

Skjelt-Ole Bakken

BRATTVÅG

notar



Prisantydning Kr. 3 750 000,- Boligtype Kombinasjonslokale BRA-i/BRA Total 546/546 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

Skjelt-Ole Bakken 22D, 22C, 24 og 26

Stor kombinasjonseiendom med 2 kontorlokaler, en meget flott, romslig leilighet med balkong og utsikt.

Adresse	Skjelt-Ole Bakken 22D, 22C, 24 og 26
Prisantydning	6270 BRATTVÅG
Omkostninger	Kr 3 750 000,-
Totalpris	Kr 94 840,-
BRA Total	Kr 3 844 840,-
Eierform	546
Boligtype	Eiet
Byggeår	Kombinasjonslokale
Soverom	1956
	4

Velkommen til Skjelt-Ole Bakken 22D

Her tilbyr vi en stor og velholdt kombinasjonseiendom med kontorlokaler, leilighet og oppbevaringsplass i kjeller.

I 2. etasje er her en meget pen og romslig leilighet med 4 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og en balkong med nydelig utsikt.

I 1. etasje er her et kontor med resepsjon, 4 kontor, gang, bøttekott og 2 trapperom.

Underetasje inneholder 3 kontor, kjøkken/spiserom, lager, arkivrom, toalettrom, trapperom.

Kjelleren inneholder lagerrom, 2 trapperom, 2 ganger, teknisk rom og 7 boder. Denne etasjen er for øyeblikket kun egnet for oppbevaring.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	2
Ditt nye nabolag	4
Nøkkelinformasjon	5
Vedlegg	19
Budgivning	103

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Skjelt-Ole bakken sentralt i Brattvåg, i et etablert område med både bolig- og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort avstand til barnehage, skoler og alle sentrumsfasiliteter, noe som gjør beliggenheten praktisk og familievennlig.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skjelt-Ole Bakken 22D, 22C, 24 og 26, 6270 BRATTVÅG

OPPDRAGSNUMMER

1-0035/26

SELGER

Haramsnytt AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 328, bruksnummer 198, , ideell andel 1/1 i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kombinasjonslokale

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

TOMT

Festet tomt på 536 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, støpte trapper og fortau mot gate. Festetomt, men det er ikke opplyst om festeavtale eller festenummer.

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Det er inngått en festeavtale den 08.03.1950. Her står det oppgitt at den årlige festeavgiften er på kr 40,-. I festeavtalen står det ikke noe om hvordan festeavgiften reguleres.

Det er ikke omtalt i festeavtalen hvor lenge festeavtalen er gjeldende og festeavtale kan derfor for å ansees som tidsubegrenset festeavtale - såkalte evigvarende avtaler.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.03.2026. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1956

BYGGEMÅTE

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for leiligheten og verditakst for næringseiendommen.

Yttertak er tekket med teglstein. Det opplyses om at taktekking ble skiftet for ca 20 år siden. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Utskiftet i forbindelse med ny taktekking for ca 20 år siden. Yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod. Vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass. vinduer hovedsakelig fra 1990-tallet/2005/2008. Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av pvc-material med 2-lags energiglass. Balkong på ca 3 m² mot øst. Oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk i metall og glass.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN - Leilighet

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Taknedløp mot øst har en del skader på nedre del mot bakken.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det er betong etasjeskille mellom leilighet og takkonstruksjon.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele gang, 10 mm høydeforskjell på tvers av gangen. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 13 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

· Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

· Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er noe fuktskader på nedre del av sideplate på skap.

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.

Næringseiendommene:

Denne rapporten er en verditakstrappport for næringseiendom, utarbeidet i henhold I relevante standarder og

beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi. Det er ikke å regne som en tilstandsrapport.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Beskrivelse: Litt fuktskade på skyvedørsskap på badetrom leilighet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Badet blei totalrenovert i 2021/2022, og det var kun brukt faglærte handverkarar.

Arbeid utført av Johansen VVS og Austnes bygg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, badet vart totalrenovert. Vi skal skaffe dokumentasjon frå handverkarar.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2025 vart det oppdaga sprekk i mur på nordveggen og den vart utbetra av Ålesund entreprenør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i mur på nordveggen, som vart utbetra i 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bra elektro har utført alt av elektroarbeid. Ventilasjon på næringsdel er det Bravida Norge i Sykkylven som har utført og har årleg service.

Arbeid utført av Bra elektro og Bravida Norge (ventilasjonsanlegg).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utførte elkontroll i mars 2026, og alle avvik vert lukka før sal.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ålesund entreprenør utførte arbeid på fasade i 2025. Taket vart også skifta tidleg 2000-tal, men dette var før vi kjøpte bygget.

Arbeid utført av Ålesund entreprenør As.

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

Beskrivelse: Utleigeleilighet på ca. 100 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Beskrivelse Registrert som eigen utleigedel.

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

Ja.

Beskrivelse: Elkontroll utført mars 2026 med små avvik, desse vert lukka før sal. Brannsentral næringsdel er ikkje montert.

Tilleggskommentar: Det er utleigd leiligheit per dags dato, ho er innforstått med at boligen skal selgast og at det er opp til ny eigar kva som skjer vidare. Ho håper at ho får fortsette å leige då ho trivast veldig godt. (3 mnd. oppsigelse)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Bad og overflater i leilighet ble oppusset.

2006:

- Det opplyses om at takteking ble skiftet for ca 20 år siden.
- Takrenner, nedløp og beslag i metall. Utskiftet i forbindelse med ny takteking for ca 20 år siden.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht reguleringsplan for Brattvåg sentrum omregulering ved kaiområdet datert 14.12.1989. Deler av eiendommen er også regulert til gangveg (56,57 kvm), park (73,35 kvm), torg (25,8kvm), felles avkjørsel (144,2 kvm) og bussterminal 10,89 kvm.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring 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

Det er installert luft/luft varmpumpe i 1. etasje. Panelovner forøvrig.

Gulvvarme på bad/vaskerom i leiligheten.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat avstikker fra offentlig veg. Privat vannverk. Offentlig avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest angående våningshus av betong 3.etasjer datert 07.08.1962.

Det foreligger et vedtak angående endring av 3 kjellerom som moren til Henry Hermansen skal benytte, datert 23.02.1966. I vedtaket står det at Henry Hermansen kan få en midlertidig tillatelse til å innrede rommene til bruk for sin mor, dersom helserådet finner ordningen forsvarlig. Bygningsrådet kan når som helst kreve rommene kondemnert dersom det viser seg at rommene ikke er tilfredsstillende. Saken går til Haram helseråd for endelig avgjørelse. Fra Haram Helseråd: Henry Hermansen får godkjent kjellerlokaler som anmerket i brev til Haram bygningsråd, på slike vilkår som satt av bygningsrådet nemlig at bruken av lokalene som oppholdsrom er begrenset til hans mor, og at bygningsråd og helseråd kan forlange lokalene fraflyttet uten ny behandling av saken dersom rommene skulle vise seg å ikke holde bygningsmessige eller hygieniske mål.

Det er gitt tillatelse til å bruke rom på loftet til soverom datert 25.05.1962. Det står i vedtaket av Henry Hermansen

får inntil videre lov til å benytte rommet på loftet til soverom til medlemmer av huslyden. Rommet kan ikke leies ut.

Det foreligger et vedtak angående godkjenning av andre høyde datert 26.05.1982. Det gjaldt bruksendring av husvære om til kontor for Haramsnytt.

Det foreligger søknad om bruksendring fra bakeri til helsestudio og skal inneholder treningsapperat, badstu, solarium, wc, dusj og raderobe. Lokalet er på ca 90 kvm. Søknaden er fra 25.01.1984.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling i leiligheten stemmer ikke med originale tegninger. Kjøkken og bad er flyttet, og trapperom i huset er flyttet i forhold til tegninger. Flytting av trapp er søknadspliktig. Dersom brannskille er berørt i forbindelse med flytting av kjøkken og bad er dette også søknadspliktig. Dette er ikke ytterligere undersøkt fra takstmann. 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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i ei sone med moderat til lav radon.

Radon er en 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 1. juli 2010.

INNHold

Kjelleren inneholder lagerrom, 2 trapperom, 2 ganger, teknisk rom og 7 boder.

Underetasje inneholder 3 kontor, kjøkken/spiserom, lager, arkivrom, toalettrom, trapperom.

1.etasje inneholder resepsjon, 4 kontor, gang, bøttekott og 2 trapperom.

2.etasje inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og 4 soverom

Uinnredet loftsrom og 2 boder på loftet.

STANDARD

Leilighet:

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fyllingsfronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilatorhette over komfyr med avtrekk ut, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad med fliser og varmekabler i gulv, og våtromsplater og flis på vegger. Himlingen har takesplater. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022. Badet er utstyrt med et flislagt dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og hel servantplate med underskap. Det er elektrisk avtrekk. Varmtvannsbereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert i skap med skyvedører.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte gipsplater.

Himling: Takessplater.

Det opplyses om at innvendige overflater i all hovedsak ble fornyet i 2022.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: 200 liter vv-bereder på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kontramåler. Det er 2 sikringskap i leiligheten.

Næringsdel:

Innvendige overflater:

Kjeller har støpte betonggulv med stedvis vinylbelegg, pusset og malte murvegger og støpt plate i tak.

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater.

1. etasje har vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling.

Loftsetasje har støpt plate på gulv, åpen takkonstruksjon med bordtrød. Panelkledde vegger og himling i bodrom.

Kjøkken:

Kjøkken i underetasje er type minikjøkken med integrert kjøleskap og 2 kokeplater. Laminat benk med skuffeseksjoner og opplegg for oppvaskmaskin.

Toalerom:

Det er etablert 2 stk toalettrom i underetasje med egen 120 l vv-bereder. For rom med servant. Det er vinylbelegg på gulv, malte vegger og takessplater i himling. Veggmønterte toalett, ventilasjon i himling. Det er sluk i gulv i ene rommet, der vv-bereder er plassert.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i underetasje og 1. etasje, ventilasjonsaggregat i teknisk rom i kjeller. Naturlig ventilasjon i kjeller, 2. etasje og loft.

Brannsikkerhet:

Det er montert seriekoblet røykvarsler lknyet brannvarslingsanlegg i bygget. Brannslukkeutstyr.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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 - 546 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA: 120 m² 3 kontor, kjøkken/spiserom, lager, arkivrom, toalettrom og trapperom.

Kjeller

BRA: 140 m² Lagerrom, 2 trapperom, 2 ganger, teknisk rom og 7 boder.

1. etasje

BRA: 116 m² Resepsjon, 4 kontor, gang, bøttekott og 2 trapperom.

2. etasje

BRA: 110 m² Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og 4 soverom

3. etasje

BRA : 60 m² Uinnredet loftsrom og 2 boder.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Gjør oppmerksom på at areal er vanskelig å måle opp da bygget har buet vegger og ingen vinkelrette hjørner. Areal kan avvike noe uten at det har vesentlig betydning for verdivurderingen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 750 000,-

VERDITAKST

Kr 3 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 281,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avløp og branntilsyn.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 233,- pr 2025

INFO VANNAVGIFT

Vannavgiften kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 3 400 000,- (Prisantydning)

kr. 93 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 94 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 844 840,- (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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1912/800073-2/58 03.06.1912 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

1919/800103-1/58 30.06.1919 ** NYE VILKÅR

1945/100558-6/58 19.07.1945 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

1953/100406-5/58 20.02.1953 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/102132-6/58 12.08.1953 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 270

1956/101390-4/58 26.05.1956 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 311

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 9

1956/101390-5/58 26.05.1956 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/101391-5/58 26.05.1956 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 312
Heftelser i festerett:

1912/800073-2/58 03.06.1912 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG
1919/800103-1/58 30.06.1919 ** NYE VILKÅR

1950/100735-4/58 13.04.1950 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
FRAMFESTE KONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE
1959/104213-1/58 09.12.1959 ** DIVERSE PÅTEGNING
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER
PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: DEN VESTFJELDSKE
BYKREDITFORENING

Heftelser i framfesterett:
1950/100735-4/58 13.04.1950 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 0 år
FRAMFESTE KONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE
1959/104213-1/58 09.12.1959 ** DIVERSE PÅTEGNING
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER
PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: DEN VESTFJELDSKE
BYKREDITFORENING

GRUNNDATA
1945/100558-7/58 19.07.1945 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 328
BNR: 9
Oppr. utskilt fra bnr. 169.

