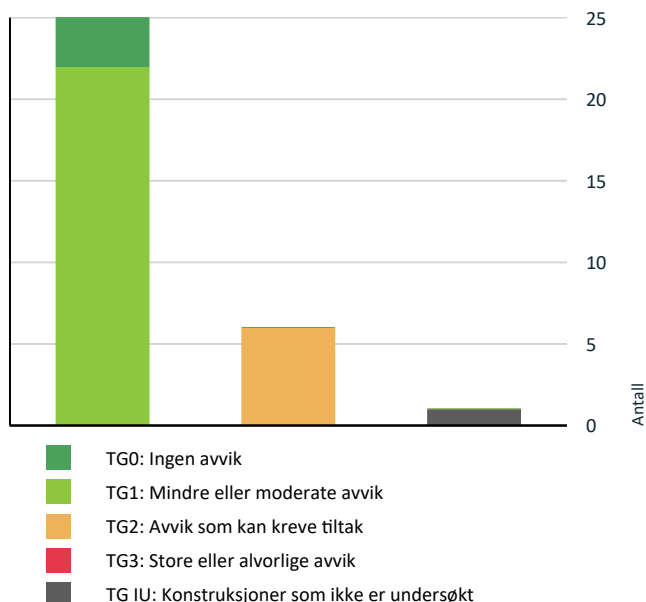
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ⚠ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Loft. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Loft. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

**Byggeår**

2018

Anvendelse

Rekkehus

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Kommentar

Opplyst av eier

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny lekkasjestopper i benkeskap kjøkken.
2025	Modernisering	Nytt overbelastningsvern.
2024	Modernisering	Nye Langlo skyvedørsgarderober.
2023	Modernisering	Ny kodelås hovedytterdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pappshingel.

Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Musesperre bak bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er konstruert med A-tretakstoler. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Velux overlysvindu

Velux overlysvindu. med 3-lags energiglass.

TG 2 Dører

Ytterdør av formpressa trefiner med 3 små glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under terskel på verandadør/ytterdører, kun trelister.

Noe treg åpne/lukkefunksjon på dørtrykkert verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Metallbeslag bør monteres ved terskler.

Dørtrykkert på verandadør bør utbedres.



Manglende beslag på terskel verandadør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 26 m2 med terrassebord, levegger, og noe trerekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg og antas clickvinyl e.l.

Veggoverflater med malte flater og mdf-panel.

Himlinger med malte flater og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe enkel finish.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.



Stedvis noe enkel finish.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn Undergurter på takstoler danner etasjeskiller mellom 1.etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm begge soverom loft.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue loft over en lengde på ca 2 m.

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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsplater på vegger, og flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Hvite himlingsplater. Kantflis i overgang gulv/vegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumenter utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Stort speil på vegg. Dusjkabinett. Wc. Stålskyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

LOFT. > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LOFT. > BAD

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malt himling. Ledspotter med dimming i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

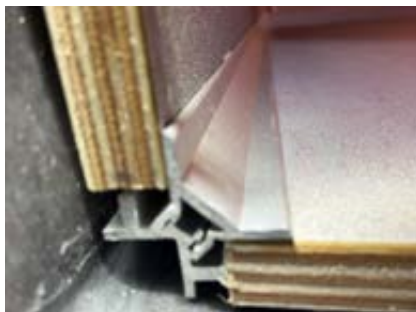
- Det er påvist andre avvik:

Synlige ender på våtromsplater mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Den største risikoen er fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Hvis baderomsplatene ikke er montert korrekt, kan vann trenge inn bak platene og forårsake fuktskade. Hvis fukt trenger inn i platene, kan det føre til at platene sveller og deformeres. Dette kan svekke platenes vanntetthet over tid med påfølgende fuktskader..



Synlige ender på våtromsplater mot gulv.

LOFT. > BAD

Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulvet. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Blemme på våtromsbelegg i innerhjørnet, og tungt dusjkabinett lager merker i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blemmen i våtromsbelegget og merkene etter dusjkabinettet bør utbedres/jevnlign kontrolleres for å hindre videre skade på gulvbelegget og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.



Merke i våtromsbelegget.



Blemme i våtromsbelegget.

LOFT. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Synlig våtromsbelegg som tettesjikt.

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumenter utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Plastsluk

LOFT. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 hvite glatte dører. Dusjkabinett og wc.

LOFT. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

LOFT. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Integrert stekeovn, og induksjon platetopp. Fuktbestandige plater på vegg mellom benkeplate og overskap. laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er installert waterguard i benk, og komfyrvakt. Spotter under overskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg.

Tilstandsrapport



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Stoppekran i uteboden.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Flexit UNI 3 R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.



Flexit UNI 3 R balansert ventilasjonsanlegg

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter. 2 ekspansjonstanker (nye 2025).

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Det er Flexit CVR 3000 sentralstøvsuger i boligen.
Ledspotter i himling stue loft.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

El-skap med automatsikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

El-kontroll 2025 i følge eier. Henviser til dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG1 Fuktsikring og drenering

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Trappen er noe bratt og smal. Lysåpning mellom opptrinn er 12 cm. Maks lysåpning skal være 10 cm, og tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør vurderes tiltak for å redusere lysåpningen mellom trinnene til maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivarettatt, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/113 m²

Rekkehus: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod, Stue, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

2900000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trolldalssletta 22 ,6264 TENNFJORD 68 m² 2015 2 sov	07-10-2025	2 750 000	2 750 000		2 750 000	38 732
2 Trolldalssletta 30 ,6264 TENNFJORD 71 m² 2015 2 sov	15-09-2025	2 650 000	2 650 000		2 650 000	37 324
3 Trolldalssletta 70 ,6264 TENNFJORD 82 m² 2018 2 sov	05-05-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	36 932
4 Trolldalssletta 90 ,6264 TENNFJORD 88 m² 2016 3 sov	07-01-2026	3 090 000	3 170 000		3 170 000	36 023
5 Hellandshaugane 3 ,6270 BRATTVÅG 76 m² 2018 2 sov	27-06-2023	2 500 000	2 450 000		2 450 000	32 237
6 Småbøane 6 ,6270 BRATTVÅG 88 m² 2010 2 sov	11-07-2021	2 650 000	2 620 000		2 620 000	29 773
7 Småbøane 2 ,6270 BRATTVÅG 88 m² 2010 3 sov	28-07-2020	2 300 000	2 555 000		2 555 000	29 034
8 Hellandshaugane 5 ,6270 BRATTVÅG 109 m² 2018 4 sov	30-01-2023	2 850 000	2 650 000		2 650 000	24 312

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca beløp	Kr.	4 824
--------------------------	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 000
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 350 000
-------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

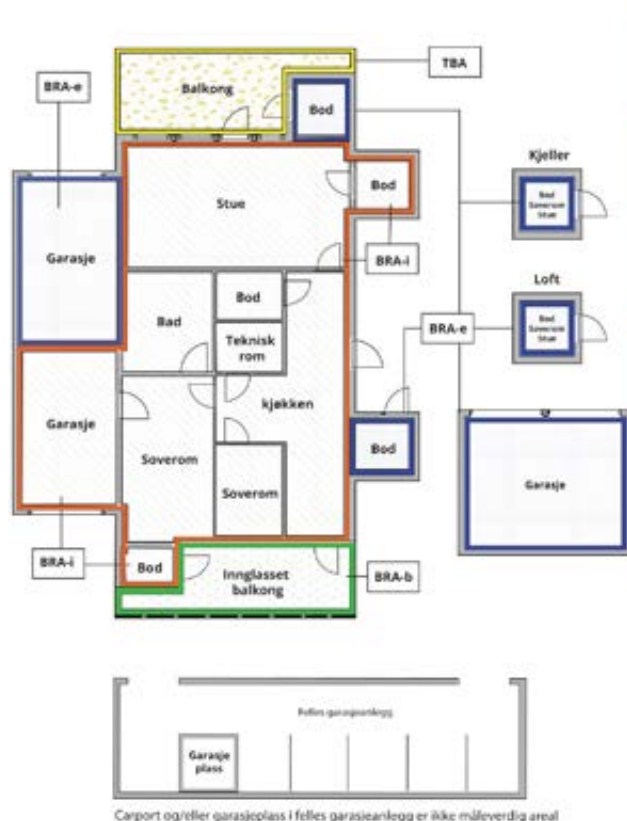
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal	
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			(ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	80	5		85	26		85
Loft.	33			33		29	62
SUM	113	5			26	29	147
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod	Utebod	
Loft.	Stue m/trapperom, bad, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Bod på loft er kun tatt med i areal ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Randi Otterlei Alvestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	384	152		3	76.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellandshaugane 5

