

Hellandshamna 74

HELLANDSHAMN | BRATTVÅG

notar



Prisantydning Kr. 4 450 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total 114/116 kvm NOTAR.NO
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

notar



Hellandshamna 74

Idyllisk og påkostet fritidseiendom/rorbu ved sjøkanten på Hellandshamna | Båtplass |

Adresse	Hellandshamna 74 6270 BRATTVÅG
Prisantydning	Kr 4 450 000,-
Omkostninger	Kr 130 240,-
Totalpris	Kr 4 580 240,-
BRA-i/BRA Total	114/116 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Fritidseiendom v/ sjøen
Byggeår	2020
Soverom	2
Etasje	2

Påkostet og romslig fritidseiendom/rorbu beliggende idyllisk til på Hellandshamna. Eiendommen har nydelig utsikt, gode solforhold og plassering helt ved sjøkanten. Rorbuen ble satt opp i 2020 og går over to plan i tillegg til en hems. Her er gjennomgående fin standard og fremstår som svært tiltalende. Tilhørende båtplass ved felles brygge.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	42
Vedlegg	45
Budgivning	125

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













Sovrom 1 i 1. etasjen er opprinnelig godkjent som bod, og er ikke godkjent for varig opphold.



Sovrom 2 i 1. etasjen er opprinnelig godkjent som bod, og er ikke godkjent for varig opphold.





























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Hellandshamna i Haram kommune, med en avstand til sjøen på kun 15 meter, noe som gir enkel tilgang til maritime aktiviteter og naturopplevelser. Området har en nordvestvendt beliggenhet med god sjøutsikt.

Det er kort avstand til offentlig transport, med Hellandshaugane bussholdeplass (linje 236) kun 8 minutters gange unna, og Hellandshamn holdeplass 10 minutters gange fra eiendommen. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 47 minutter med bil.

Dagligvarebutikker som Bunnpris og Coop Extra Brattvåg ligger 12 minutters kjøring fra eiendommen, og Brattvåg Senteret med apotek og vinmonopol er også tilgjengelig innen samme avstand. For sportslige aktiviteter finnes Helland skule aktivitetshall kun 2 minutters kjøring unna, og Ålesund Golfklubb ligger 28 minutter unna med bil.

Området er regulert til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, og eiendommen har adkomst via privat vei.

ADKOMST

Fra Ålesund, følg E39 i retning Digerneset og følg skiltingen videre mot Brattvåg via riksvei 661. På Vatneide tar du til venstre mot Brattvåg og følger riksvei 659. Følg veien gjennom 2 stk tunneler, og ta deretter avkjørselen til høyre mot Hellandshamn. Etter avkjørselen mot Hellandshamn skal du følge veien i ca 5,6 km, før du vil møte et slags veiskille. Følg nå veien nedover til venstre mot Hellandshamna. Følg så veien i ca 915 meter, og du vil få eiendommen ned mot venstre.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hellandshamna 74, 6270 BRATTVÅG

OPPDRAGSNUMMER

2-0035/26

SELGER

Trine Sperre og Thomas Wulff Pedersen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 384, bruksnummer 171, ideell andel 1/1 i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Fritidseiendom v/ sjøen

ENERGIKLASSE

C - Lys grønn

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 175 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Området rundt rorbua er gruset. I fremkant mot sjøen er det satt opp en natursteinsmur.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.05.2026. utført av Naava Takst AS.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

Rorbuen er oppført i 2020. Byggegrunnen er ukjent, og bygningen har en grunnmur bestående av isolerte elementer. Gulvet på grunn er av betong. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med takteking av steinbelagte stålplater. Renner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium/stål. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør i tre, og en malt balkongdør i tre. Fra stue/kjøkken i første etasje finnes en skyvebalkongdør i aluminium som dekker hele fasaden, med glassfelt som kan skyves til sidene. Utvendig er det montert to stedbygde porter i treverk for å skjerme skyvedøren. Verandaen er bygget med en bærende trekonstruksjon, har terrassebord som dekke og et rekkverk av glass.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Skyvedør

Avvik: Det mangler beslag under skyvedør.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 10.05.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du rorbua? År 2020.

Hvor lenge har du eid rorbua? 6 år.

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?

Ja. Beskrivelse: Rorbua er bygget med Durgovertil (Vakumventil) som lufting av avløpssystemet. Det er ikke etablert separat lufting over tak. Løsningen har fungert bra for oss. Det kan vurderes å etablere en lufting over tak ved å koble seg på avløpsrøret utenfor grunnmur, med rør som føres opp og over taket på utsiden. Vi har ikke sett behovet for dette.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn:

Ufaglært, 2020. Beskrivelse: Arbeidet ved oppførsel av bygget er gjort som egeninnsats av eier selv som er rørlegger med Fagbrev.

- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.
- 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei.
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Det var tilsyn på det elektriske anlegget og krav om å utbedre følgende: Merking og dokumentasjon. Dette er utbedret og saken er avsluttet.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.
14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei.
15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.
17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Nei.
19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nei.
20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.
21. Er det foretatt radonmåling? Nei.
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei.