1953/100406-1/58 20.02.1953 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1534 GNR: 28
BNR: 266

1954/103279-1/58 20.10.1954 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1580 GNR: 328
BNR: 297

1956/101390-1/58 26.05.1956 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1534 GNR: 28
BNR: 311

1994/5252-1/58 21.04.1994 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 270
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 312

2020/1173847-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 198

2024/137209-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 328 BNR: 198
EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1945/100558-4/58 19.07.1945 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 170

1953/102132-4/58 12.08.1953 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 170
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 270

1954/103279-4/58 20.10.1954 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 297
Bestemmelse om vann/kloakkledning

GRUNNBOKSDATO
23.03.2026

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Epost: thomas@notar.no
Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer forsikringen for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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 bygnings sakkyndig 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 gjennomgå 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

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

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

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

VEDLEGG

- Verditakst
- Tilstandsrapport for leilighet
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest/vedtak/bygningsanmeldelse

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

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

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

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

SKJELT-OLE BAKKEN 22D, 22C, 24 OG 26

- Verditakst
- Tilstandsrapport for leilighet
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest/vedtak/bygningsanmeldelse



Verditakst

Næringseiendom
Skjelt-Ole Bakken 24, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328: Bnr 198
1580 HARAM KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 20.03.2026

kr 3 950 000



AUTORISERT FORETAK
Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Skjelt-Ole Bakken 24	8
4 - Verdivurdering	13
4.1 - Skjelt-Ole Bakken 24	13
4.2 - Sammenlignbare objekter	15
4.3 - Teknisk verdi	15
5 - Forutsetninger	16
6 - Ansvarlig takstingeniør	17
7 - Versjoner av rapporten	18

2 Sammendrag

Konklusjon/markedsvurdering

Sammendrag av bygg og tomt

Eiendommen er et kombinert bolig- og forretnings/kontorbygg over fire etasjer pluss loft, oppført i 1956 og registrert som "Annen kontorbygning" i Matrikkelen. 2. etasje inneholder en leilighet, øvrige etasjer er disponert til kontor, spiserom/kjøkken, toalettrom, lager og boders. Bygget har pussede og malte murfasader, saltak av tresperrer med tegltak (tekking skiftet for ca. 20 år siden) og vinduer hovedsakelig fra 1990-tallet/2005/2008. Eiendommen ligger sentralt i Brattvåg i et etablert område med bolig- og næringseiendommer, har god adkomst til hovedvei, kort vei til kollektivtransport og ca. fem parkeringsplasser på tomten. Det er utført oppussing av leiligheten i 2022 og utbedring av fuktskade på nordvegg i 2025.

Sammendrag av tilstand

Grunnforhold med støpte fundamenter på antatt fast grunn og støpt plate på grunn i kjeller. Det er registrert fuktinnsig og saltutslag på gulv og vegger i kjeller. Takkonstruksjon er tradisjonell sperrekonstruksjon med takrod og teglstein. Ett eldre vindu i loftsetasje har punktert glass. Tekniske anlegg omfatter rør-i-rør-system i kjeller og leilighet, hovedsakelig avløp i plast (noe eldre støpejern), balansert ventilasjon i underetasje og 1. etasje, naturlig ventilasjon i kjeller, 2. etasje og loft, luft/luft-varmepumpe i 1. etasje og el-anlegg med automatsikringer. Det er seriekoblet røykvarsling tilknyttet brannvarslingsanlegg. Det er utarbeidet egen tilstandsrapport for leiligheten i 2. etasje.

Sammendrag av leie- og kontantstrømsforutsetninger

Leievurderingen bygger på risikofri rente 4,3 % (19.03.2026) og inflasjon 2,0 %, med tillegg for eiendomsrisiko 2,8 %, renterisiko 1,0 %, markedsrisiko 3,0 % og objektrisiko/kurans 2,5 %. Forutsatt normaleie er kr 1.100,- pr m² pr år for 1. etasje og underetasje og kr 500,- pr m² pr år for kjeller og loft. Det foreligger leieinntekt på kr 132.000,- pr år for leiligheten i 2. etasje og stipulert leieinntekt med Haramsnytt AS (205 m²) på kr 225.500,- pr år. Det er registrert ledige arealer i kjeller, loft og delvis underetasje. Eiers FDV-kostnad er vurdert til kr 85.000,- pr år i kontantstrømmen, med 10 års analysehorisont, årlig indeksregulering 2 % og exit yield 13,5 %.

Eiendommens normale markedsverdi er vurdert til kr 3.950.000,- per 20.03.2026, forutsatt dagens forutsetninger og leiesituasjon. Dersom leiligheten i 2. etasje skal selges separat, må eiendommen seksjoneres. Videre utleie av ledige arealer og håndtering av fuktproblematikk i kjeller antas å være vesentlige drivere for risiko og verdipotensial.

- Dersom leiligheten i 2. etasje var seksjonert, så vurderes normal markedsverdi av denne til kr 2.400.000,-.

Kunde/rekvirent

Haramsnytt As
Skjelt-Ole Bakken 24, 6270 BRATTVÅG

Formål med taksten

Takstmann har fått i oppdrag å vurdere eiendommens normale markedsverdi.

Egne forutsetninger

Det er utarbeidet med egen tilstandsrapport for leilighet i 2. etasje. Verdien av eiendommen er inkludert leiligheten. Dersom leiligheten skal selges som en egen del, så må eiendommen seksjoneres.

Eiendommen er oppgitt som festetomt i Matrikkelen, men uten festenummer. Det er ikke forevist festekontrakt, ifølge grunnbok er festeavgift kr 40,- pr år. Bygget er registrert som Annen kontorbygning i Matrikkelen og er registrert med en bolig.

Verdi

kr 3 950 000

Dato verdsetting

20.03.2026

Befaringsdato

10.03.2026

Tilstede på befaringen

Åshild Fjørtoft og Oddhild Sandøy

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

Tlf. 90134242

20.03.2026



Roger Birkeland

(Oppdrag: bbce1a6c-51f0-4878-ab22-3af3bada5c35 - version 1)



3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Skjelt-Ole Bakken 24 ligger sentralt i Brattvåg, og ligger i et etablert område med bolig- og foretningseiendommer i nærmiljøet. Området er tilrettelagt med nødvendige fasiliteter for næringsvirksomheter, og det er et etablert miljø med flere andre bedrifter i nærhet, noe som kan bidra til synergier for bedrifter som etablerer seg her.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen har gunstig beliggenhet med enkel adkomst til hovedveien. Det er kort vei til kollektivtransport. Det opplyses om at det er plass til ca 5 parkeringsplasser på tomten.

Befolkningsgrunnlag

Brattvåg har et variert befolkningsgrunnlag med et godt fundament av arbeidskraft innen ulike bransjer. Stedet er kjent for maritim industri og utvikling, og det er også en rekke små og mellomstore bedrifter i regionen. Arbeidsstyrken er høyt kvalifisert innen disse sektorene, noe som gir god tilgang på kvalifisert arbeidskraft for næringsvirksomheter i området.

Avstand til nærliggende områder

- Ålesund: ca. 40 km
- Molde: ca. 48 km
- Sjøvik: ca. 16 km
- Digerneset, Skodje: ca. 22 km

Oppsummering

Skjelt-Ole Bakken 24 er en kombinert bolig- og næringseiendom med fordelaktig plassering i Brattvåg, et område kjent for sin sterke tilknytning til maritim industri og utvikling. Eiendommen drar nytte av god infrastruktur og nærhet til et kompetent arbeidsmarked. Gode forbindelser til større byer og nærhet til strategiske markeder gjør dette til et attraktivt valg for bedrifter som ønsker å etablere seg eller utvide i regionen.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1580 HARAM	EIERE AV 28/1-7 OG 29/1	100,0%
Gårdsnummer	328	HARAMSNYTT AS (Gjelder framfeste)	100,0%
Bruksnummer	198	BRATTVÅG KRAFTVERK AS (Gjelder feste)	100,0%
		Tomteareal	535.5m²

Totalt tomteareal 535.5m²

3.2 SKJELT-OLE BAKKEN 24

Annen kontorbygning Skjelt-Ole Bakken 24 6270 BRATTVÅG

BTA	620 m ²
BRA	556 m ²
Byggeår	1956
Sefrak	Nei
Fredet	Nei
Kommune	1580
Gårdsnr.	328
Bruksnr.	198



KJELLER

BTA	155 m ²	Lagerrom, 2 trapperom, 2 ganger, teknisk rom, 7 boder
BRA	140 m ²	

UNDERETASJE

BTA	135 m ²	3 kontor, kjøkken/spiserom, lager, arkivrom, toalettrom, trapperom
BRA	120 m ²	

1. ETASJE

BTA	130 m ²	Resepsjon, 4 kontor, gang, bøttekott, 2 trapperom
BRA	116 m ²	

2. ETASJE

BTA	135 m ²	Stue, kjøkken, 4 soverom, bad/vaskerom, gang, trapperom
BRA	120 m ²	

LOFTSETASJE

BTA	65 m ²	Uinnredet loftsrom, 2 boder
BRA	60 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Kombinert bolig og forretning-/kontorbygg på 4 etasjer pluss loftsetasje, oppført i 1956. Bygget er registrert som Annen Kontorbygning i Matrikkelen, og inneholder en leilighet i 2. etasje, mens de øvrige etasjene inneholder kontor, spiserom/kjøkken, toalettrom, lager og boder. Bygget ble oppgradert en del i 2022 med oppussing av leilighet i 2. etasje, utbedring av fuktskade på nordvegg i 2025.

Areal:

Gjør oppmerksom på at areal er vanskelig å måle opp da bygget har buet vegger og ingen vinkelrette hjørner. Areal kan avvike noe uten at dette har vesentlig betydning for verdivurderingen.

Det er utarbeidet egen tilstandsrapport for leilighet i 2. etasje.

Grunn og fundamenter:

Det er støpte fundamenter på antatt fast grunn av fjell og steinfylling. Det er støpt plate på grunn i kjeller. Det er observert en del fuktgjennomtrenging og saltutslag på gulv og vegger i kjeller.

Yttervegger:

Yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.

Takkonstruksjon:

Saltak-konstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod tekket med teglstein. Det er opplyst at takteking ble skiftet for ca 20 år siden.

Vinduer og dører:

Vinduer av pvc-material med 2- og 3-lags energiglass fra 1990-tallet, ca 2005 og 2008.

Ytterdør til 1. etasje av aluminium med 2-lags energiglass, ytterdør til trapperom i 1. etasje av formpressa trefiner. Ytterdør til underetasje av formpressa trefiner, ytterdør til kjeller av aluminium med 2-lags energiglass.

Et eldre vindu av treverk med punktert glass i loftsetasje.

Innvendige overflater:

- Kjeller har støpte betonggulv med stedvis vinylbelegg, pusset og malte murvegger og støpt plate i tak.
- Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater.
- 1. etasje har vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling.
- 2. etasje har laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling (det er utarbeidet egen tilstandsrapport for leilighet i 2. etasje).
- Loftsetasje har støpt plate på gulv, åpen takkonstruksjon med bordtrod. Panelkledde vegger og himling i bodrom.

Kjøkken:

- Kjøkken i underetasje er type minikjøkken med integrert kjøleskap og 2 kokeplater. Laminat benk med skuffeseksjoner og opplegg for oppvaskmaskin.
- Kjøkkeninnredning i leilighet i 2. etasje av trefiner med slette fyllingsfronter. Det er ventilatorhette over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benk med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



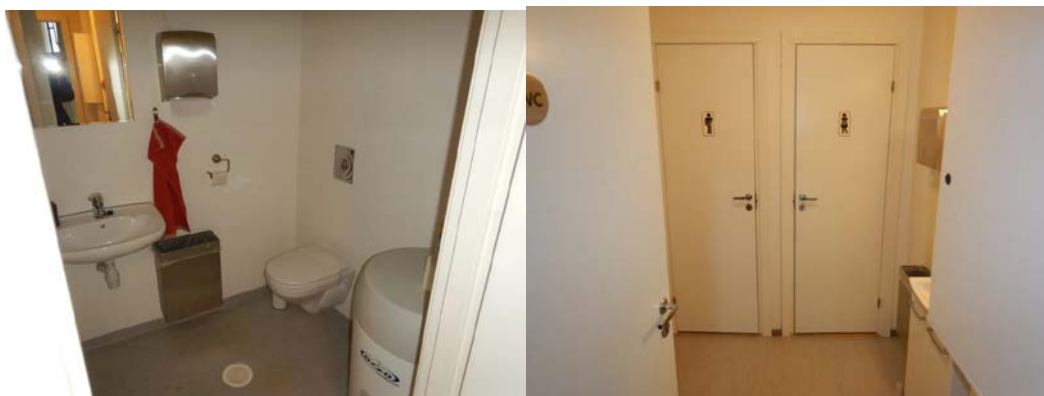
Bad:

Bad/vaskerom i leilighet i 2. etasje med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Flislagt dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Skap med plass til vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, fordelskap for vann, skyvedører i front.



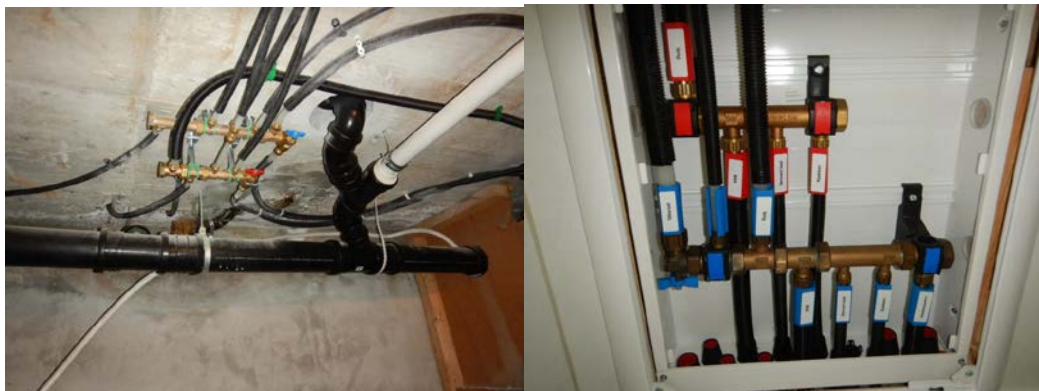
Toalettrom:

Det er etablert 2 stk toalettrom i underetasje med egen 120 l vv-bereder. Forrom med servant. Det er vinylbelegg på gulv, malte vegger og takessplater i himling. Veggmonterte toalett, ventilasjon i himling. Det er sluk i gulv i ene rommet, der vv-bereder er plassert.