Hjemmelshaver

Alvestad Randi Otterlei

Kommentar

Seksjonens areal. I tillegg har seksjonen en eierandel på 1/3-del av fellesareal, ca 1987 m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Helland og ligger i et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol og lysforhold.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. Detaljregulering for Hellandshaugane (3.5.2012) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal. Singlet innkjørsel/biloppstillingsplass, med lett adkomst fra hovedvei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Forsikring	29379175			5 000
Kommentar Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.11.2016		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.05.2012	Detaljregulering for Hellandshaugane (3.5.2012) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.11.2018		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.02.2026	Gjelder overspenningsvern.	Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	09.01.2017		Gjennomgått		Nei
Vedtak endring planløsning	26.08.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	16.02.2026	
3	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0013/26	

Selger 1 navn
Randi Alvestad

Gateadresse	
Hellandshaugane 5	

Poststed	Postnr
BRATTVÅG	6270

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0013/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Otterlei Alvestad	ceae8534c973f51757450c 6acd651829cf912247	10.02.2026 13:20:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0013/26

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

Nabolagsprofil

Hellandshaugane 5

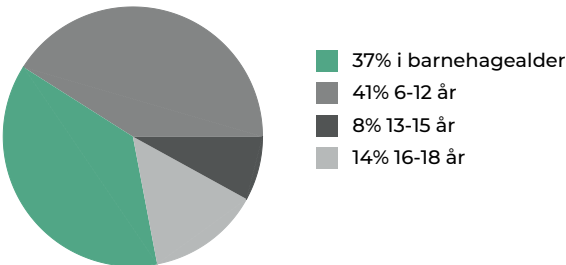
Offentlig transport

🚶 Hellandshaugane Linje 236	1 min 🚶 0.1 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	46 min 🚶

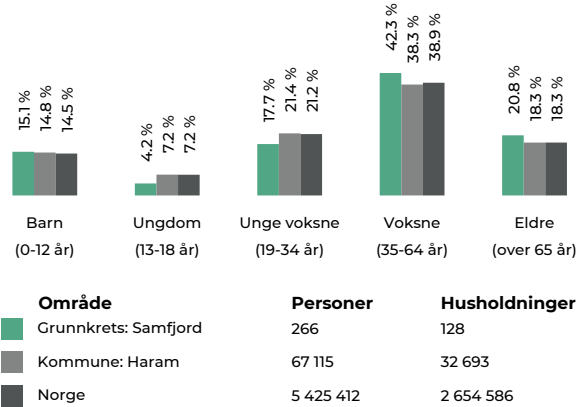
Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.) 214 elever, 15 klasser	12 min 🚶 11.5 km
Tennfjord barneskule (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	14 min 🚶 14.8 km
Vatne barneskule (1-7 kl.) 103 elever, 6 klasser	14 min 🚶 16.5 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	13 min 🚶 12.1 km
Vatne ungdomsskule (8-10 kl.) 124 elever, 11 klasser	12 min 🚶 15 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	13 min 🚶 12.4 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	31 min 🚶 35.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

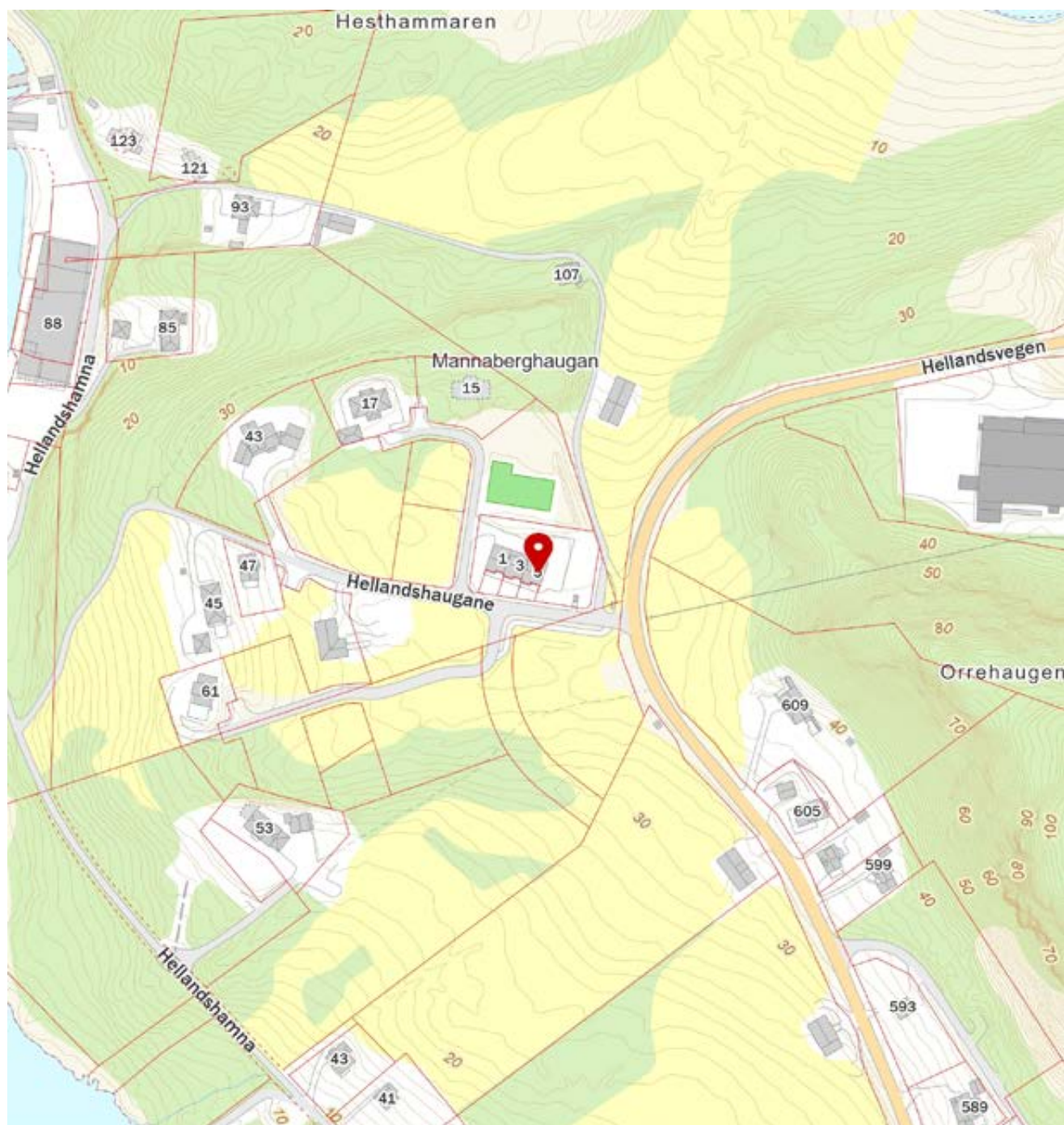
Preg barnehager Brattvåg (0-5 år) 80 barn	8 min 🚶 9.1 km
Tennfjord barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min 🚶 14.6 km
Brattvåg barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 🚶 13 km