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

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

- Fritidsbebyggelse - Nåværende (175.18 kvm)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (175.18 kvm)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område. I henhold til Detaljregulering for Naustområde på Hellandshamn - gnr 84 bnr 10 (vedtaksdato 17.11.2016) så er eiendommen regulert til:

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hoved (175.16 kvm)

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune er det per 28.03.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Haram kommune er så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 28.03.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 28.03.2026 så er det registrert 20 berørte datasett:

Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser
Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan
Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat

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

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

Det er varmekabler i gulv på gang og stue/kjøkken i første etasje samt på begge badene. Det er også installert både vedovn og en varmepumpe i rorbua.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Parabol og Smart TV.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt utenfor Rorbua.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei, jfr. vedlagte kart over veiaskomst.

Tilknytning vann: Tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp: Avløpet går via felles septiktank med overløp. Septiktanken er av glassfiber. Septikk tank er fra 2020.

Private stikkledninger-/veier vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt.

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Hellandshaugane som ligger ca 8 minutters gange/0.6 km fra eiendommen. Her passerer linje 236.

ADGANG TIL UMLEIE

Rorbua kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Fritidsbolig/Rorbu datert 24.06.2020.

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

1. Etasje:

- De to soverommene i 1. etasje er godkjent som bod.
- Rom markert som "Naust" bilr i dag benyttet som stue

Hems:

- Det er ikke fremvist plantegninger av hems, og trapp til hems er heller ikke inntegnet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at overnevnte endringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk; Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadspålykt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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

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

RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

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

INNHold

Hems: Hems har ikke målbart areal, men har et gulvareal på 20 kvm.

2. Etasje: Stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

1. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod (under trapp).

Utvendig bod på ca. 2 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS.

STANDARD

KJØKKEN 2. ETASJE

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og benkeplate i laminat med oppvasskum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og vannstoppsystem. Hvitevarer som kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrerte.

KJØKKEN 1. ETASJE

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og benkeplate i laminat med oppvasskum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og vannstoppsystem. Hvitevarer som et lite kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp er integrerte.

BAD 2. ETASJE

Bad fra 2020 med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør.

BAD 1. ETASJE

Bad fra 2020 med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for tørketrommel og vaskemaskin. Varmtvannsbereder, rørskap og stoppekran er plassert i rommet. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat. Det er varmekabler i gulv i gang og stue/kjøkken i 1. etasje.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malt panel og malte himlingsplater.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte slette dører.

Innvendig trapp: Malt tretrapp med lakkerte eiketripp. Håndløpere på vegg er malte.

PIPE/ILDSTED

Rorbua har isolert stålpipeline og vedovn.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer. De elektriske installasjonene er i all hovedsak skjulte. Kontroll av det elektriske anlegget ble utført av Nordvestnett i 2025.
- Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarslingsanlegg med sentral plassert i gang i 1. etasje.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020, med offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2020, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen ved dusjen. Dusjsonen, samt én meter til hver side, regnes som våtsone.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen ved dusjen. Dusjsonen, samt én meter til hver side, regnes som våtsone.

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

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Kjøkken 2. etasje

Hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrerte.

Kjøkken 1. etasje

Hvitevarer som et lite kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp er integrerte.

De ovennevnte hvitevarene medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 56 m² Entré, bad, stue/kjøkken, 2 boder innredet som soverom og bod (under trapp).

BRA-e: 2 m² Utvendig bod.

2. etasje:

BRA-i: 58 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

1. Etasje:

- De to soverommene i 1. etasje er godkjent som bod.
- Rom markert som "Naust" blir i dag benyttet som stue.

Hems:

- Det er ikke fremvist plantegninger av hems, og trapp til hems er heller ikke inntegnet.

Omgjøring av areal fra sekundærom (S-rom, f.eks. bod, uinnredet loft) til primærom (P-rom, f.eks. soverom, stue) regnes som en bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at overnevnte endringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 450 000,-

VERDITAKST

Kr 4 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 4 191,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

Hytte og fritidsrenovasjon

Slamtømming hvert fjerde år

Slam > 4,5 m³ hvert fjerde år

Eiendommen har montert pipe og ildsted. I følge opplysninger fra kommunen er ikke ildstedet registrert og det har derfor ikke blitt fakturert kostnader knyttet til feiing og tilsynsgebyr. Kjøper må påregne kostander knyttet til dette. Selger har registrert ildstedet 20.05.2026.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 528,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall;

20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 498,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 450 000,- (Prisantydning)

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

kr. 111 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 130 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 580 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/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:

1901/900123-1/58 13.05.1901 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10

1965/106088-1/58 03.12.1965 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver : Hellandshamn Vassverk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10

Dvs: Jfr. Erklæring om stedsevarende bruksrett til grunn for nedlegging av rørledning m.v. datert 04.09.1965/ tinglyst 03.12.1965; Undertegnede eiere av eiendommene gnr 83, bnr 3 og gnr 84, bnr 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 15 og 20, alle i Vatne herred gir med dette Hellandshamn Vassverk A/L (nedenfor kalt vassverket) stedsevarende

vederlagsfri bruksrett til grunn for nedlegging av rørledning over våre eiendommer, herunder rett til reparasjon og/eller utvidelse av nedlagt ledningsnett.

Ledninger må ikke uten i presserende tilfeller eller ved nødvendig utskifting av ledninger, nedlegges på en årstid hvor årveksten kan bli skadet.