Sanitær installasjoner:

- Vannrør: Det er etablert rør-i-rør system kjeller og i leilighet i 2. etasje, stoppekran i kjeller. Det er lagt opp vann- og avløpsrør til loftsetasje.
- Avløpsrør: Det er i all hovedsak avløpsrør av plast, noe rester av eldre støpejernsrør.
- Vannstoppsystem: Det er installert vannstoppsystem med magnetventil på vanninntak



Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i underetasje og 1. etasje, ventilasjonsaggregat i teknisk rom i kjeller. Naturlig ventilasjon i kjeller, 2. etasje og loft.



Varmeanlegg:

Det er installert luft/luft varmepumpe i 1. etasje. Panelovner forøvrig.

Elektrisk:

Det er sikringsskap med automatsikringer. Kontramåler på flere skap, både i leilighet i 2. etasje og kontorlokaler i underetasje. Hovedtavle med inntakssikringer i bod i kjeller.



Brannsikkerhet:

Det er montert seriekoblet røykvarsler tilknyttet brannvarslingsanlegg i bygget.
Brannslukkeutstyr.

4 Verdivurdering

4.1 SKJELT-OLE BAKKEN 24

4.1.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

4.1.1.1 LEIEAVTALER

Leietaker	Areal (m ²)	Årlig leie	Markedsleie	Oppstart	Utløpsdato
Haramsnytt As	205	225 500	225 500	01.01.2026	31.12.2030
Leilighet 2. etasje	135	132 000	132 000	01.01.2026	31.12.2030
Ledige arealer:					
Ledig areal kjeller	155		77 500		
Ledig areal loft	65		32 500		
Ledig areal underetasje	60		66 000		
Sum	620	357 500	533 500		

4.1.2 KONTANTSTRØM

4.1.2.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kontraktsfestet leie	268	358	358	358	358	0	0	0	0	0	0
Markedsleie	132	176	176	176	176	534	534	534	534	534	133
Sum leie	400	534	534	534	534	534	534	534	534	534	133
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	400	534	534	534	534	534	534	534	534	534	133
Inflasjonsjustert (2%)	400	544	555	566	577	589	601	613	625	638	163
Årlig eierkost	64	85	85	85	85	85	85	85	85	85	21
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	64	85	85	85	85	85	85	85	85	85	21
Inflasjonsjustert (2%)	64	87	88	90	92	94	96	98	100	102	26

4.1.2.2 KONTANTSTRØMSANALYSE

Avkastningskrav:

- Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,3 % (19.3.2026) og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Eiendomsrisiko er satt til 2,8 % da eiendommen ligger sentralt i Brattvåg. Renterisikoen er satt til 1 % da rentenivået er forholdsvis stabilt, men ikke ventet noe nedgang med det første. Markedsrisikoen er satt til 3 %, da det er noe ledig areal i bygget og det er også en del ledig næringsareal i Brattvåg. Objektrisiko/kurans er satt til 2,5 % da bygget har forholdsvis god arealutnyttelse med både bolig og kontorareal, men har noe utbedringsbehov, spesielt i kjeller.
- Det er opplyst leieinntekt på kr 132000,- pr år for leilighet i 2. etasje. Takstmann har stipulert normal leie for 1. etasje og underetasje til kr 1100,- pr m². Normal leie for areal i kjeller og loftsetasje, i all hovedsak lager og bodareal, er stipulert til kr 500,- pr m². Det er registrert ledig areal i kjeller, loftsetasje og delvis underetasje.
- FDV-kostnad for eier er beregnet til kr 85000,- i forhold til kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold og administrasjon.

Risikofri rente	4.30 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	2.50 %		
+ Eiendomsrisiko	2.80 %		
+ Renterisiko	1.00 %		
Nominelt avkastningskrav	13.60 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	11.60 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Inntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (9 mnd)	400	64	336	336
2027	544	87	457	403
2028	555	88	467	362
2029	566	90	476	325
2030	577	92	485	292
2031	589	94	495	262
2032	601	96	505	235
2033	613	98	515	211
2034	625	100	525	190
2035	638	102	536	170
2036 (3 mnd)	163	26	137	38
Sum	5 871	935	4 936	2 823

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	547
Exit yield	13.5%
Nominell terminalverdi	4 050
Nåverdi av terminalverdi	1 132
+ Nåverdi av kontantstrøm	2 823
Total verdi	3 955

4.1.2.3 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie

Nominelt avkastningskrav

	11,10%	11,60%	12,10%	12,60%	13,10%	13,60%	14,10%	14,60%	15,10%	15,60%	16,10%
-25%	3 159	3 077	2 998	2 922	2 849	2 779	2 711	2 647	2 584	2 524	2 467
-20%	3 427	3 337	3 251	3 169	3 090	3 014	2 941	2 871	2 803	2 738	2 676
-15%	3 694	3 598	3 505	3 416	3 331	3 249	3 170	3 095	3 022	2 952	2 884
-10%	3 961	3 858	3 759	3 664	3 572	3 484	3 400	3 319	3 241	3 165	3 093
-5%	4 229	4 119	4 013	3 911	3 813	3 720	3 629	3 543	3 459	3 379	3 302
0%	4 496	4 379	4 266	4 158	4 055	3 955	3 859	3 767	3 678	3 593	3 511
5%	4 764	4 639	4 520	4 406	4 296	4 190	4 088	3 991	3 897	3 807	3 720
10%	5 031	4 900	4 774	4 653	4 537	4 425	4 318	4 215	4 116	4 020	3 928
15%	5 298	5 160	5 028	4 900	4 778	4 660	4 548	4 439	4 334	4 234	4 137
20%	5 566	5 421	5 281	5 148	5 019	4 896	4 777	4 663	4 553	4 448	4 346
25%	5 833	5 681	5 535	5 395	5 260	5 131	5 007	4 887	4 772	4 661	4 555

4.2 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Strandgata 2-5 <i>Bolig/forretning</i>	18.11.2025	3 800 000	852	4 460
Skjelt-Ole Bakken 9-11 <i>Kontor/forretning</i>	01.01.2026	8 500 000	2 285	3 720
Skjelt-lver bakken 1 <i>Kombinasjonsbygg</i>	01.03.2026	13 500 000	2 553	5 288

4.3 TEKNISK VERDI

Skjelt-Ole Bakken 24

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	16 042 250
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 7 700 280

Teknisk verdi Skjelt-Ole Bakken 24 **8 341 970**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi **1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger **9 341 970**

5 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

6 Ansvarlig takstingeniør

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.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen verditaksering av næringsbygg. Takstmann har også REV (Recognized European Valuer) godkjenning innen næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av næringsbygg siden 2006.



møretakst



7 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	20.03.2026	Verditakst 20.3.26

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Skjelt-Ole Bakken 26, 6270 BRATTVÅG  HARAM kommune

 gnr. 328, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 18872-2028

Eiendomsverdi ref nr: HN1482

Foretak: Birkeland Taksering AS

Takstingeniør: Roger Birkeland



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.

Møretakst 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 takstingeniørene, 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, og 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.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet.

Leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med teglstein. Det opplyses om at taktekkning ble skiftet for ca 20 år siden.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Utskiftet i forbindelse med ny taktekkning for ca 20 år siden.
Yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.
Vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av pvc-material med 2-lags energiglass.
Balkong på ca 3 m² mot øst. Oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk i metall og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og takessplater i himling. Det opplyses om at innvendige overflater i all hovedsak ble fornyet i 2022.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger.
Flislagt dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Vv-bereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert i skap med skyvedører. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fyllingsfronter. Det er ventilatorhette over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. 200 liter vv-bereder på bad.
Sikringsskap med automatsikringer og kontramåler. Det er 2 sikringsskap i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

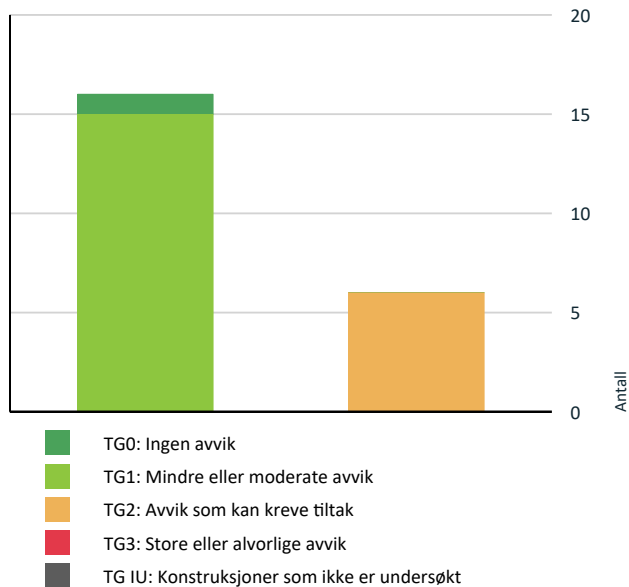
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling i leiligheten stemmer ikke med originale tegninger. Kjøkken og bad er flyttet, og trapperom i huset er flyttet i forhold til tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1956

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Bad og overflater i leilighet ble oppusset.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med teglstein. Det opplyses om at takteking ble skiftet for ca 20 år siden. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Utskiftet i forbindelse med ny takteking for ca 20 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp mot øst har en del skader på nedre del mot bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på nedløpet kan føre til ekstra fuktbelastning på yttervegg. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det er betong etasjeskille mellom leilighet og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av pvc-material med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 3 m² mot øst. Oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk i metall og glass.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og takessplater i himling. Det opplyses om at innvendige overflater i all hovedsak ble fornyet i 2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele gang, 10 mm høydeforskjell på tvers av gangen. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er innvendige formpressa fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Flislagt dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Vv-bereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert i skap med skyvedører. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2022.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater og flis på vegger. Takessplater i himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 13 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk i hjørnet i dusjsone. Smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Vv-bereder, fordelserskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert i skap med skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er noe fuktskader på nedre del av sideplate på skap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i kjøkkenbenk mot bad uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fyllingsfronter. Det er ventilatorhette over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kontramåler. Det er 2 sikringsskap i leiligheten.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja **Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert siste årene, men det kan være innslag av noe eldre opplegg. Det er ikke utført el-kontroll siste 5 år. Utifra dette så anbefales utført en utvidet el-kontroll.**

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert siste årene, men det kan være innslag av noe eldre opplegg. Det er ikke utført el-kontroll siste 5 år. Utifra dette så anbefales utført en utvidet el-kontroll.



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	110			110	3
SUM	110				3
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/vaskerom, gang		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Bygget er oppført med buet vegger og det er vanskelig å måle nøyaktig areal. Størrelsen på leiligheten er ca-areal og kan avvike noe uten at det har vesentlig betydning for verdien.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling i leiligheten stemmer ikke med originale tegninger. Kjøkken og bad er flyttet, og trapperom i huset er flyttet i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad ble oppusset i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Roger Birkeland Haramsnytt AS	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	198		0	535.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skjelt-Ole Bakken 26

Hjemmelshaver

Eiere Av 28/1-7 og 29/1, Brattvåg Kraftverk AS
(gjelder feste), Haramsnytt AS (gjelder framfeste)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjelt-Ole bakken sentralt i Brattvåg og ligger i et etablert område med bolig- og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til barnehage, skoler og alle sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig-/forretningsformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, støpte trapper og fortau mot gate. Festetomt, men det er ikke opplyst om festekontrakt eller festenummer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er oppgitt som festetomt i Matrikkelen, men uten festenummer. Det er ikke forevist festekontrakt. Bygget er registrert som Annen kontorbygning i Matrikkelen og er registrert med en bolig.

Takstrapporten gjelder for leilighet i 2. etasje og IKKE øvrige deler av bygget. Eiendommen er ikke seksjonert, det er registrert 4 adresser på eiendommen; Skjelt-Ole bakken 22C, 22D, 24 og 26. Leiligheten har adresse Skjelt-Ole bakken 26.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt, hjemmelshaver er firma.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.01.1960	Det finnes flere sett med tegninger fra 1947 til 1961	Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Dersom leiligheten skal selges som en egen del av bygget, så må eiendommen seksjoneres.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0035/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Solnørdal	Åshild Fjørtoft
Gateadresse	
Skjelt-Ole Bakken 24	
Poststed	Postnr
BRATTVÅG	6270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	SP889050.12.1

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

Beskrivelse

Litt fuktskade på skyvedørsskap på badrom leilighet.

Initialer selger: OS, ÅF

1

Document reference: 1-0035/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 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
- 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

Initialer selger: OS, ÅF

2

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ålesund entreprenør utførte arbeid på fasade i 2025. Taket vart også skifta tidleg 2000-tal, men dette var før vi kjøpte bygget.

Arbeid utført av

Ålesund entreprenør As

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utleigeleilighet på ca. 100 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Registrert som eigen utleigedel.