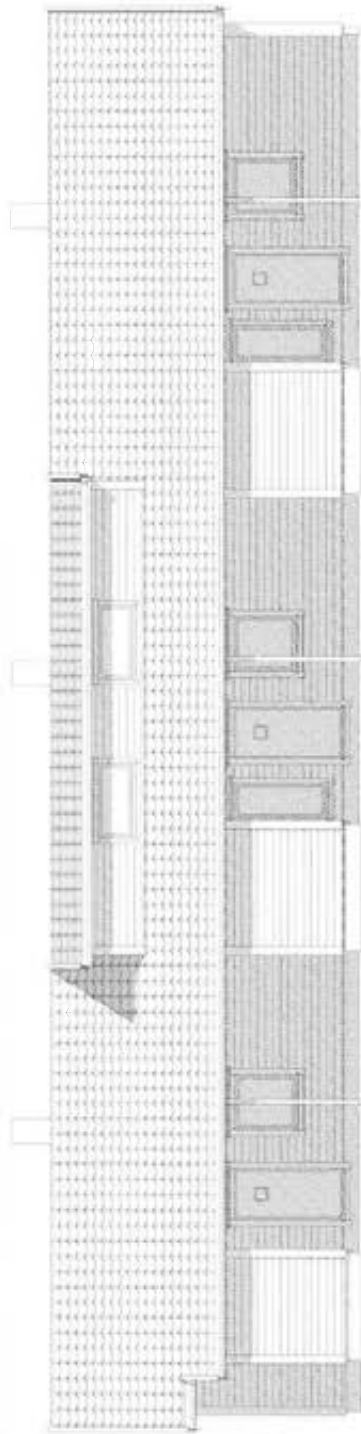
Dagligvare

Bunnpris Brattvåg Post i butikk	11 min 🚶 11.1 km
Coop Extra Brattvåg	11 min 🚶

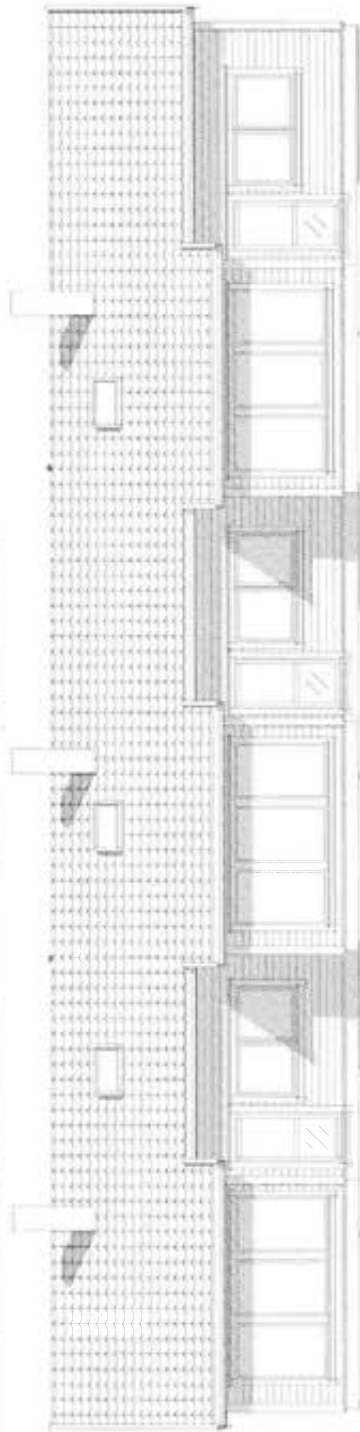
Sport

🏀 Helland skule Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 1.2 km
🏀 Brattvåg barneskule Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 11.6 km
🏊 MOVA Brattvåg	11 min 🚶
🏊 Tren Vatne	13 min 🚶

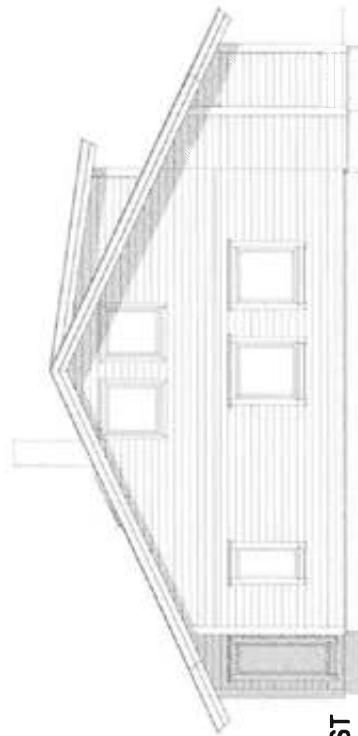




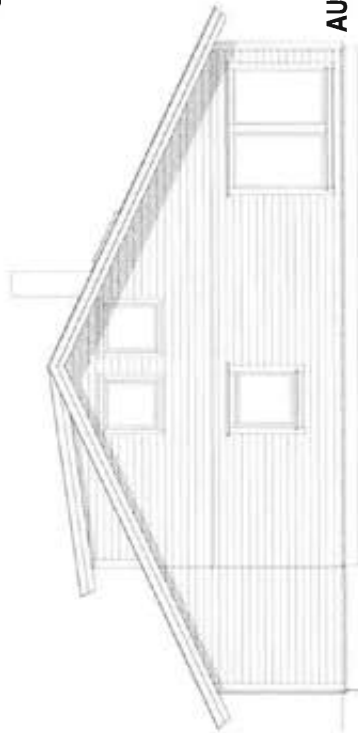
NORD



SØR



VEST

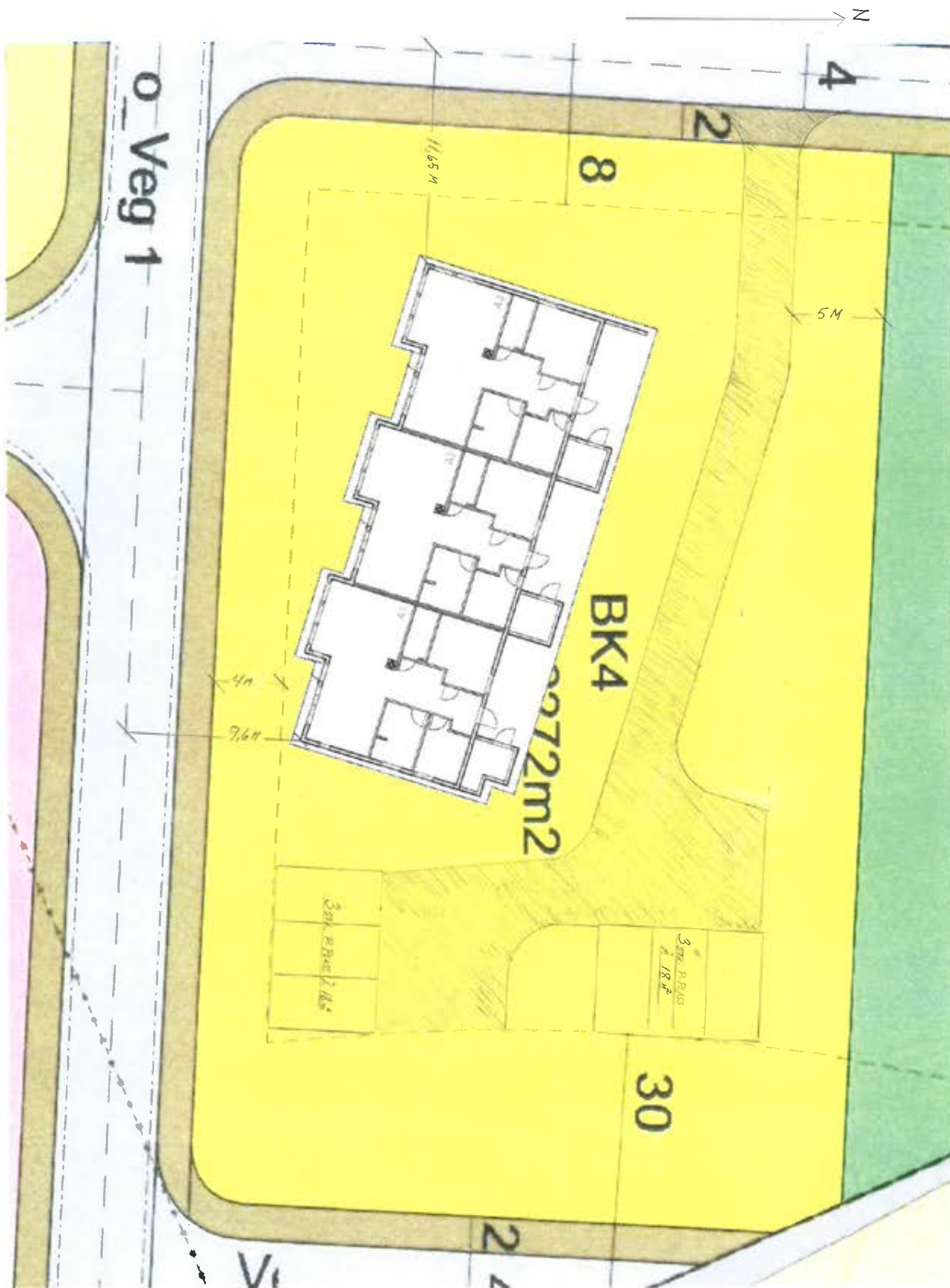


AUST

3-MANNSBOLIG

Tittel: Hellandshamn Bustadstifting		Dato: 17.11.2016	
Byggesaks: Hellandshaugane, Hellandshamn		Team: TD	
Kommune: Haram		Prosjektnr.: 2014-36	
Gnr.: 84 Bnr.: 152		Tegn.nr.: 502	
FASADER		Måst. 1 : 100	
© Tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett		2014-36, Tremannsbolig, Hellandshaugane	





84/152



Valldal Høvleri AS

FERDIGATTEST

(etter plan- og bygningslova § 21-10)

Vår ref.	Dykkar ref.	ArkivsakID	Dato
18/11094/GBN - 84/152, FA - L42/1197		17/1	13.11.2018

Gbn 84/152 - Hellandshamn Bustadstifting - Tremannsbustad - Ferdigattest

Viser til søknad om ferdigattest motteke 07.11.2018.