Hvis vassverket under arbeidet skjærer over dreneringsgrøfter, må skaden repareres på forsvarlig måte. Etter nedlegging eller reparasjonsarbeide må eng og grøfter i det hele være i like god stand som før. Grunneieren skal straks arbeidet eller reparasjon er utført kontrollere og eventuelt påtale mulige mangler.

Hvis reparasjonsarbeide, når vassverket er i virksomhet, medfører skade på årsvæksten eller på annen måte, har grunneieren rett til erstatning. Grunneieren eller grunneierne oppnevner 1 mann og vassverket 1. Hvis disse 2 ikke blir enige, oppnevner Sorenskriveren i Nøre Sunnmøre oppmann.

Disse menn avgjør med bindende virkning om der skal ytes erstatning og fastsetter beløpets størrelse.

Den vederlagsfrie stedsevarende bruksrett, som omhandlet i denne erklæring, ansettes etter beste skjønn for samtlige eiendommer til kr. 1000,-.

1971/100200-1/58 18.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: HELLANDSHAMN GRENDALAG
ORG.NR: 914 017 734
Grunneiererklæring
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10

Dvs: Jfr. Grunneiererklæring datert 18.06.1969/tinglyst 18.01.1971; Grunneiererklæring til Statens Havnevesen ved Havnedirektøren i anledning av Moloanlegg ved Hellandshamn (Fastsatt ved Handelsdepartementets skrivelse av 17. august 1936).

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

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

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

2. Jeg frafaller for mine eiendommer, bygninger, løsøre, fartøier, fiskerier og annen næring krav på erstatning for enhver skade som måtte bli en følge av vedkommende anlegg eller arbeide.

3. Jeg gir veirett over min eiendom fra Havnevesenets grunnarealer og anlegg til nærmeste offentlige vei. Havnevesenet eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde veien som kan ha inntil (mangler utfylling) meters kjørebredde.

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

bestemmer hvilken av partene skal bære omkostningene eller hvorledes disse skal fordeles mellom dem. For voldgiftsrettens forhandlinger og dommer gjelder reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915, nr. 6, kap. 32.

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

NB! Se påtegninger nedenfor;

2020/2265690-1/200 25.03.2020 21:00

** DIVERSE PÅTEGNING

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

2020/2265690-2/200 25.03.2020 21:00

** TRANSPORT

FRA: KYSTVERKET

ORG.NR: 874 783 242

TIL: HELLANDSHAMN GRENDALAG

ORG.NR: 914 017 734

2022/1390770-1/200 07.12.2022 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1275449-1

1989/100627-1/58 25.01.1989 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 46

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10

Dvs: Jfr. Avtale datert 23.08.1988/tinglyst 25.01.1989; Avtale mellom eier av gnr 384, bnr 10 i Haram og eier av gnr 384, bnr 46 i Haram er det i dag inngått slik avtale:

1. Partene gir hverandre gjensidig rett til å bygge i bytelinja med hverandre på de ovennevnte eiendommer.

2. Partene er innstilt på at eventuell uenighet som måtte oppstå med hensyn til bruk eller utnyttelse av våre eiendommer, søkes løst i minnelighet og at om fremtidig behov for en av partene skulle gjøre det nødvendig at bygt eieendom i byte må fjernes, forplikter begge seg til å gjøre dette vederlagsfritt.

2018/513793-2/200 07.03.2018 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 164

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10

Dvs: Jfr. Skjøte datert 21.02.2018/tinglyst 07.03.2018; Gnr 384, bnr 164 får rett til parkering på gnr 384, bnr 10 ved naustet. Parkeringsretten må ikke nyttes til hinder for trafikken på stedet.

2018/533479-2/200 12.03.2018 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 163

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10

Dvs: Jfr. Skjøte datert 21.02.2018/tinglyst 12.03.2018; Gnr 384, bnr 163 får rett til parkering på gnr 384, bnr 10 ved

naustet. Parkeringsretten må ikke nyttes til hinder for trafikken på stedet.

GRUNNDATA

2019/975628-1/200 22.08.2019 14:56

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 384 BNR: 10
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1094513-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1534 GNR: 84 BNR: 171

2024/168000-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 384 BNR: 171

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

18.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

KLP

POLISENUMMER

93926978

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket,

misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldtetegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserappo

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

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.

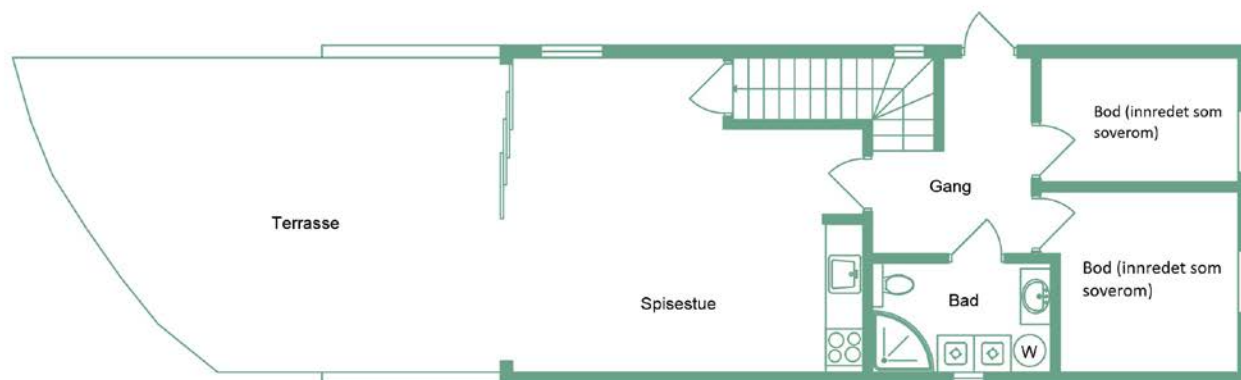
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