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

Beskrivelse

Elkontroll utført mars 2026 med små avvik, desse vert lukka før sal. Brannsentral næringsdel er ikkje montert.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det er utleigd leilighet per dags dato, ho er innforstått med at boligen skal selgast og at det er opp til ny eigar kva som skjer vidare. Ho håper at ho får fortsette å leige då ho trivast veldig godt. (3 mnd. oppsigelse)

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Odd Solnørdal	87f73841880e2bf100fbdf 08782e3d8cca5e0438	13.04.2026 11:26:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Fjørtoft	d161bddff5cac857fe1c59e e262d6db0d1274eeb	13.04.2026 11:17:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0035/26

- 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>



Haram kommune

Situasjonskart

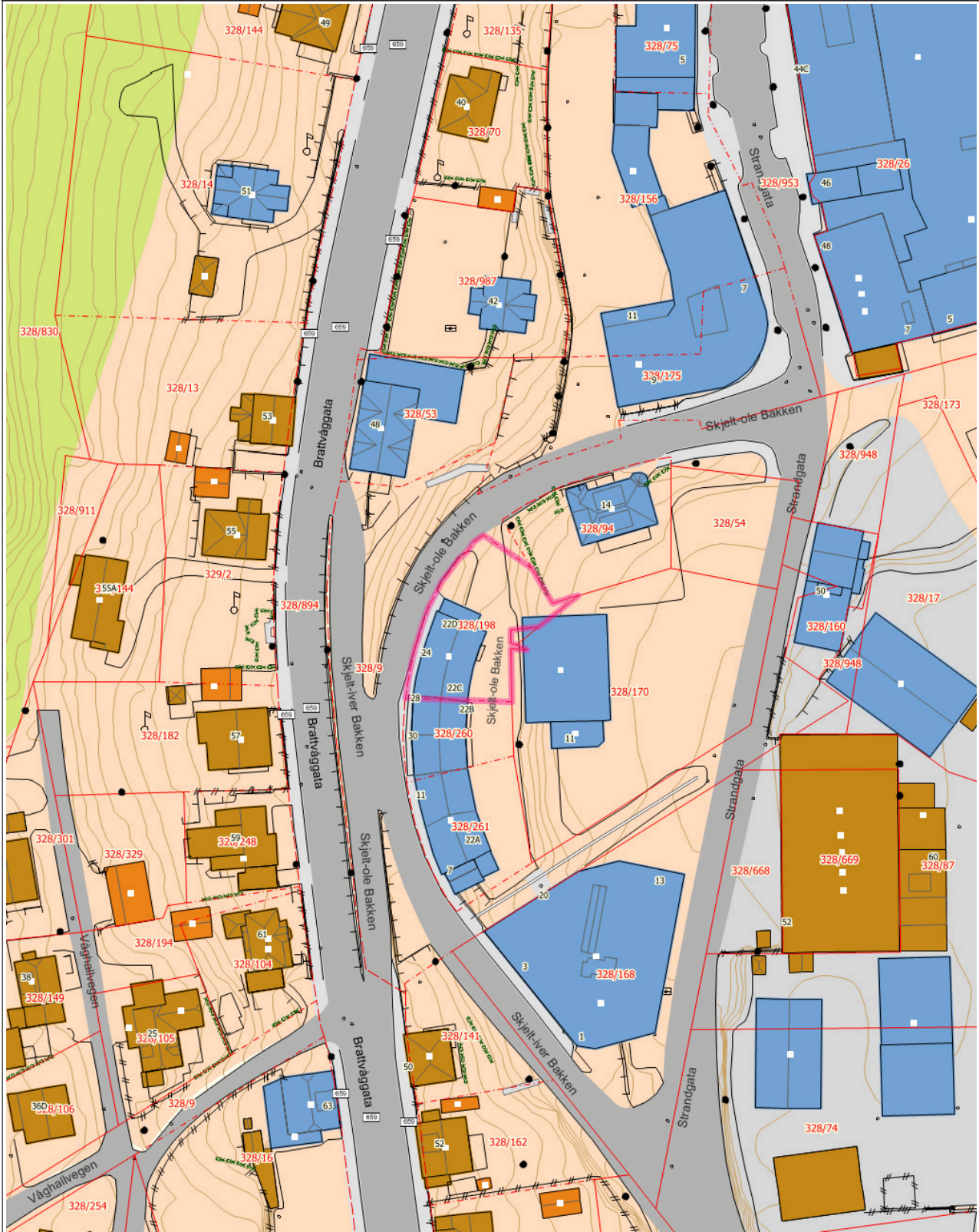
Eiendom: Gnr: 328 Bnr: 198 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skjelt-Ole Bakken 24
6270 BRATTVÅG, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	Rørgate
 Rørgate	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Fundament	 Trapp	 Høydekurve 1m Haram
Eiendomsteig	 Industriområde	 Bebyggd område
 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.

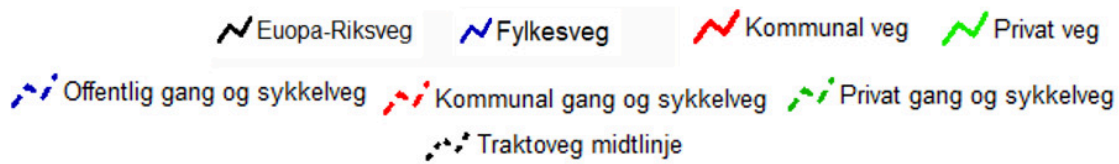
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

 Fylkesveg boks	 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 FundamentKant	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Rørgate	 Rørgate
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Haram
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger
 Frisiktzone ved veg	 Boligområde	 Konsentrert småhusbebyggelse
 Forretning	 Kjøreveg	 Gate m/fortau
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Torg
 Bussterminal	 Park	 Friluftsområde
 Felles avkjørsel	 Felles parkeringsplass	 Annet fellesareal
 Bolig/Forretning/Kontor	 Forretning/Kontor/Industri	 Kontor/Industri
 Hotell/overnatting	 Bolig/forretning/kontor	 Kjøreveg
 Gatetun	 Gangveg/gangareal/gågate	 Parkeringsplasser

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

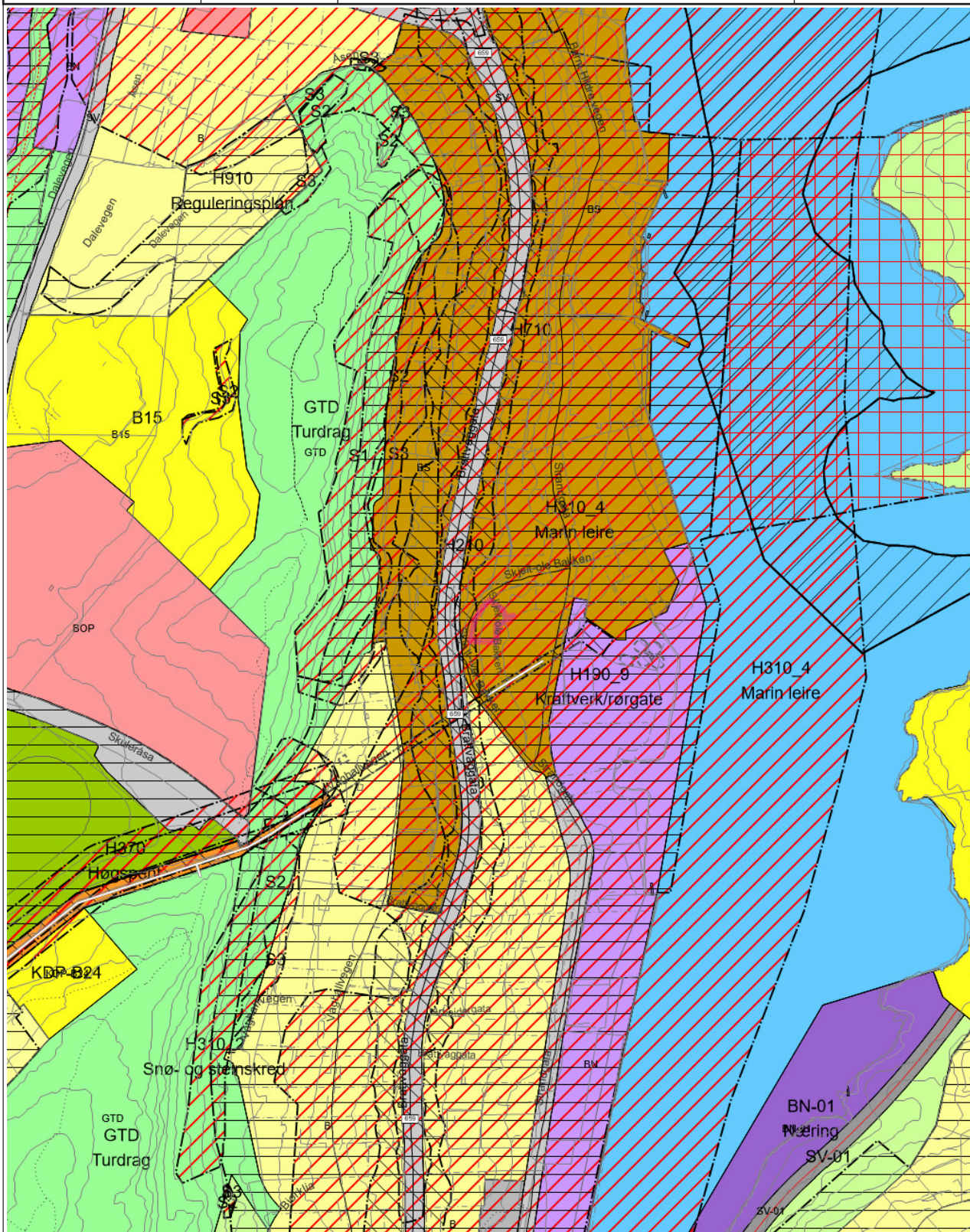
Eiendom: Gnr: 328 Bnr: 198 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skjelt-Ole Bakken 24
6270 BRATTVÅG, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Idrettsanlegg
	Kai- og bryggekant	 Kulvert	 Frittstående mur
	Loddrett mur	 Ruin	Rørgate
	Rørgate	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Haram
	Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
	Bygg godkjent revet	 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringssoner
	Grense for faresoner	 Grense for sikringssoner	 Grense for støysoner
	Bevaring naturmiljø	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
	Ras- og skredfare	 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Andre sikringssoner	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig	 Næringsvirksomhet - Fremtidig	 Veg - Nåværende
	Parkering - Nåværende	 Veg - Fremtidig	 Turdrag - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Ferdsl - 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.

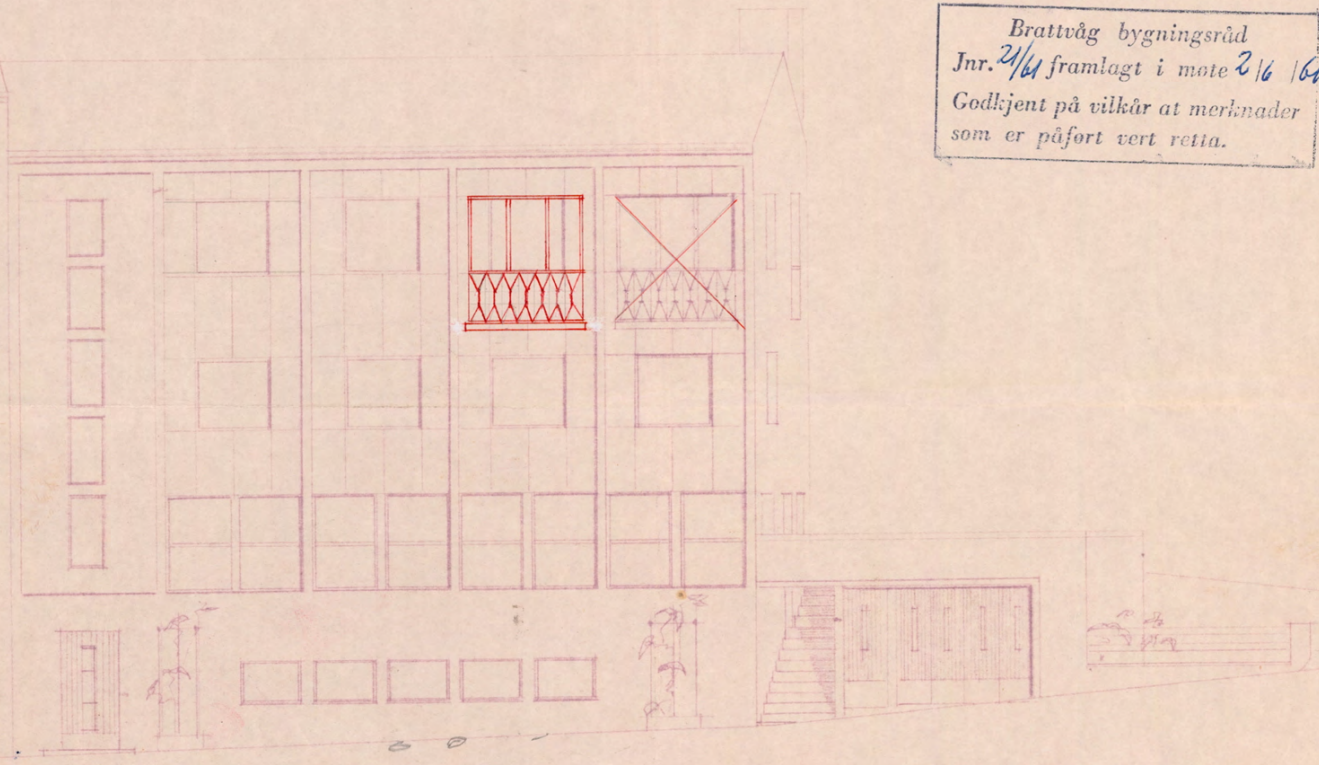
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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.