Tiltak: Tremannsbustad
Gnr/bnr: 84/152
Byggestad: Helland
Tiltakshavar: Hellandshamn bustadstifting
Delegert sak: 004/17

Haram kommune gir med dette ferdigattest for ovannemnte tiltak, jf plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattesten blir gitt etter søknad når det ligg føre nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskrifta § 8-1.

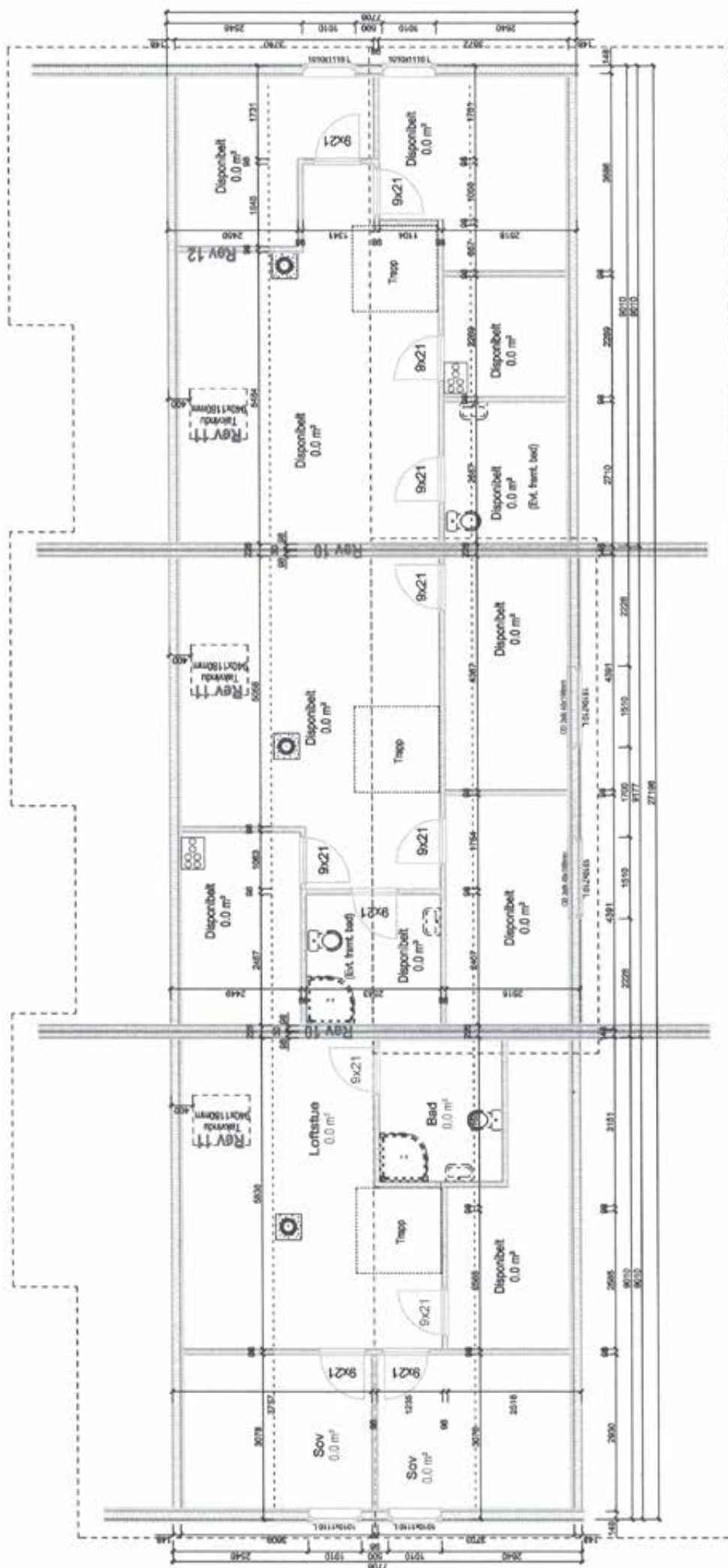
Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av bygningen sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmyndigheita si avslutning av saka.

Bygningen eller delar av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det løyvet gjev.

Med helsing

Chuyun Hu
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



LOFT	
Hersteller:	Hellmuth Obata Katsura
Modellname:	Hellmuth Obata Katsura (HOK)
Modellnummer:	HOK-100 (A2)
Tag: 10	
Datum: 10.10.17	

[illegible]



ÅLESUND KOMMUNE

Hellandshamn Bustadstifting
Hellandshaugane 45

6270 BRATTVÅG

Byggesak og oppmåling

Saksbehandlar:

Bertil Skaar

Tlf. 90 98 38 21

Dykkar referanse:

Vår referanse:

22/10893-4 22/91456

Arkivkode:

L42 384/152/0/1

Dato:

05.09.2022

Gbnr 384/152 Stadfesting på mottatt revidert tegning på Hellandshaugane nr 5

Viser til innsendt revidert teikning for planløyising på loft for Hellandshaugane med adresse nr 5.

På denne tegninga er vist bruken av dei ulike romma. Vi godkjenner denne bruken.

Vi syner også til vedtak datert 26.08.2022 der vi har godkjend endringane på loftet.

Vi gjer merksam på at denne stadfesting gjeld for adresse Hellandshaugane nr 5 då det ikkje er vist bruken av romma på dei 2 andre bueiningane.

Med helsing

Bertil Skaar

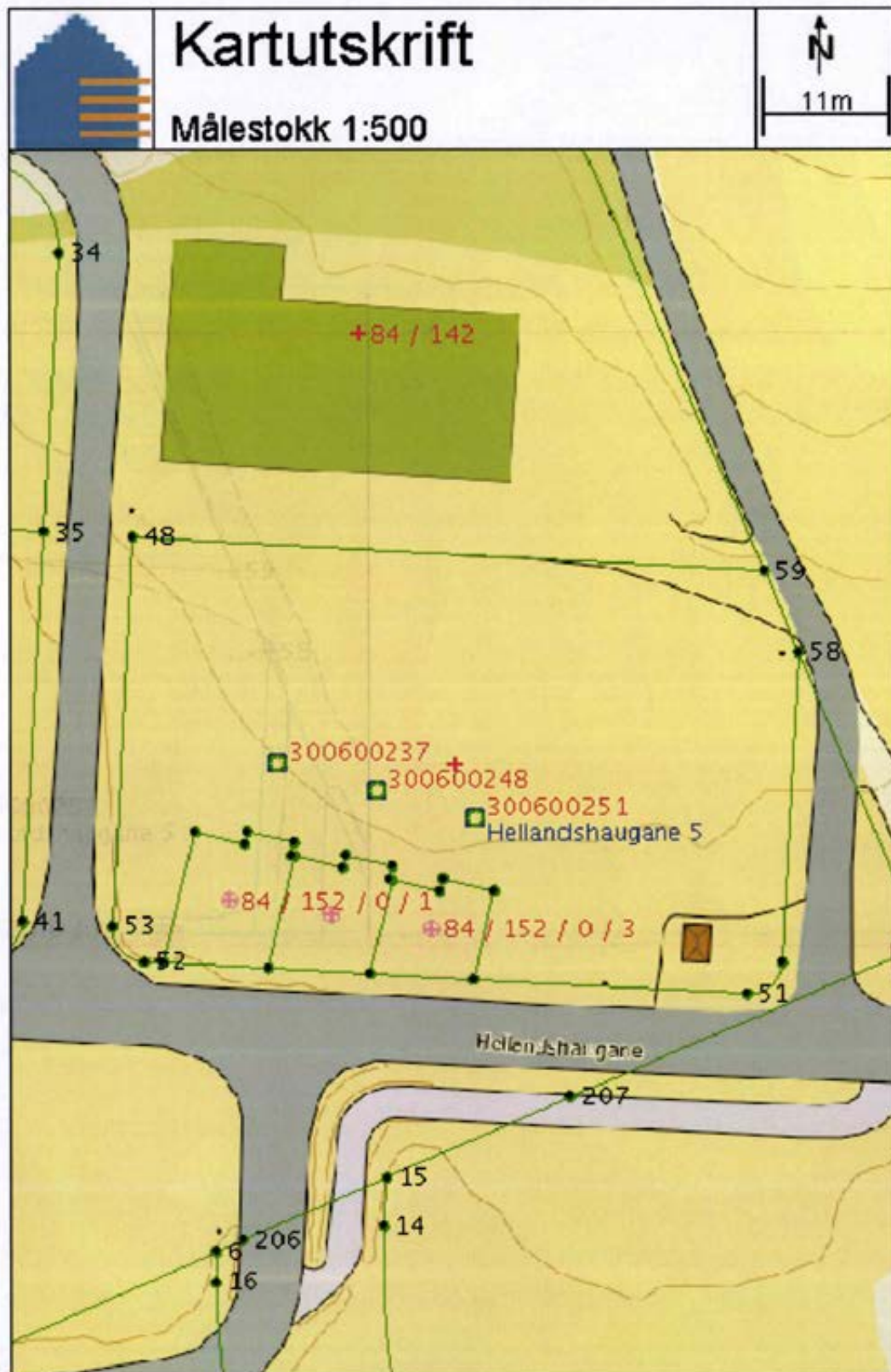
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