Plantegning - 1. etasje



Hellandshamna 74

1 Etg

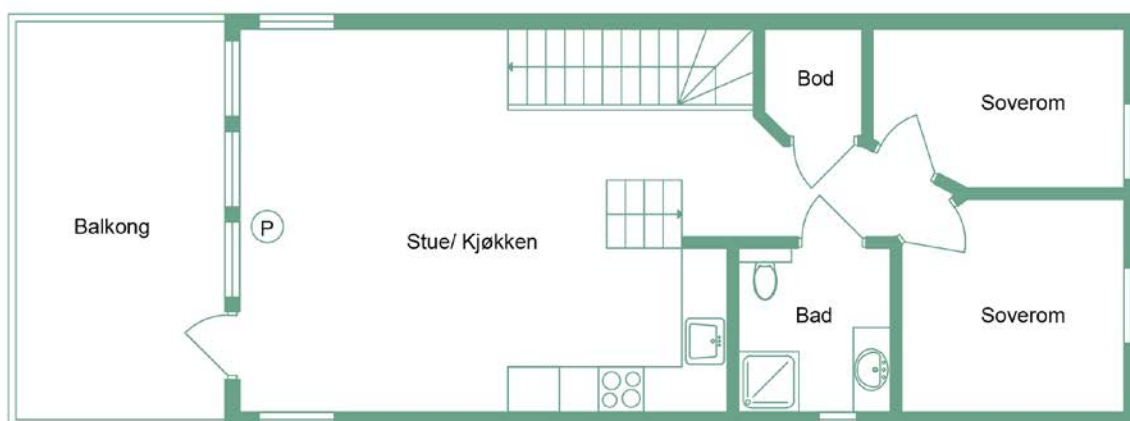
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 2. etasje



Hellandshamna 74

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HELLANDSHAMNA 74

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldtetegninger
- Ferdigattest
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserappo

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

Tilstandsrapport

 Rorbu

 Hellandshamna 74 , 6270 BRATTVÅG

 HARAM kommune

 gnr. 384, bnr. 171

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21643-1289

Eiendomsverdi ref nr: DO1923

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Hølen



naava
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Rorbu - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det en skyvebalkongdør i aluminium som dekker hele fasaden. Det er mulig å skyve alle glassfeltene til begge sider. Utvendig er det to stedbygde porter i treverk som benyttes for å skjerme skyvedøren mot vær og vind.
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Varmekabler i gulv i gang og stue/kjøkken i 1. etasje. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt panel og malte himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte eiketrinn. Håndløpere på vegg er malte.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 16 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.
På grunn av installasjoner i vegg registrert med veggscanner og tilliggende konstruksjoner er hulltaking ikke foretatt, da det vurderes å medføre skade på installasjoner i vegg.

Bad

Bad fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 17 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for tørketrommel og vaskemaskin. Varmtvannsbereider, rørskap og stoppekran er plassert i rommet.

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.
På grunn av installasjoner i vegg registrert med veggscanner og tilliggende konstruksjoner er hulltaking ikke foretatt, da det vurderes å medføre skade på installasjoner i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje har slette hvite fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvasskum i stål. Det er installert helintegreerte hvitevarer, her under et lite kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning i 2. etasje har slette hvite fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvasskum i stål. Det er installert helintegreerte hvitevarer, her under et kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Kontroll av det elektriske anlegget utført av Nordvestnett i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra 2020. Eiendommen er

Beskrivelse av eiendommen

tilknyttet vann via Brattvåg Vassverk SA. Avløpet går via felles septiktank med overløp.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er etablert røykvarslingsanlegg med sentral som er plassert i gang i 1. etasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rorbu

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

1. Etasje:

- De to soverommene i 1. etasje er godkjent som bod.
- Rom markert som "Naust" bil i dag benyttet som stue

Hems:

- Det er ikke fremvist plantegninger av hems, og trapp til hems er heller ikke inntegnet.

Omgjøring av areal fra sekundærrom (S-rom, f.eks. bod, uinnredet loft) til primærrom (P-rom, f.eks. soverom, stue) regnes som en bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at overnevnte endringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