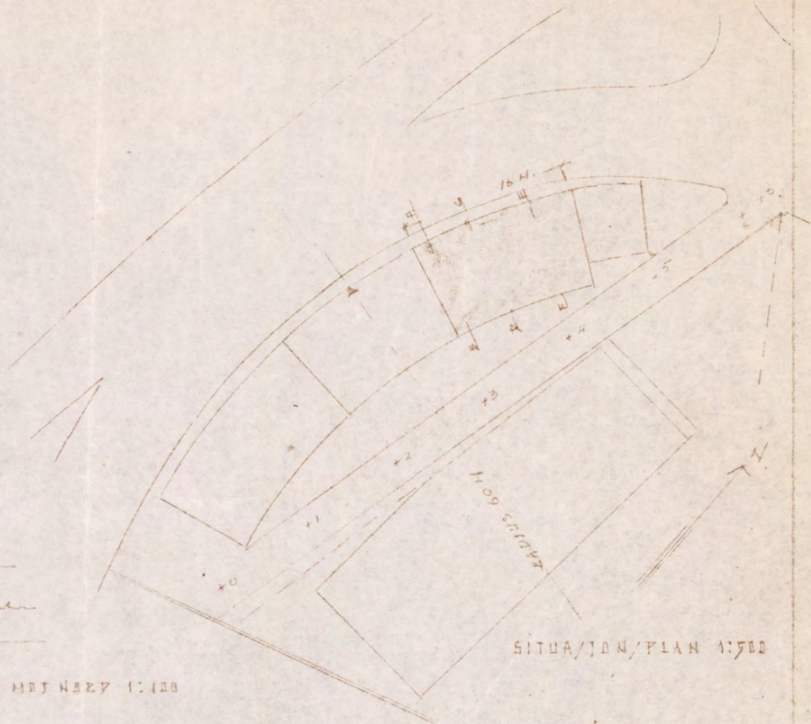
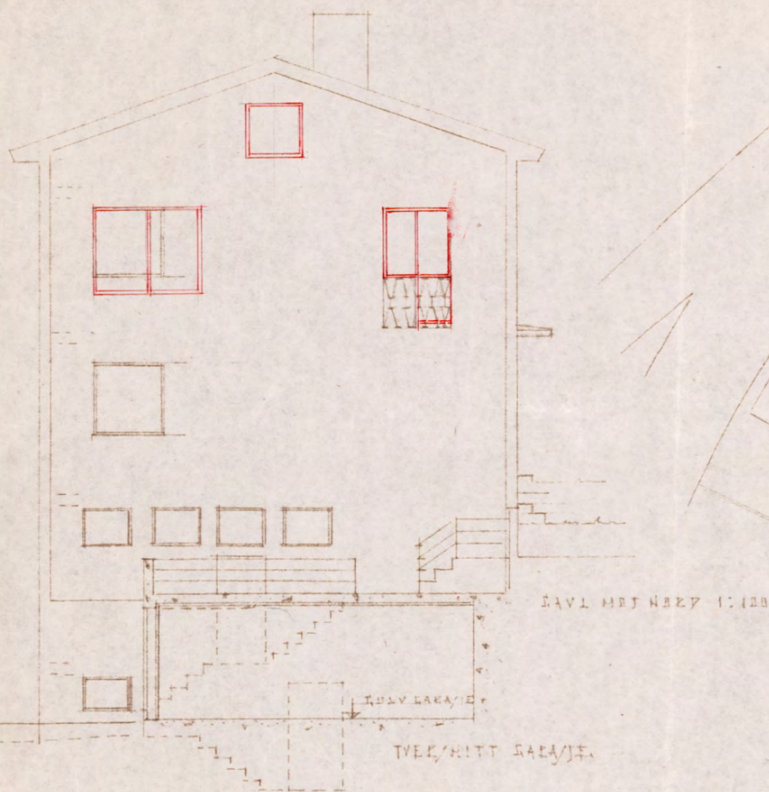
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Brattvåg bygningsråd
Jnr. 2/64 framlagt i møte 2/6 1964.
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.

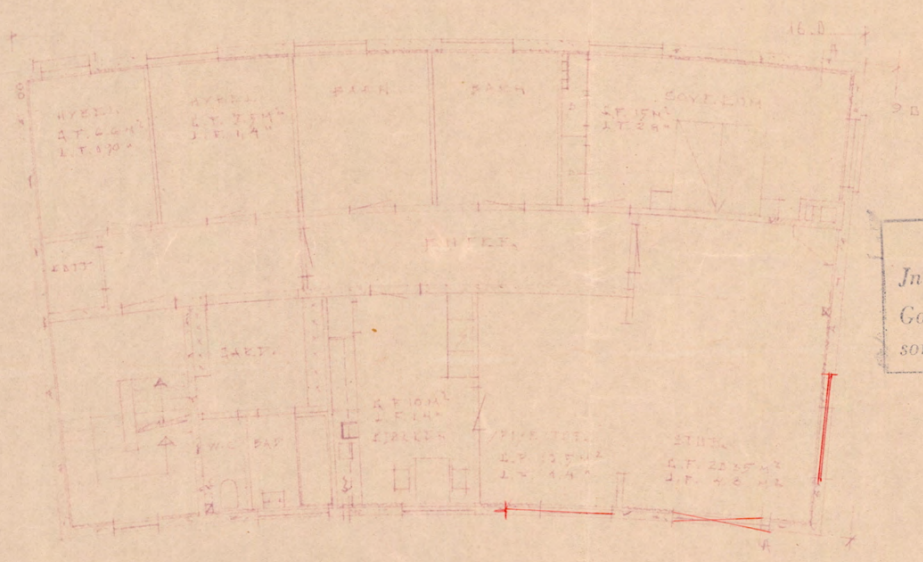


112 FREDJ. FØRRETINGSDÅ BOLLIFØYD 1:100
TILHØRER H. HERMAN/FN, BRATTVÅG
1956/1957 I ÅRDØY 1956 ARKITEKT
O. SOLHEIM



Brattvåg bygningsråd
 Inr. 2/64 framlagt i møte 2/6 1964
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vert retta.

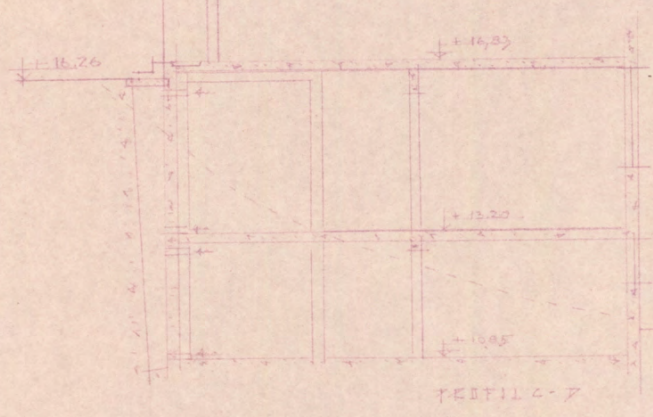
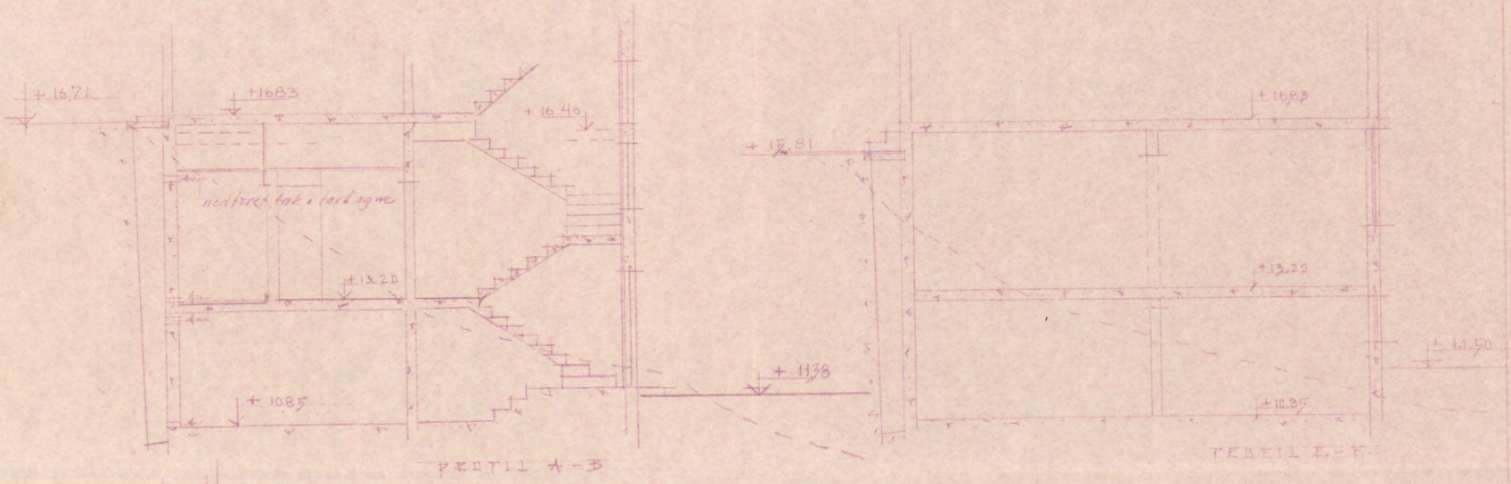
UTFØRT FORRETNING OG BOLLIBYLL
 TILHØRERNE H. HEKMAN/EN, BRATTVÅG
 LAGE/UND I AUGUST 1956 ARKITEKT O.SALHEIM



Brattvåg bygningsråd
 Jnr. 21/61 framlagt i møte 2/6 1961.
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vert retta.

2. ETG. 1. 100

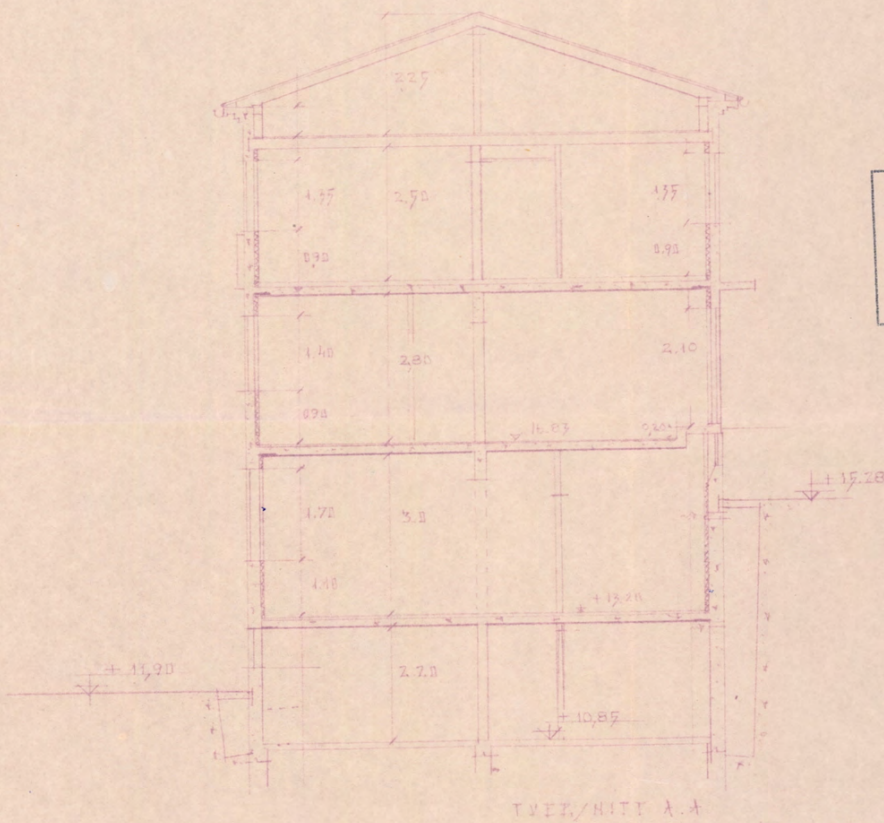
4. 10. 1961 12/9 50.
 PERI FIKSINGEN OG BILDEBYGG
 I. 10. 1961. 1. 10. 1961. 1. 10. 1961.
 4. 10. 1961. 1. 10. 1961. 1. 10. 1961.
 0. 10. 1961



Brattvåg bygningsråd
 Jnr. 12/60 framlagt i møte 9/3 1960
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vert retta.

MOTTATT:
 6 JAN 1960
 7.D.-J.nr. 1/60

319
 TEGNINGER OG BESKRIVNINGER
 TILBYGGING AV BRATTVÅG
 1958 ARKITEKT BODINER



Brattvåg bygningsråd
 Jnr. R/60 framlagt i møte 9/3/60
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vert retta.