Hallgeir Holmeset





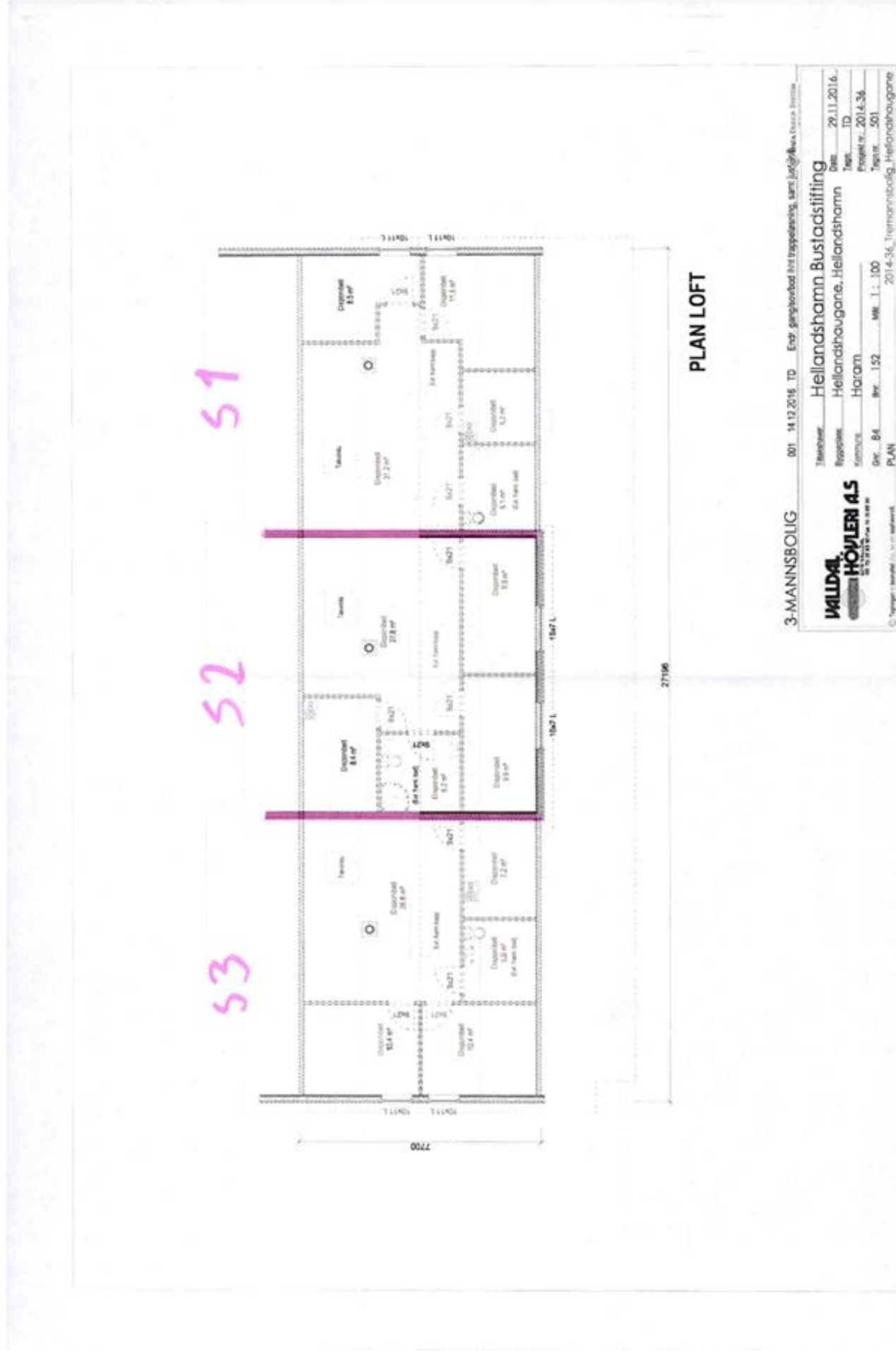


001	14-17-2016	TU	Ender gangshow/bod hit trapping/missing, sent Jett/Blaire, Deanna Everett
-----	------------	----	---

Finansier: Hellandshamn Bustadstifting

**VALDAR
HÖVLERIS**

Brygjedist	Hollandshaugane, Hellandshamn		
Storvass	Haram		
Gr. 84	Br. 152	MH 100	
Type		ID	
Established: 2014-36			
Type		501	





Haram kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 384	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hellandshaugane 5 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Ruin	 Voll
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Haram	 Kanal og grøft
 Eiendomsteig	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



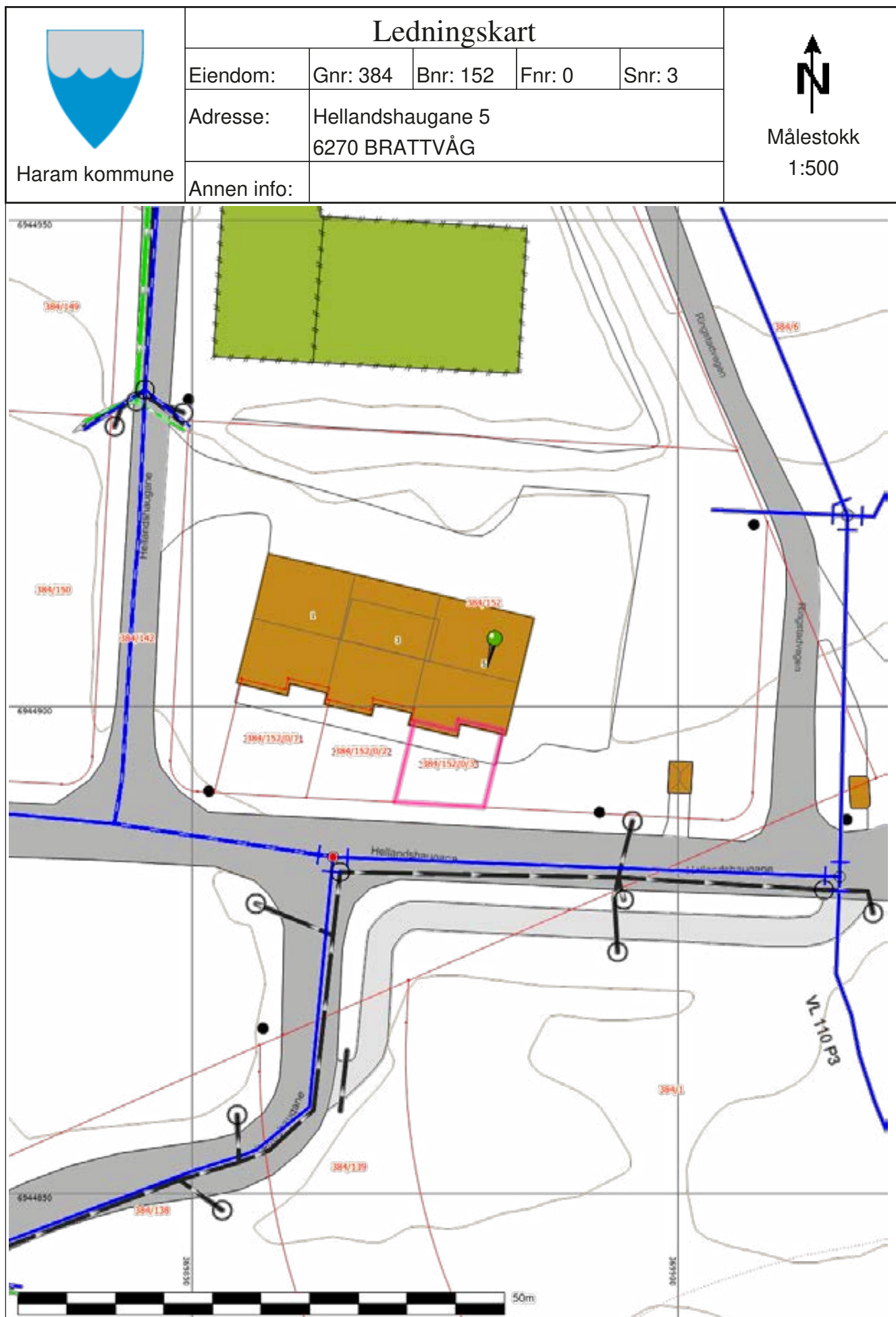
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Voll	Gjerde
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekan	Sti
Udefinerte bygg	Bolig	Gang- og sykkelveg
Veg	Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig
Sport- og idrettsplass		