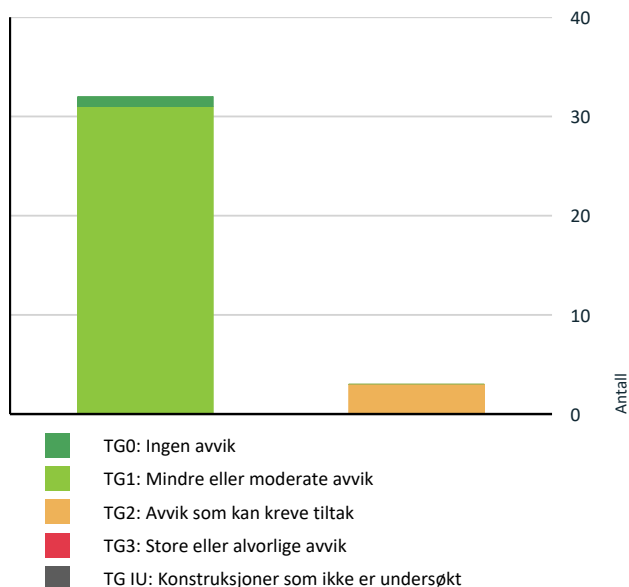
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Rorbu

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Skyvedør

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

RORBU

Byggeår

2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Skyvedør

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det en skyvebalkongdør i aluminium som dekker hele fasaden. Det er mulig å skyve alle glassfeltene til begge sider. Utvendig er det to stedbygde porter i treverk som benyttes for å skjerme skyvedøren mot vær og vind.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag under skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under skyvedøren for å hindre at vann trenger inn under dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av glass.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Varmekabler i gulv i gang og stue/kjøkken i 1. etasje. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt panel og malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte eiketripp. Håndløpere på vegg er malte.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan - og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen ved dusjen. Dusjsonen, samt én meter til hver side, regnes som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på forholdet. Ved tegn til skader på vindu, foringer og/eller lister må det gjøres tiltak med å fuktsikre disse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 16 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, spill med lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av installasjoner i vegg registrert med veggscanner og tilliggende konstruksjoner er hulltaking ikke foretatt, da det vurderes å medføre skade på installasjoner i vegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan - og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

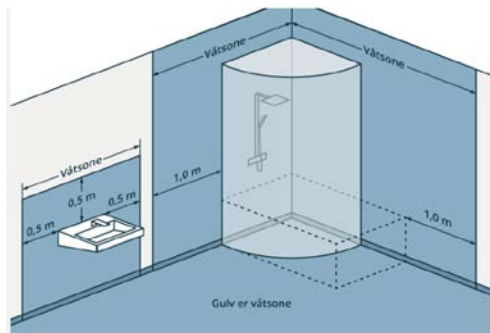
Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen ved dusjen. Dusjsonen, samt én meter til hver side, regnes som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på forholdet. Ved tegn til skader på vindu, foringer og/eller lister må det gjøres tiltak med å fuktsikre disse.

Tilstandsrapport



Figur viser våt sone på badrom.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 17 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for tørketrommel og vaskemaskin. Varmtvannsbereider, rørskap og stoppekran er plassert i rommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av installasjoner i vegg registrert med veggscanner og tilliggende konstruksjoner er hulltaking ikke foretatt, da det vurderes å medføre skade på installasjoner i vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 2. etasje har slette hvite fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvasskum i stål. Det er installert helintegrerte hvitevarer, her under et kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje har slette hvite fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvasskum i stål. Det er installert helintegrerte hvitevarer, her under et lite kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Kontroll av det elektriske anlegget utført av Nordvestnett i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utførende elektriker sendte aldri over dokumentasjon etter ferdigstilling av anlegget. Anlegget har i senere tid blitt kontrollert og Nordvestnett har gjennomført en elkontroll av anlegget.

Inntak og sikringskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast fra 2020. Eiendommen er tilknyttet vann via Brattvåg Vassverk SA. Avløpet går via felles septiktank med overløp.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er etablert røykvarslingsanlegg med sentral som er plassert i gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/114 m²

Rorbu: Hems, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Stue/kjøkken, 3 Bod, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kleivavegen 129 ,6264 TENNFJORD 98 m ² 2016 4 sov		6 500 000	6 500 000		6 500 000	66 327
2 Koppargjerdet 6 ,6260 SKODJE 81 m ² 2016 4 sov	04-07-2021	3 500 000	3 700 000		3 700 000	45 679
3 Eiteråvegen 46 ,6260 SKODJE 97 m ² 2017 2 sov	03-11-2020	2 750 000	3 400 000		3 400 000	35 052
4 Eiteråvegen 46 ,6260 SKODJE 97 m ² 2017 2 sov	24-08-2023	3 390 000	3 200 000		3 200 000	32 990
5 Grytafjordvegen 50 ,6265 VATNE 110 m ² 1973 4 sov	06-05-2018	3 000 000	3 000 000		3 000 000	27 273
6 Eiteråvegen 46 ,6260 SKODJE 97 m ² 2017 2 sov	10-09-2017	2 190 000	2 525 000		2 525 000	26 031

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rorbu

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Rorbu	Kr.	4 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