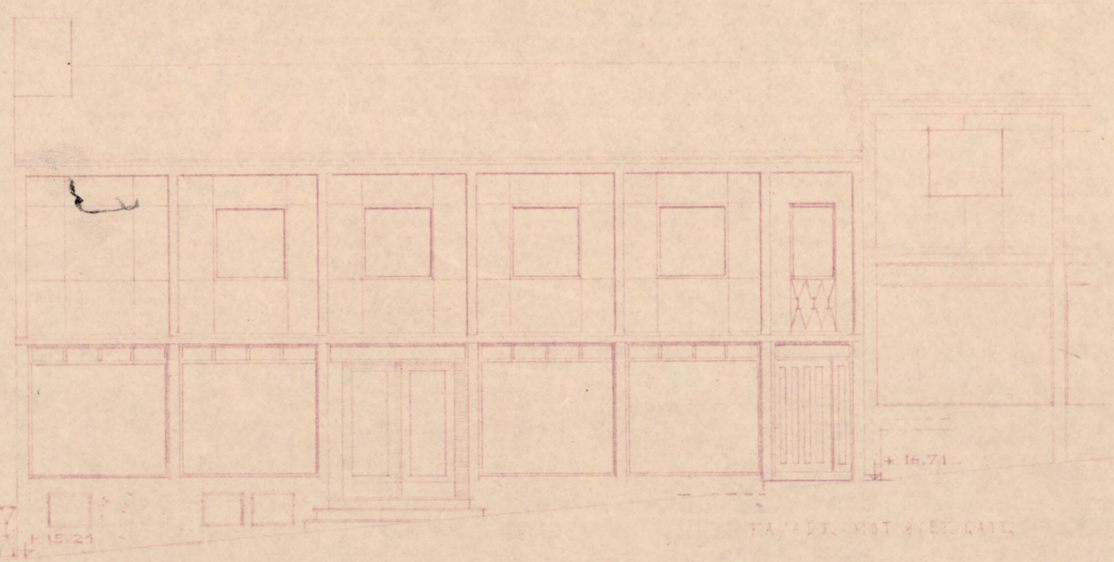
MOTTATT:
 6 JAN 1960
 7. D. - J. nr. 40

TVER/NITT A-A

1:8
 РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, БРАТТВÅГ
 УЧРЕЖДЕНИЕ УСТАНОВЛЕНА 1956 АРХИТЕКТУРА

Brattvåg bygningsråd
Nr. 51 framlagt i møte 24/19 1952
Godkjent med merknad
John Stokke
Brattvåg bygningstid

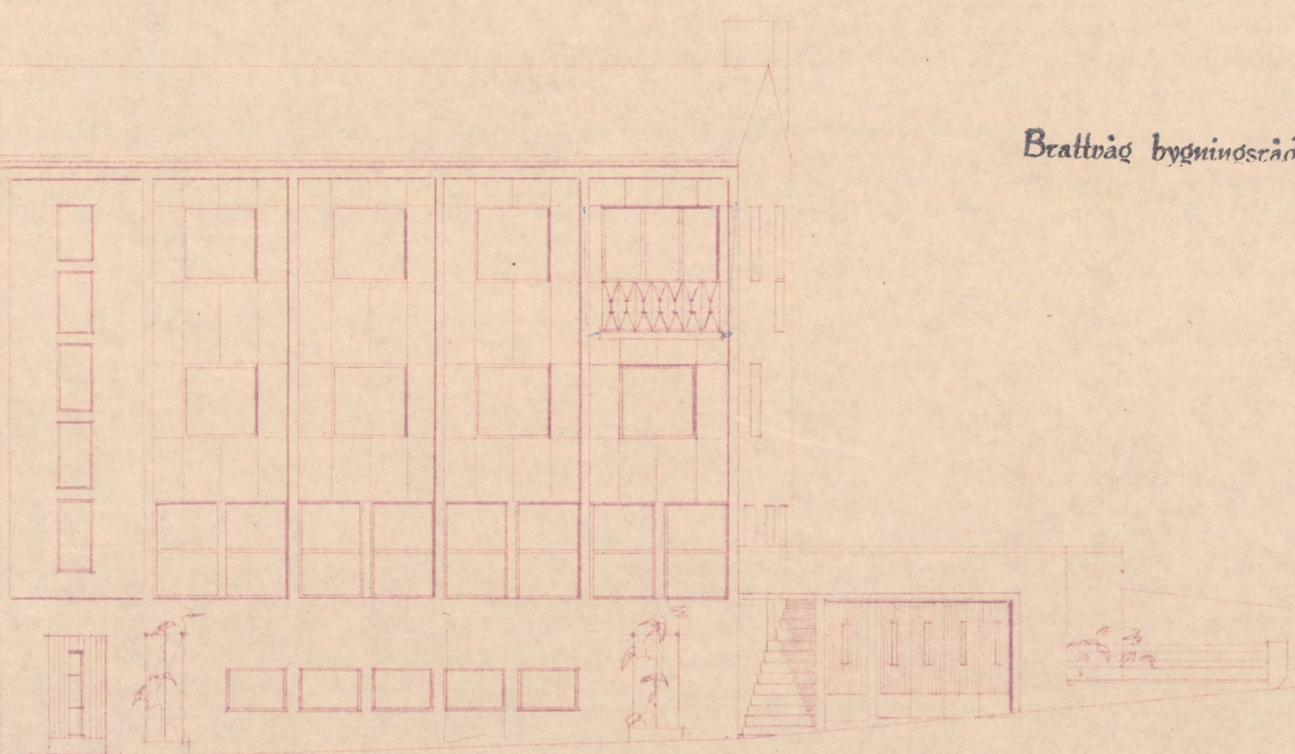
W



PL. 1 KONTORBYGNING PÅ FORTS. BYGGERI NÅL 12103
D. 1 TILBOERENDE H. HEIMAN/EN, BRATTVÅG
AARHUS 1 AUGUST 1952. ARKITEKT
B. SOLHEIM

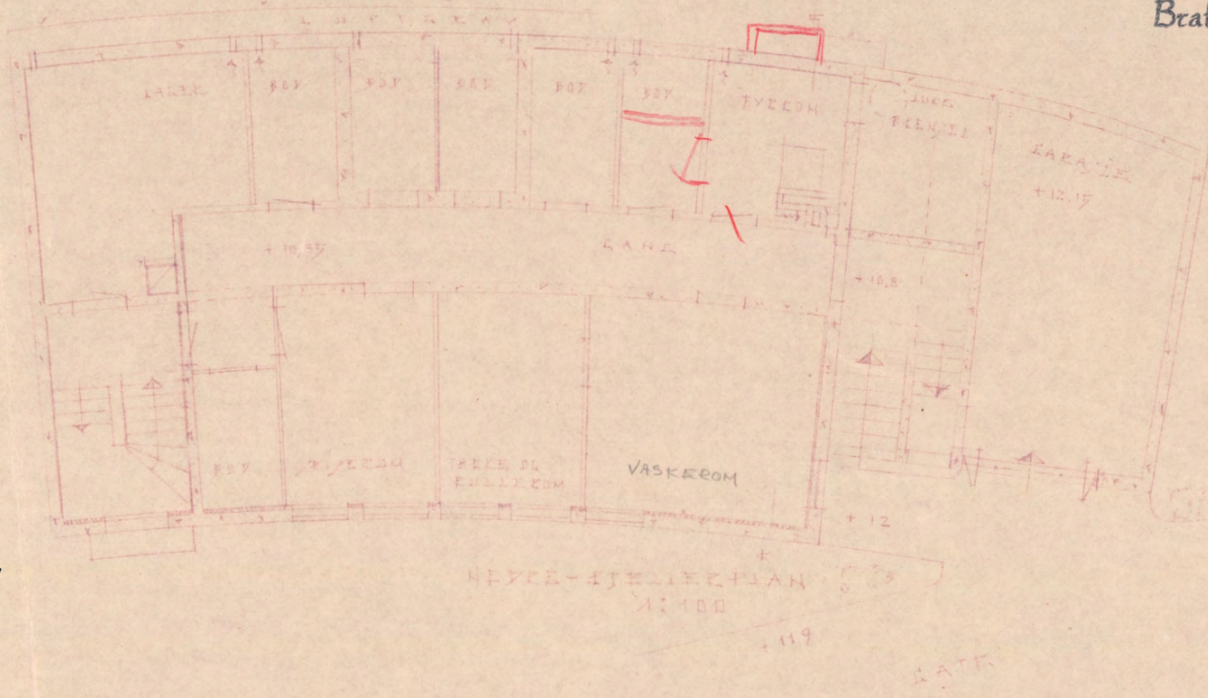
11/11/11

Brattvåg bygningsskisse



FØDT FØRRETNINGEN BOLLIVÅGEN 11/11/11
TILFØRRETNINGEN H. HEKMAN/PN, BRATTVÅG
HALE, DNF 1. APRIL 1950. ARKITEKT
O. SOLHEIM

Brattvåg bygningsråd

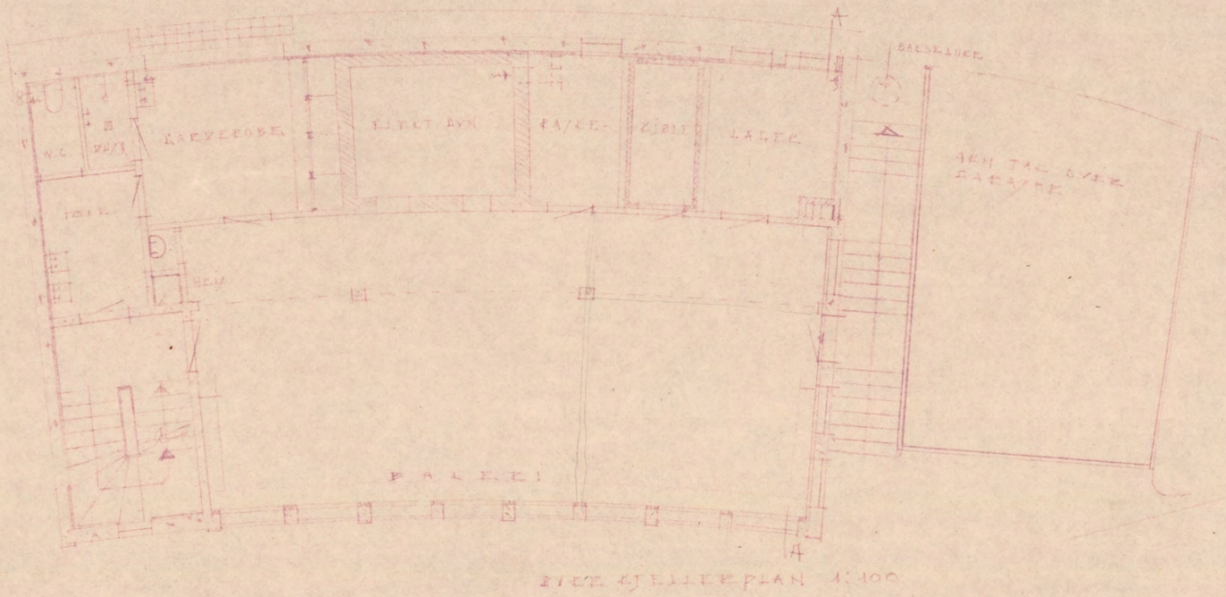


NYTT-ETTERRETT PLAN
1:100

DATE

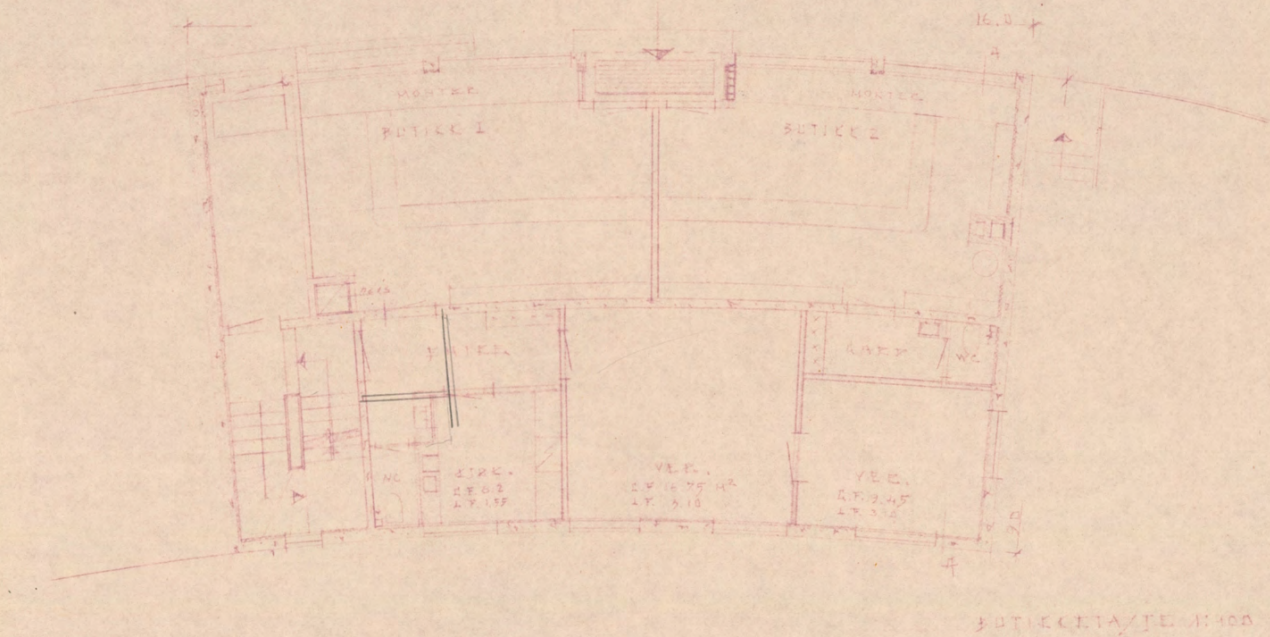
TEST. TEGNETNING OG BILDE BYGG
TILBEBEHVER H. HELM/PH, BRATTVÅG
MALENDRE LADDE/T 1958 TEGNET
BYGGHEIM

Brattvåg bygningsråd



TEG. FORSTYTTNING AR. EOLIA BYGGE
TILBEBEJEG. H. HEGHAN/EN. BRATTVÅG.
ANS/UND. I. ARBOD/T. 1956. ARKITEKT.
G. OLSEN.