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	Trekrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 384	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hellandshaugane 5 6270 BRATTVÅG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	 Sti
• Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Bygningsdelelinje	 Masteomriss	 Trase
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Sti	 Sti
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Ruin	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Haram	 Kanal og grøft
 Kanal og grøft	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Kommuneplan

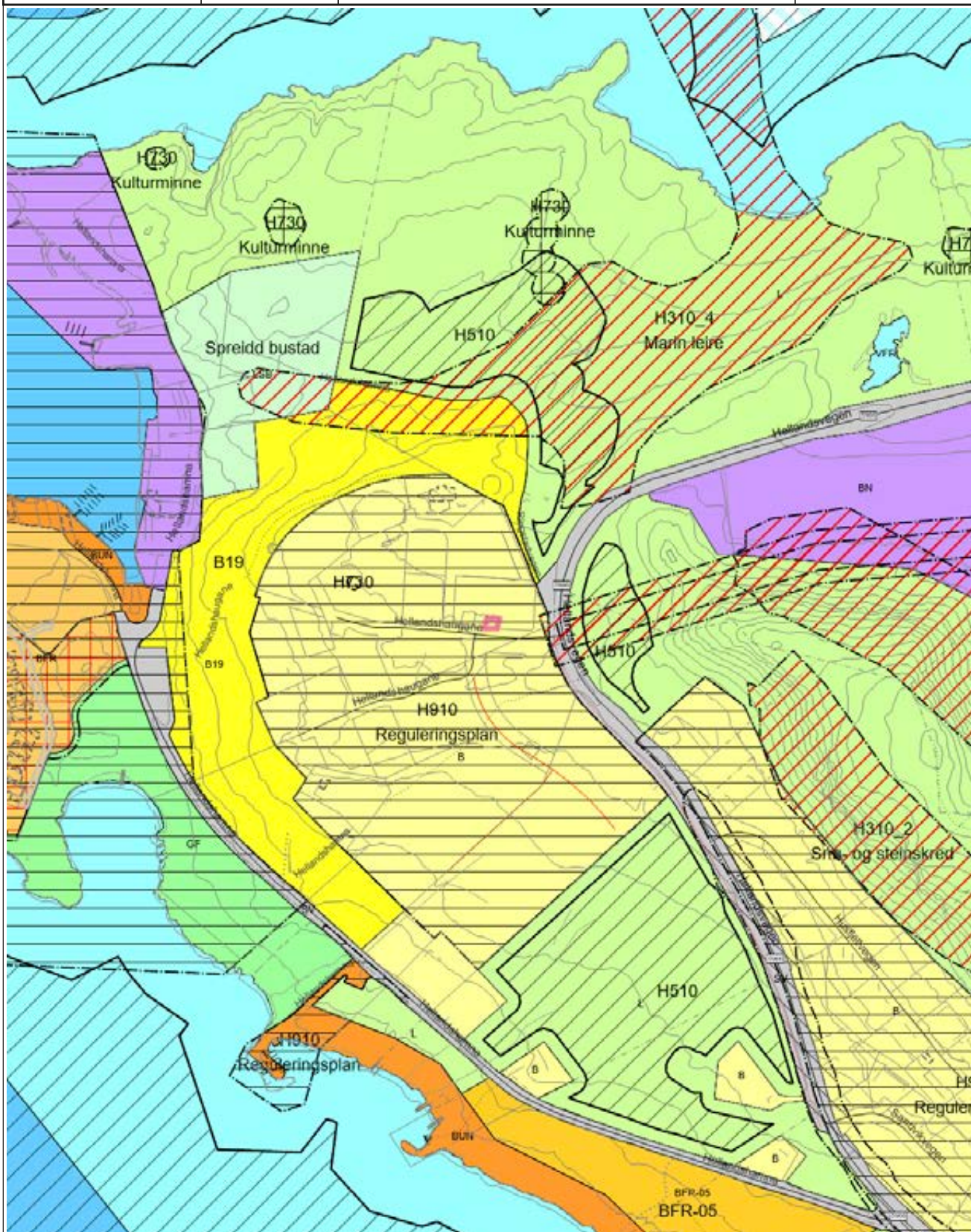
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Hellandshaugane 5
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Ruin
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 5m Haram	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Takkant	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Samferdsel tiltak	 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for detaljeringssoner	 Grense for faresoner	 Grense for støysoner
 Hensyn landbruk	 Bevaring naturmiljø	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig	 Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig	 Ras- og skredfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Fritidsbebyggelse - Fremtidig	 Veg - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
 Ferdsl - Nåværende	 Farled - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende
 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten 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 Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Haram kommune