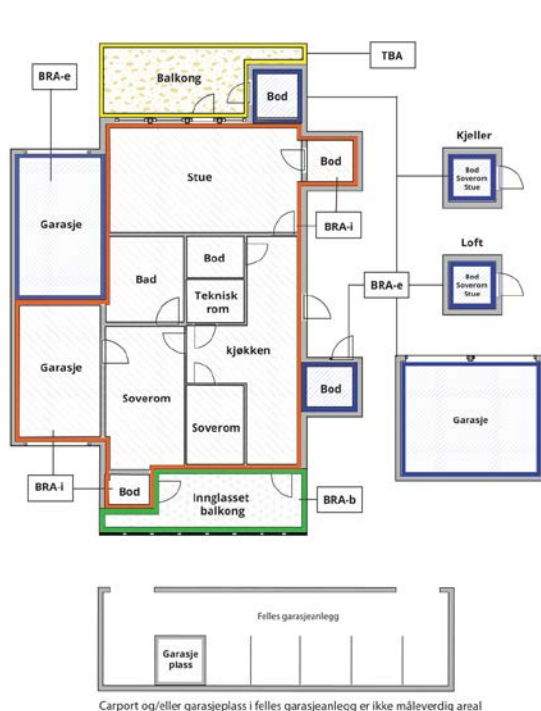
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rorbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						20	20
2. Etasje	58			58			58
1. Etasje	56	2		58			58
SUM	114	2				20	136
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod		
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod (under trapp)	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. Etasje:

- De to soverommene i 1. etasje er godkjent som bod.
- Rom markert som "Naust" bil i dag benyttet som stue

Hems:

- Det er ikke fremvist plantegninger av hems, og trapp til hems er heller ikke inntegnet.

Omgjøring av areal fra sekundærrom (S-rom, f.eks. bod, uinnredet loft) til primærrom (P-rom, f.eks. soverom, stue) regnes som en bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at ovennevnte endringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Trine Sperre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	384	171		0	175.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hellandshamna 74

Hjemmelshaver

Pedersen Thomas Wulff, Sperre Trine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rorbu beliggende på Hellandshamna i Haram Kommune. Rorbua er nord-vest vendt med god sjøutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det foreligger tinglyste avtale om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet via Brattvåg Vassverk SA.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via felles septiktank med overløp.

Regulering

Område er regulert til "Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål" i gjeldende reguleringsplan.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Området rundt rorbua er gruset. I fremkant mot sjøen er det satt opp en natursteinsmur.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	
3	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.~~

Oppdragsnr.: 21643-1289

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 20 av 21

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO1923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

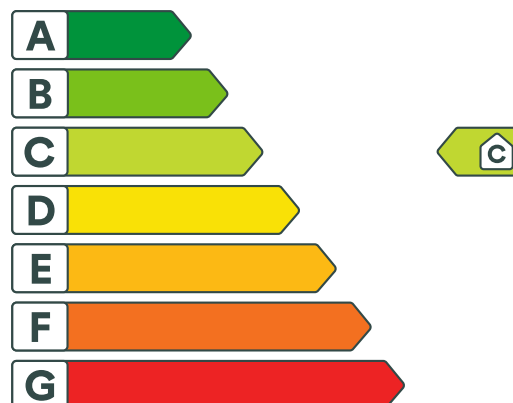
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Hellandshamna 74, 6270 BRATTVÅG	
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296271
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300779440
Gårdsnummer 384	Bruksnummer 171
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
118,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 735 kWh



Hellandshamna 74, 6270 BRATTVÅG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hellandshamna 74, 6270 BRATTVÅG



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0035/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Wulff Pedersen	Trine Sperre
Gateadresse	
Hellandshamna 74	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalenr.	93926978

Document reference: 2-0035/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TWP, TS

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rorbua er bygget med Durgovenil (Vakumventil) som lufting av avløpssystemet. Det er ikke etablert separat lufting over tak. Løsningen har fungert bra for oss. Det kan vurderes å etablere en lufting over tak ved å koble seg på avløpsrøret utenfor grunnmur, med rør som føres opp og over taket på utsiden. Vi har ikke sett behovet for dette.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidet ved oppførsel av bygget er gjort som egeninnsats av eier selv som er rørlegger med Fagbrev.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var tilsyn på det elektriske anlegget og krav om å utbedre følgende: Merking og dokumentasjon. Dette er utbedret og saken er avsluttet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 næringseiendom, 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
Thomas Wulff Pedersen	e4019f12f367d79eee2809 71940fefe85e3f2d66	10.05.2026 14:32:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Sperre	b4058af525141d8f6f462e 3ad9128d30b3e361c3	10.05.2026 14:30:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0035/26

- 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>

Nabolagsprofil

Hellandshamna 74

Avstand til sjø

15 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	47 min	🚗
🚋	Hellandshaugane Linje 236	8 min	🚶
🚋	Hellandshamn Linje 236	10 min	🚶

Avstand til byer

Ålesund	43 min	🚗
Ulsteinvik	2 t 14 min	🚗
Kristiansund	3 t 37 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Rema 1000 Digernes	20 min	🚗
🚗	Circle K Digerneset	21 min	🚗

Havner i området

- Brattvåg Småbåthamn

Aktiviteter

Ålesund Golfklubb 28 min 🚗

Sport

🏀	Helland skule Aktivitetshall, ballspill	2 min	🚗
🏀	Brattvåg barneskule Aktivitetshall, ballspill	13 min	🚗
🏊	MOVA Brattvåg	11 min	🚗
🏊	Tren Vatne	15 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Brattvåg Post i butikk	12 min	🚗
11.3 km		
Coop Extra Brattvåg	12 min	🚗

Varer/Tjenester

📺	Brattvåg Senteret	12 min	🚗
🏪	Boots apotek Haram	12 min	🚗
🍷	Brattvåg Vinmonopol	12 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

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

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

Det er ikke registrert ildsted på denne adressen

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

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

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

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

Lenker for mer informasjon:

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

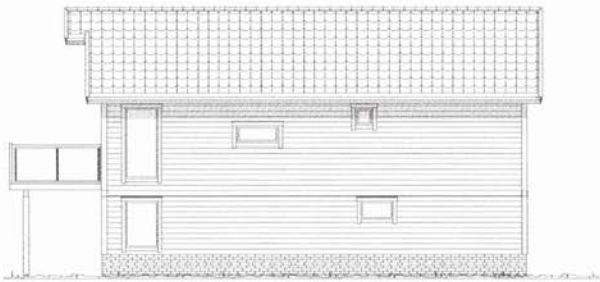
Dersom det er spørsmål til dette, kontakt brannvesenet (se kontaktinformasjon nederst):



FASADE mot



Fasade mot

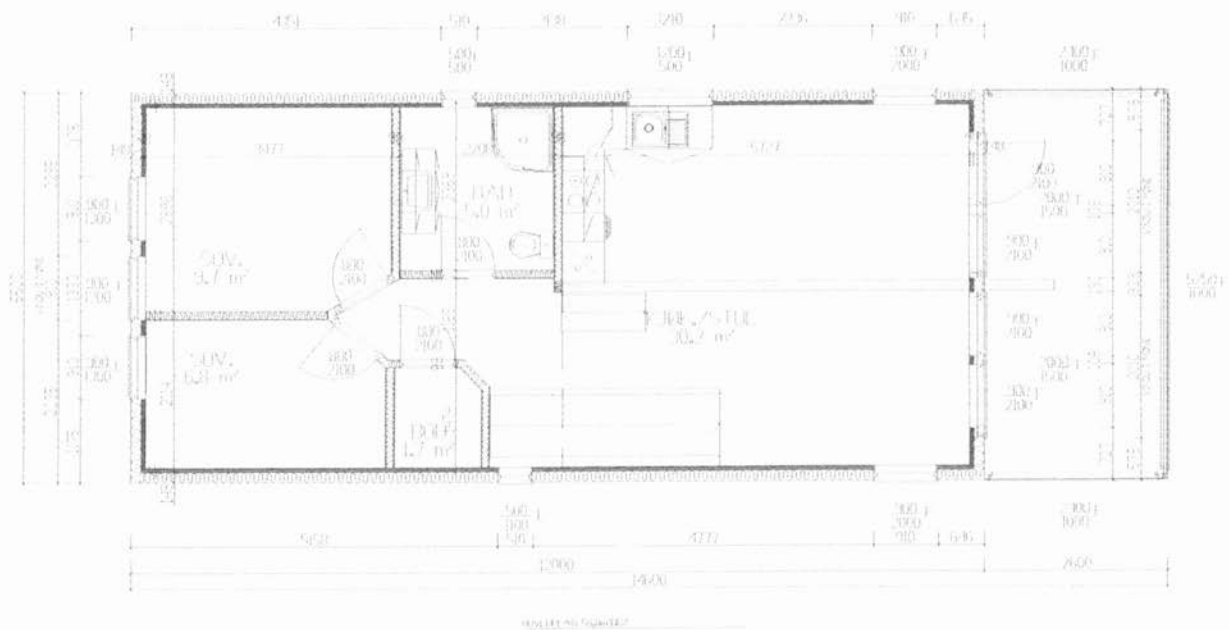


Fasade mot



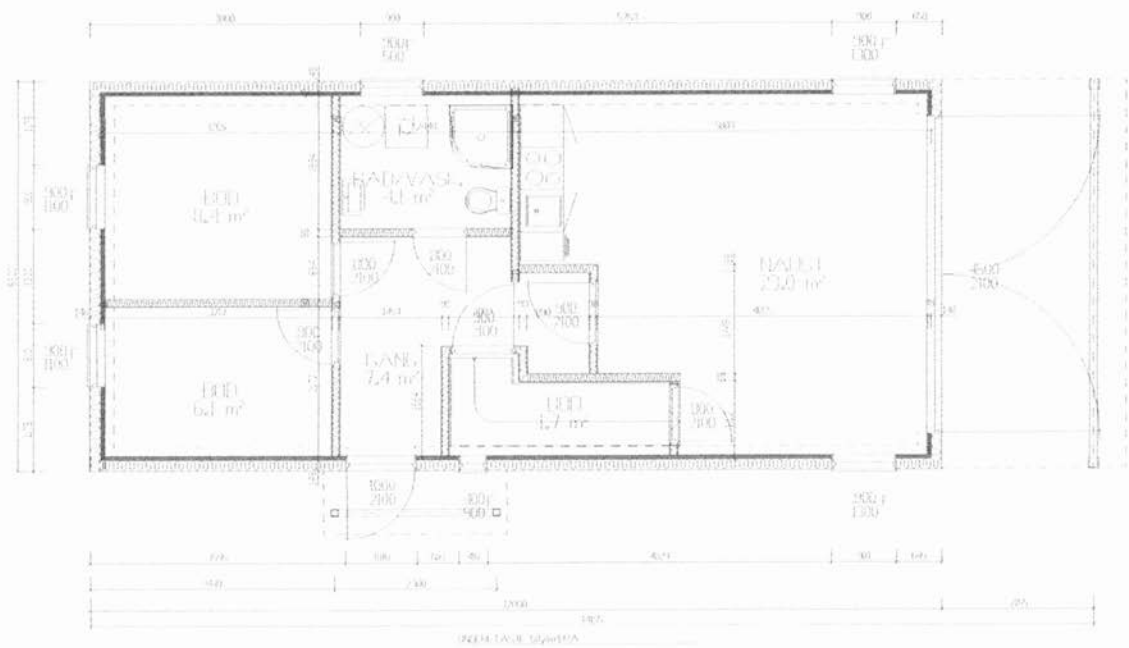
Fasade mot

Tiltakshaver: K. J. Bygg a.s.			Kublog Beiter Kinnegra 5 6260 Skoble
Leverandør:			
Type: RORBU	FASADER	DATE: 24.02.2017	Tegning:
Ansvarlig søker og prosjekterende:		REV: 028-2017	
		REV: 11.02.2017	Prosjekt: 568v
		SKALA: 1:100	
NB: Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.			



Tiltakshaver: K. J. Bygg a.s.		Kubing Østre	
Leverandør:		Korngren 5	
Type: RORBU	HOVEDPLAN	01.01	200.00
Ansvarlig søker og prosjekterende:		01.01	100.00
		01.02	100.00
		01.03	100.00
		01.04	100.00
		01.05	100.00
		01.06	100.00
		01.07	100.00
		01.08	100.00
		01.09	100.00
		01.10	100.00
		01.11	100.00
		01.12	100.00
		01.13	100.00
		01.14	100.00
		01.15	100.00
		01.16	100.00
		01.17	100.00
		01.18	100.00
		01.19	100.00
		01.20	100.00
		01.21	100.00
		01.22	100.00
		01.23	100.00
		01.24	100.00
		01.25	100.00
		01.26	100.00
		01.27	100.00
		01.28	100.00
		01.29	100.00
		01.30	100.00
		01.31	100.00
		01.32	100.00
		01.33	100.00
		01.34	100.00
		01.35	100.00
		01.36	100.00
		01.37	100.00
		01.38	100.00
		01.39	100.00
		01.40	100.00
		01.41	100.00
		01.42	100.00
		01.43	100.00
		01.44	100.00
		01.45	100.00
		01.46	100.00
		01.47	100.00
		01.48	100.00
		01.49	100.00
		01.50	100.00
		01.51	100.00
		01.52	100.00
		01.53	100.00
		01.54	100.00
		01.55	100.00
		01.56	100.00
		01.57	100.00
		01.58	100.00
		01.59	100.00
		01.60	100.00
		01.61	100.00
		01.62	100.00
		01.63	100.00
		01.64	100.00
		01.65	100.00