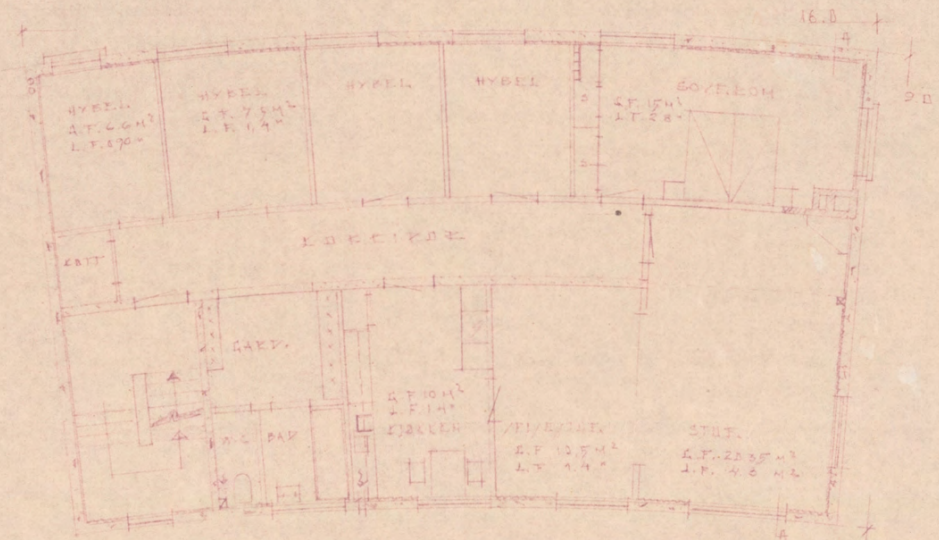
Brattvåg bygningsskisse



BUTIKK 1/2

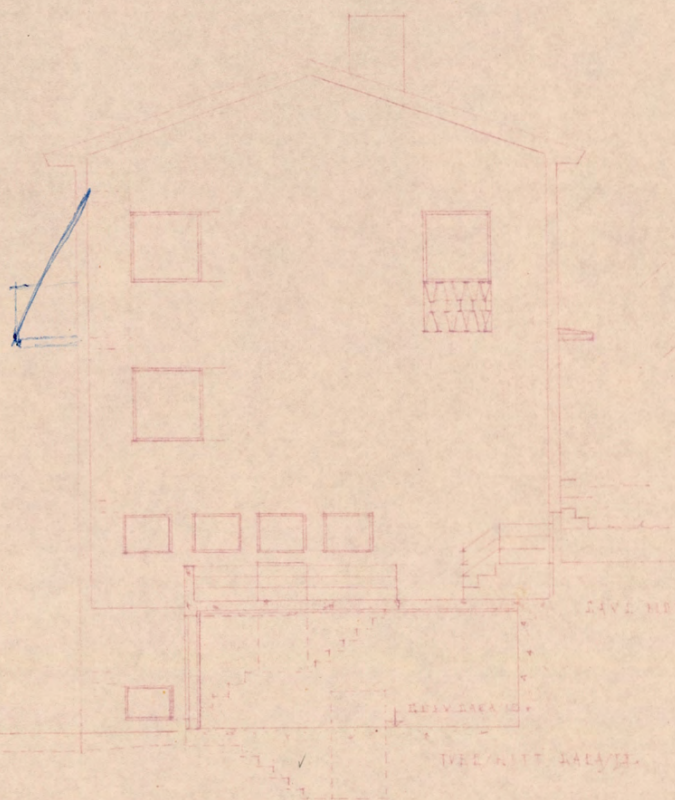
317 PROJEKTERING OG BYGGERI
TILBYRER P. H. HEEMAN/EN, BRATTVÅG
AALE/DNF 1 APRIL 1956 - TELEFON
0 581411

Brattvåg bygningsskiss



2. ETASJE 1:100

PROJEKTERING OG BYGGERI
 TILHØRERNE N. HEGGAN/EN, BRATTVÅG
 4112 NY LADUVE/EN ARKITEKT
 O. OLSEN



IVEL MIT HÅP 11.80

REVV. ENKA 12.

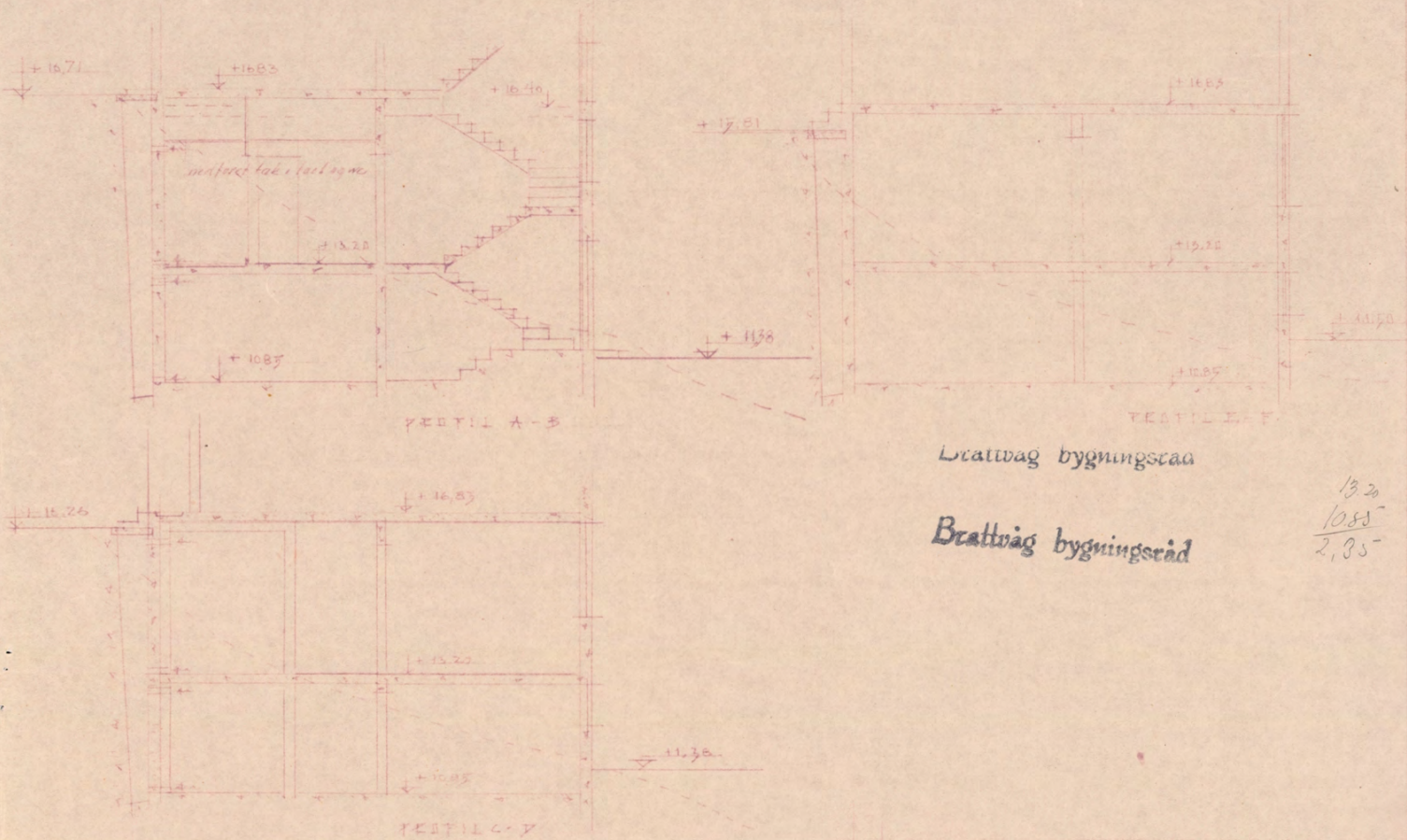
IVEL MIT HÅP 11.80



BITDANTEN/PLAN 11.80

Brattvåg bygningsråd

BYGGESJ. FOREEETHING AR 3ELIDBYUR
 TILHØREREN + HEKMAN/EN, BRATTVÅG
 KALE/ENNY / ARID/T 1976 AR. TIL ET B.SALHTIM



Leattvag bygningssad

Brattvag bygningssad

13.20
10.85
2.35

319
TALLINNIN KUNNAN KAUPUNKI
TALLENK. H. NIEMI/EN, BRATTVAG
KUNNAN KUNNAN/EN, LEATTVAG
KUNNAN KUNNAN/EN, LEATTVAG

Gjeldende servitutter:

Galsvinn den 20/9 1956
Haug-Hannan byggherre.
O. S. Solheim arkitekt.
Marit arkitekt.

Adresse: _____ Adresse: _____

ansvarshavende.

Adresse: _____

Førløst og trykt hos Eids. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelse
 vedtatt av
 Norske Kommunale
 Ingeniørvesenets Forening
 (Ettertrykk forbudt)
 (Norsk mønster nr. 3824.)

Brattbåg bygningsråd
 Ans. 5/9 *fastlagt i møte 21/9 1956*
Jelva Rind
 Brattbåg bygningråd

Rich. Andvord, Bl. nr. 672. S.55.

J.nr. _____

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
 jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkennet det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Brattbåg

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. _____

gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: og bakeri

Arbeidets art:²⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet³⁾ 225*000

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
 § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	_____	m ²
Eldre bebyggelse areal	_____	m ²
Areal av nybygg	<u>144</u>	m ²
Samtet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ⁴⁾	<u>432</u>	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utføres for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

⁴⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Planer, snitt, fasader og profiler 1:100 samt situasjonskart 1:500
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2-4.)
Fundamenter føres ned til fast frostfri dybde godkjendt av byggesmyndighetene
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Tilkobles off. nett i.h.t. aut. rørleggere senere anmeldelse.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: Konf. vedl. tegninger
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Armeringstegninger innsendes til godkjendelse før arbeidet igangsettes.
- § 132, passus 3. Næforhold: (Attent om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) ~~En~~ Næbovarsling foretas av byggherren dersom bygningensradet forlanger dette.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeiderveloven skal vedlegges byggemeldingen.)
Anmeldelse til arbeidstilsynet vedl.
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
I.T.g. vedl. situasjonsplan 1:500
- § 63. Hidsfarlige og sunnhetstilfærlige anlegg: Ingen
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: Ingen
- § 66, passus 3. Sokkelramspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjelleradganger, lys og luftgraver: I.h.t. vedl. tegn.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgata: Ingen
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: I.h.t. regulerigen med lovlig gavnl mot nabo. I stedet for vanlig brandgavl over tak aktes tak og sperrer underpusses 3 m. innover loftet fra gavlvegg.
Byggematerialets art og veggens konstruksjon: Underetasjer 25 st8pt (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)
Øvrige etasjer 20 cm. arm. yttervegge med lovlig isolasjon. Bærevægge 20 cm. arm. Lettvægge 10 cm. Lekasten pussert på begge sider.
Isolasjon:
(Se bygninglovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
Under terreng smøres murene med varm Goudron etter rapping og kosting.
Overdekket luftgrav mot gate aktes utført i.h.t. tegn.
- § 87. Taktekning: Lovlig skifer og bordtakbeslag benyttes
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
1.10 br. Inntrinn 27 cm og optrin 17. 8
- Piper, trukne røt, oppvarming, ventilasjon og søppelkass:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
Centralvarmeanlegg. Ventilfler for kjøkkener, bad, w.c vaskerom, bakeri og dusj føres i lovlige kanaler over taket.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: Etasjehøgder gulvflate og lysflate i. h. t. tegning.
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel: Vaske og tørkerom er plassert i kjeller, kott plasseres på loft.
- § 109. Klosetter: 4 stk.
- § 148. Innhegning:
- Ytterligere opplysninger:

Brattvåg Bygningsråd
Brattvåg

J.nr.

Herr Henry Hermansen
Brattvåg.

Utskrift av möteboka til Brattvåg Bygningsråd frå møte den 10/10-58

Sak 33/58

Skriv frå H.Hermansen vedk. forretningsbygg. Söknad om å få avslutte bygget med berre 3.etg. og sette mønetak oppå i samsvar med teikning.

Vedtak : Taket vert midlertidig godkjent. Det må ordnast med snöfangarar. Sameleis får Hermansen midlertidig utsettelse med bygging av överste högda.

Rett avskrift.

Brattvåg Bygningsråd

Brattvåg

J.nr.

Brattvåg den 22/9-56.

Herr Henry Hermansen

Brattvåg.

Utskrift or møteboka til Brattvåg Byggeråd ,møte den 21/9-56.

Sak 51/56

Byggemelding frå Henry Hermansen på gr28. br. 270-198-
og 312. konstruksjon i betong.

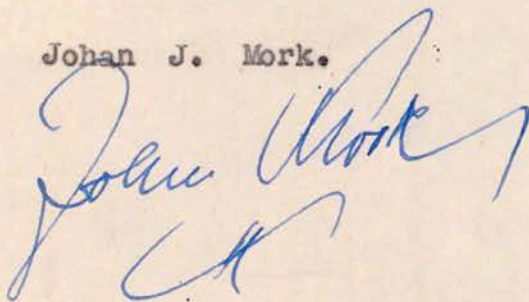
Vedtak.

Garasja kan ikkje godkjennast før løyve er innhenta
frå burtfestaren av tomta.
Fyrrom må ha vindu mot det fri (til luftegrav)
Dørforbindelse med fyrrom må ordnast slik at det ikkje
vert direkte inngang frå gangen til fyrromet.
2. høgd kan ikkje godkjennast med fire hyblar til
utleige.
Elles vert planane godkjende.

Rettt avskrift

Johan J. Mork.

Gebyr til byggerådet kr. 8.00



Brattvåg Bygningsråd



Hermansens Bakeri

BAKERI - KONDITORI

Telefon 48

Brattvåg, 23/9 1958.