Reguleringsplan

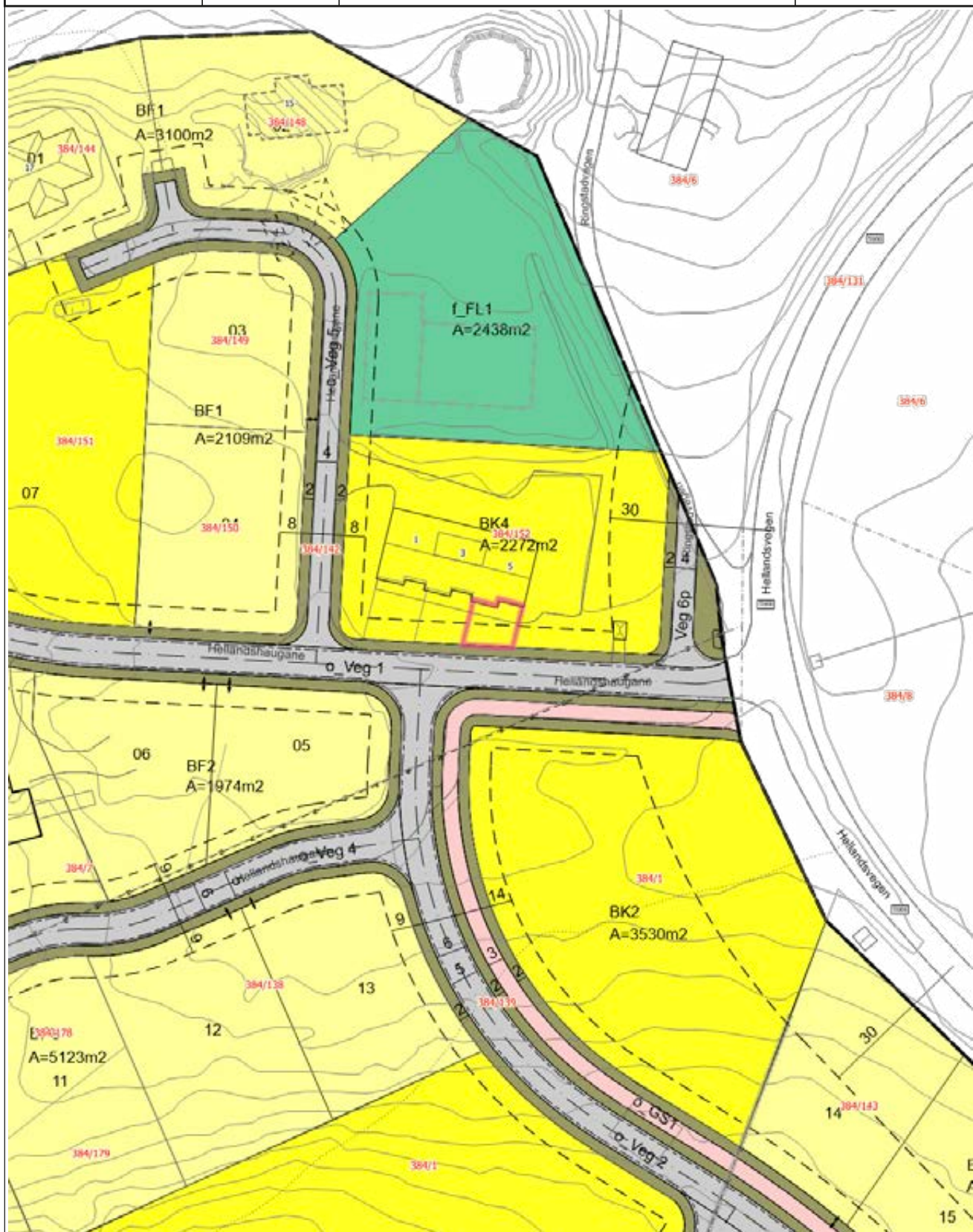
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Hellandshaugane 5
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Ruin	 Voll
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Haram	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

384 152 0 3

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.

Berørte datasett (11)

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

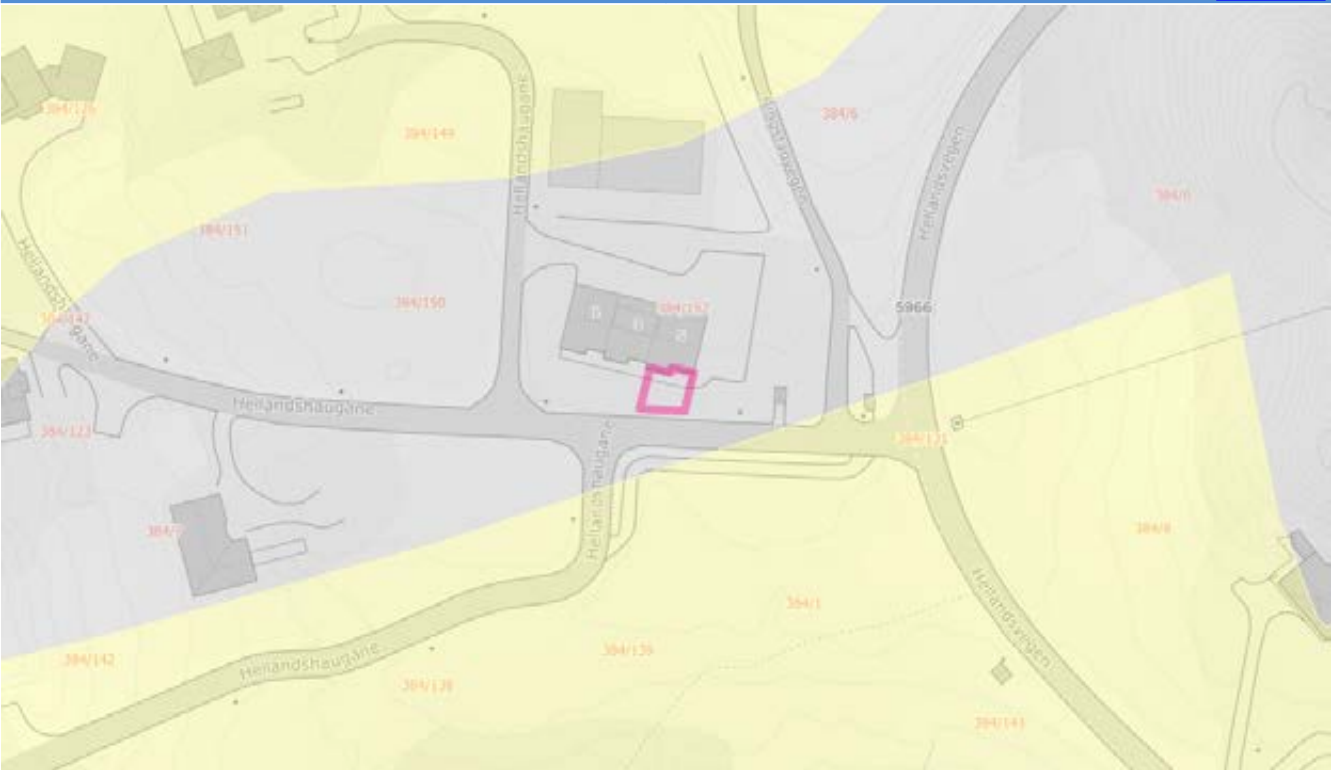


 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



Radon aktsomhet - Moderat til lav Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Moderat til lav



■ Løsmasser - Tynn morene

■ Løsmasser - Humusdekke/
tynt torvdekke over berggrunn

■ Løsmasser - Bart fjell / fjell
med tynt torvdekke,
uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk 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)	



■ Enkeltminner - Fredet ■ Enkeltminner - Verneverdig

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Verneverdig	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Listeført	Enkeltminner - Ikke fredet
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer



- ▲

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- ▲

Annet SEFRAK-bygg
- Lokalitet
- Kulturminner - Sikringssoner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

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



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Overflatedyrka jord	 Innmarksbeite	 Skog
 Åpen fastmark		

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

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



 Artsforekomster

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Artsforekomster	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturresevat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	Villreinområder



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Innenlandslandskap

Kystlandskap

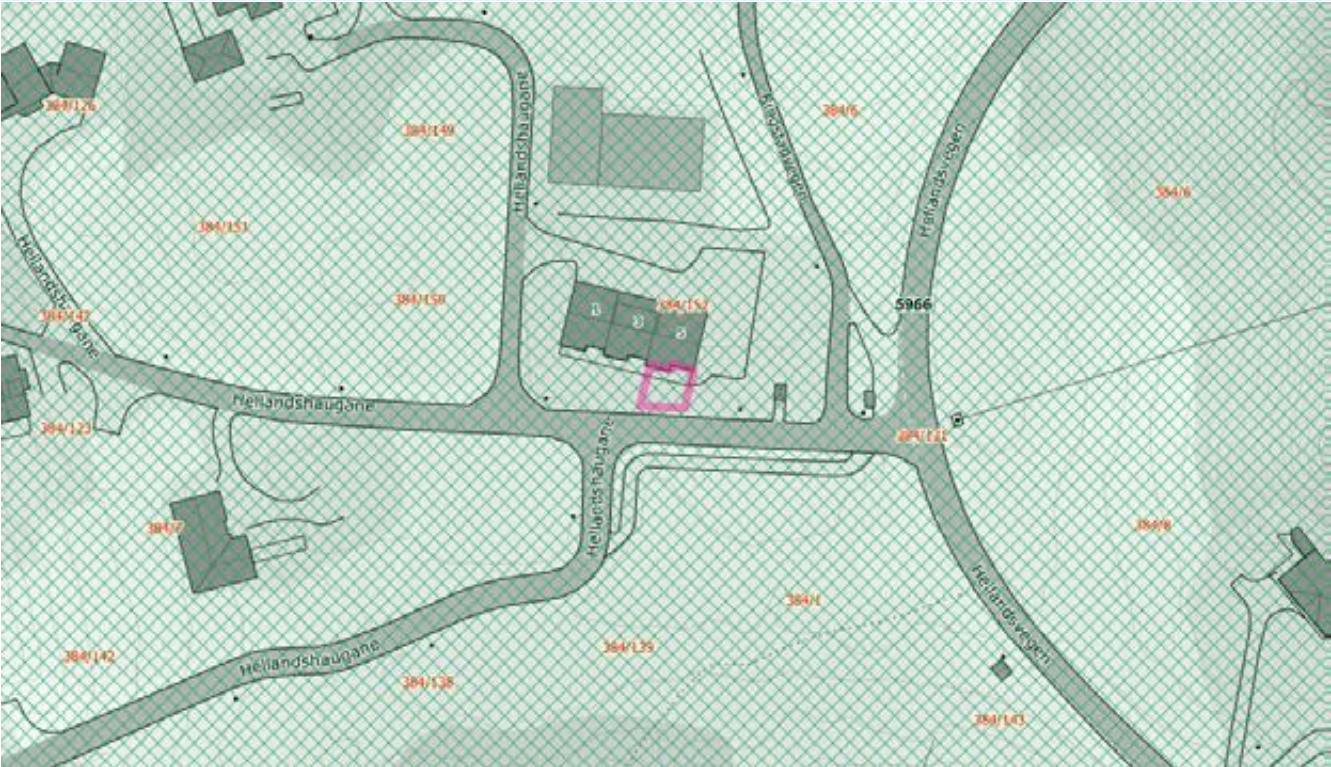
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Kystlandskap