Brattvåg Byggningsråd,
Brattvåg.

Jeg har no fått oppført 3 etasjer av mitt kombinerte bolig og forretningsbygg.

Mer blir det desverre ikke med det første, for jeg klarer ikke å skaffe mer kapital.

Det står da igjenn å legge tak over bygget, og jeg vil høre om byggningsrådet har noe i mot at det blir lagt det mønetaket som er tegnet til huset.

De to spissene som hører til mønet, har jeg tenkt, dersom ikke byggningsrådet har noe imot det, å få bygget i tre, og også få satt på et vindu.

Jeg ber byggningsrådet være så vennlig å behandle dette så snart råd er, da det ville vært bra å få gå igang med taket før det lir lenger på høsten.

Med hilsen

Henry Hermansen.

Brattvåg bygningsråd
Inr. 33/58 framlagt i møte 10/10/58
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.

Brattvåg den 21. mai 1962.

Brattvåg Bygningsråd,
Brattvåg.

Jeg har fått innredet et rom på loftet,
og jeg ber Brattvåg Bygningsråd om å få benytte
dette til soverom.

Jeg legger ved en veiledning om rommets beskaffenhet.

Beste hilsen

Jenny Hennausen

Brattvåg bygningsråd
Jnr. 27/62 fremlagt i møte 25/5 1962.

14,5 m²

0,69 m²

1:21
3/04-6 J.M.

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for **herr Henry Hermansen sitt**
anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. **28** br. nr. **198** parcel nr. av
....., nemlig:

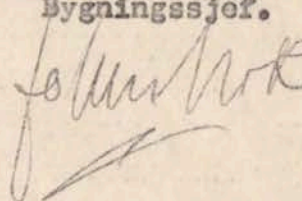
Våningshus av **betong** i **3.etg.** med utbygg i etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført **i samsvar med byggjemelding til**
Brattvåg Bygningsråd.

Gebyr kr. **0.-** er betalt

Brattvåg den **7. august 1962.**

Johan Mork
Bygningssjef.



Nr. 2253.

Brattvåg Bygningsråd
Brattvåg

J.nr.

Herr Henry Hermansen,

Brattvåg.

Utskrift av møteboka til Brattvåg Bygningsråd frå møte den
25. mai 1962.

Sak 22/62.

Søknad frå Henry Hermansen dagsett 21.mai 1962 om å nytte
rom på loftet til soverom. Grn.28 brn. 28 brn.198.

Samrøystes vedtak:

Bygningsrådet finn at det kan gjevast disp.frå bygningslova
§ 104, pkt.6 i dette høvet.
Henry Hermansen få intil vidare lov til å nytte romet
på loftet til soverom til medlemar av huslyden. Romet kan
ikkje leigast ut.

Rett avskrift.

Johan Mork.

Liste nr. 25.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Tekn.etat	1.2.84

Sak nr.

10/84

Ola Sønnerland, 6270 BRATTVÅG søker om bruksendring av 1. etasje på gnr. 28, bnr. 297 (Tidlegare Hermansens bakeri).

Lokalet er nå tenkt brukt til helsestudio og skal inneholde treningsapparat, badstu, solarium, wc, dusj og garderobe. Det ligg ikkje ved teikningar eller nabovarsel.

INNSTILLING:

Eigedomen til Haramsnytt A/S gnr. 28, bnr. 297 har kjeller pluss 3 etasjar. Eigedomen ligg heilt inn til Skjelt-Ole-bakken mot vest. Mot aust er felles innkøyring for fleire eigedomar. Parkeringsforholda for denne eigedomen er svært avgrensa. Adkomst til første etasje er via ei dårleg trapp frå nord og inngang frå Skjelt-Ole-bakken frå vest via trapp ned frå 2. høgda.

Dersom 1. etasje skal ominnreiast frå bakeri til helsestudio, må ein sette krav om tilkomst etter byggeforskriftene kap. 26. Det vil seie at rullestolbrukarar må kunne kome fram.

I tillegg må det finnast ei løysing for parkering.

Før bygningsrådet kan seie meir om saka, må det innsendast teikningar og nabovarsel.

Ola Sønnerland gjekk frå som ugild i denne saka.

INNSTILLINGA SAMRØYSTES VEDTEKEM

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 2/2 - 1984

Sign.

Utskrift sendt til

Ola Sønnerland, BRATTVÅG

Jm. 14/19/65.

Brattvåg den 13/12 1965.

Brattvåg Bygningsråd,
Brattvåg.

Jeg søker med dette Brattvåg Bygningsråd om å få innrede 3 rom i kjelleren i mitt bygg til bolig. Dette gjelder de tre rommene som no er utleigt til herr Kåre Dalhaug.

Jeg kan gjøre kjendt at grunnarbeidet under kjelleren er meget godt, og at de er tørre og gode.

Grunnen til at jeg søker om dette erfølgende:

Min mor Marta Hermansen har bodd i det huset som min svoger Fradrik Baade eiet. For en tid siden ble eiendommen solgt til et firma i Brattvåg. Etter en tid fikk min mor beskjed om å fraflytte leiligheten snarest. Vi gikk da i gang å søke etter leilighet til henne, men etter å ha søkt i hele Brattvåg, ble vi klar over at det er helt umulig. Et sted å bo må hun jo ha, og derfor er det ingen annan råd enn å lage en leilighet i vår kjeller. Jeg tror forresten at det skal bli en god leilighet, og jeg ber om at Brattvåg Bygningsråd gir meg anledning til å gå i gang snarest.

Med hilsen

Henry Hermansen.

Brattvåg den 18. februar 1966.

Haram Bygningsråd,

Brattvåg.

Jeg har mottatt svar på min søknad om å få innrede 3 rom i kjelleren til min mor.

Svaret tyder på at mine opplysninger om saken har vært for mangelfulle, og jeg skal her forsøke å legge saken så klart fram som jeg kan.

Da min mor ble gjort kjent med at hun måtte flytte fra den leiligheten som hun no har, gikk vi i gang med å søke ny leilighet. Etter å ha søkt alle tenkelige stedet, fikk vi erfare at det er helt umulig å få leilighet i Brattvåg. Hun må jo ha et sted å bo. Og da kom jeg til å tenke på de tre romma som jeg har i kjelleren, og som no Kåre Dalhaug leier. Jeg er klar over at disse romma ikke tilfredsstillere krav som bygningsloven stiller til bolig, men da der ikke fins noen annen råd, skrev jeg søknaden. Jeg vet no at der var en vesentlig mangel ved søknaden. Jeg nevnte ikke noe om at jeg er villig til, om bygningsrådet krever det, å rive ut innredningen når min mor ikke har bruk for den mer. Og da skal heller ikke leiligheten leies ut videre til det bruk. Min mor har selvfølgelig sett romma, og hun mener at hun kan få en bra leilighet der, forholdene tatt i betraktning. Dersom søknaden ikke blir innvilget, vet hun ikke hva hun skal gjøre, sier hun. Hun blir mye ute på reise, for hun har jo flere av sine som gjerne vill at hun skal besøke dem. Men det er godt å vite at en har noe som en kan kalle for sitt, som en har å vende tilbake til når en er trett av å reise, sier hun.

Med dette tror jeg at bygningsrådet vil imåtekomme søknaden min, slik at jeg kan gå i gang å innrede så snart som råd er.

Med hilsen

Henry Hermansen

Haram Bygningsråd

Telefon 108
BRATTVÅG

J.nr.

270/66.

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Haram Helsråd,

Brattvåg.

Utskrift av møteboka til Haram Bygningsråd frå møte den 23.2.1966 sak nr. 36/66.

Herr Henry Hermansen, Brattvåg, sender ny søknad av 18/2-66 til Haram Bygningsråd.

Herr Henry Hermansen gjev nye opplysninger om bruken av dei 3 kjellarroma. Det er mor til Hermansen som skal bruke roma, og ho vert mykje ute og reiser. Hermansen skriv at han vil rive ut innreiinga når hans mor ikkje har bruk for roma meir, og roma vil ikkje verte utleigde til andre.

Vedtak samrøystes:

Herr Henry Hermansen kan få ei mellombels løyve til å innreie roma til bruk for sin mor, dersom helserådet finn ordninga for-svarleg.

Bygningsrådet kan når som helst kreve roma kondemnerte om det syner seg at roma ikkje vert tilfredsstillande.

Saka går til Haram Helseråd til endeleg avgjerd.

Rett utskrift

Brattvåg, den 24. februar 1966.

for

c.c. Herr Henry Hermansen

Brattvåg 11.3.66

Herr Henry Hermansen,
Brattvåg.

UTSKRIFT AV MØTEBOKA FOR HARAM HELSERÅD 7 MARS 1966.

Herr Henry Hermansen får godkjent kjellerlokaler som anmerket i brev til Haram bygningsråd, på slike vilkår som satt av bygningsrådet nemlig at bruken av lokalene som oppholdsrom er begrenset til hans mor, og at bygningsråd og helseråd kan forlange lokalene fraflyttet uten ny behandling av saken dersom rummene skulle vise seg å ikke holde bygningsmessige eller hygieniske mål.

Kopi til Haram bygningsråd.

for distriktslegen

S. Karna Jacobsen

Haram Bygningsråd

Telefon 108
BRATTVÅG

J.nr. 270/66.

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Haram Helsråd,

Brattvåg.

Utskrift av møteboka til Haram Bygningsråd frå møte den 23.2.1966 sak nr. 36/66.

Herr Henry Hermansen, Brattvåg, sender ny søknad av 18/2-66 til Haram Bygningsråd.

Herr Henry Hermansen gjev nye opplysninger om bruken av dei 3 kjellarroma. Det er mor til Hermansen som skal bruke roma, og ho vert mykje ute og reiser. Hermansen skriv at han vil rive ut innreiinga når hans mor ikkje har bruk for roma meir, og roma vil ikkje verte utleigde til andre.

Vedtak samrøystes:

Herr Henry Hermansen kan få ei mellombels løyve til å innreie roma til bruk for sin mor, dersom helserådet finn ordninga for-svarleg.

Bygningsrådet kan når som helst kreve roma kondemnerte om det syner seg at roma ikkje vert tilfredsstillande.

Saka går til Haram Helseråd til endeleg avgjerd.

Rett utskrift

Brattvåg, den 24. februar 1966.

for

c.c. Herr Henry Hermansen

HN HARAMSNYTT

Telefon: 071-15 222
Bank: Sunnmørsbanken a.s
Bankgiro: 8707.05.00289
Postgiro: 3 47 57 87

Haram Bygningsråd
v/teknisk sjef Mork
6270 Brattvåg

HARAM KOMMUNE, TEKNISK ETAT 6270 Brattvåg, 7/5-82
Motteke den 11.15. 1982
Arkiv: 503.1.

Bruksendring - husvere i gnr 28, brn ²⁹⁷198, Haram kommune.

Haramsnytt A/S har i noko tid tinga med Henry Hermansen, Brattvåg om kjøp av hans eigedom, gnr 28, brn 198, Haram kommune. Det er no gjort vedtak i styret i Haramsnytt A/S om kjøp og vi reknar med at overdraginga vil finne stad i løpet av sommaren.

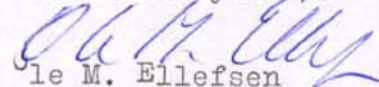
I samband med dette vil vi søkje om bruksendring av andre høgda der det no er husvere slik at dette kan nyttast til kontor for Haramsnytt. Bakgrunnen er at det framleis blir rekna med å nytte første høgda til utleige av forretningslokaler, slik som i dag.

Det er vidare planen å selge vår noverande eigedom på Vesterheim i Brattvåg, slik at det igjen kan disponerast som husvere.

Når styret i Haramsnytt A/S har gått inn for dette er det avdi vi etterkvart har funne det noko vanskeleg å halde fram med drifta i dei noverande lokala. Også av omsyn til publikum og av omsyn til generell lokalisering av forretnings/serviceverksemd av ein slik karakter, finn vi det rettare at verksemda ligg nærare sentrum. I så måte vil det forretningsbygget vi no ynskjer å flytte til, høve framifrå.

Vi voner at bygningsrådet kan sjå positivt på søknaden vår, og står sjølvstilt til rådvelde om ytterlegare opplysningar er turvande.

Med vennleg helsing
for Haramsnytt A/S


Ole M. Ellefsen

-styreformann-

Ark. 503.1

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Tekn.etat	26.5.82.

Sak nr.

215/82

Haramsnytt A/S ved styreformann Ole M. Ellefsen skriv i brev av 7.5.82 at dei har planar om å kjøpe gnr. 28, bnr. 198 av Henry Hermansen. Det er meininga at Haramsnytt skal flytte til huset, andre høgda, der det i dag er husvære. I den samband søkjer Haramsnytt om å få godkjent bruksendring av andre høgda.

Problemet med dette huset, er manglande parkeringsplassar. Nårfinst det kanskje visse sjansar for å få leige taket på garasjen til Sunnmøre og Romsdal Billag til parkering.

INNSTILLING:

Bygningsrådet må be om å få opplyst korleis Haramsnytt har tenkt endringa i andre høgda. Sameleis må det innsendast situasjonskart, der parkering er vist.

Saka utsett.

INNSTILLINGA SAMRØYSTES VEDTEKEN

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 28/5 - 1982

Sign.

Utskrift sendt til

Haramsnytt A/S, BRATTVÅG



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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: T-0035/26

Adresse: Skjelt-Ole Bakken 22D, 22C, 24 og 26, 6270
BRATTVÅG, gnr. 328, bnr. 198 i Haram kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/