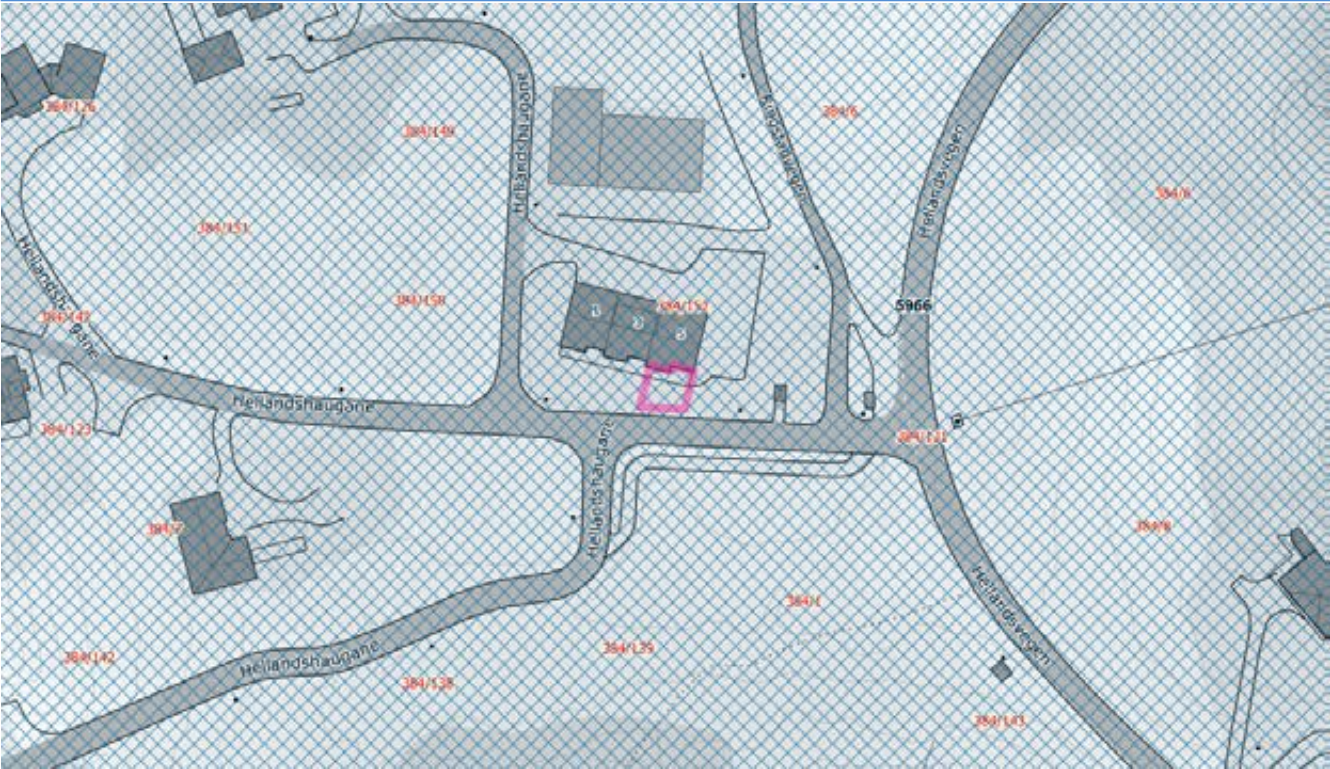


 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

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



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		76.51m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	384	152	0	3	1	76.51m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Rekkehus					1	4.63m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	76.51m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
153420110002	Detaljregulering for Hellandshaugane	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan			76.51m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse						76.51m ²

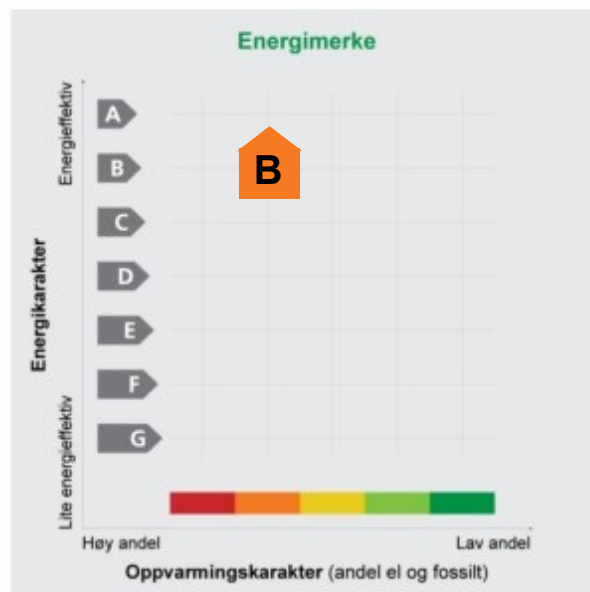
Datasett uten treff/status ukjent (43)

Temadata - Tettsted	Temadata - Barnetråkk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Energi	Temadata - Fjernvarme
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kyst og fiskeri
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

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

Adresse	Hellandshaugane 5
Postnr	6270
Sted	BRATTVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	384
Bnr.	152
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	300600251
Bolignr.	H0101
Merkenr.	e43502b2-8311-4a01-b475-c12af1107f19
Dato.	24 Aug 2022

Innmeldt av *****



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

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

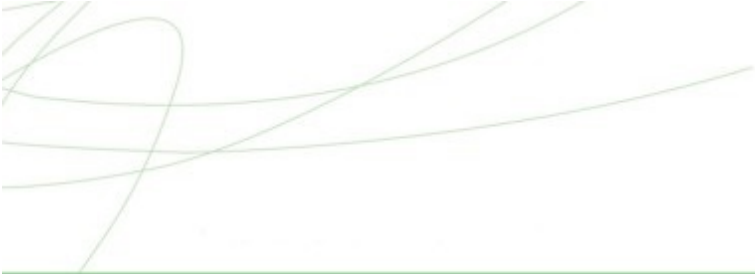
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

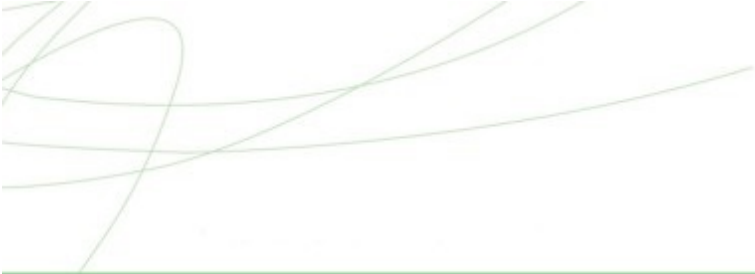
Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellandshaugane 5
Postnr/Sted: 6270 BRATTVÅG
Bolignr: H0101
Dato: 24.08.2022 10:25:02
Energimerkenr: e43502b2-8311-4a01-b475-c12af1107f19
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 384
Bruksnr: 152
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 300600251

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

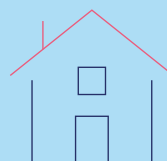
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0013/26
Adresse: Hellandshaugane 5, 6270 BRATTVÅG, gnr. 384,
bnr. 152, snr. 3 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje
Tlf: 47607840
Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.02.2026

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/