		01.66	100.00
		01.67	100.00
		01.68	100.00
		01.69	100.00
		01.70	100.00
		01.71	100.00
		01.72	100.00
		01.73	100.00
		01.74	100.00
		01.75	100.00
		01.76	100.00
		01.77	100.00
		01.78	100.00
		01.79	100.00
		01.80	100.00
		01.81	100.00
		01.82	100.00
		01.83	100.00
		01.84	100.00
		01.85	100.00
		01.86	100.00
		01.87	100.00
		01.88	100.00
		01.89	100.00
		01.90	100.00
		01.91	100.00
		01.92	100.00
		01.93	100.00
		01.94	100.00
		01.95	100.00
		01.96	100.00
		01.97	100.00
		01.98	100.00
		01.99	100.00
		02.00	100.00
		02.01	100.00
		02.02	100.00
		02.03	100.00
		02.04	100.00
		02.05	100.00
		02.06	100.00
		02.07	100.00
		02.08	100.00
		02.09	100.00
		02.10	100.00
		02.11	100.00
		02.12	100.00
		02.13	100.00
		02.14	100.00
		02.15	100.00
		02.16	100.00
		02.17	100.00
		02.18	100.00
		02.19	100.00
		02.20	100.00
		02.21	100.00
		02.22	100.00
		02.23	100.00
		02.24	100.00
		02.25	100.00
		02.26	100.00
		02.27	100.00
		02.28	100.00
		02.29	100.00
		02.30	100.00
		02.31	100.00
		02.32	100.00
		02.33	100.00
		02.34	100.00
		02.35	100.00
		02.36	100.00
		02.37	100.00
		02.38	100.00
		02.39	100.00
		02.40	100.00
		02.41	100.00
		02.42	100.00
		02.43	100.00
		02.44	100.00
		02.45	100.00
		02.46	100.00
		02.47	100.00
		02.48	100.00
		02.49	100.00
		02.50	100.00
		02.51	100.00
		02.52	100.00
		02.53	100.00
		02.54	100.00
		02.55	100.00
		02.56	100.00
		02.57	100.00
		02.58	100.00
		02.59	100.00
		02.60	100.00
		02.61	100.00
		02.62	100.00
		02.63	100.00
		02.64	100.00
		02.65	100.00
		02.66	100.00
		02.67	100.00
		02.68	100.00
		02.69	100.00
		02.70	100.00
		02.71	100.00
		02.72	100.00
		02.73	100.00
		02.74	100.00
		02.75	100.00
		02.76	100.00
		02.77	100.00
		02.78	100.00
		02.79	100.00
		02.80	100.00
		02.81	100.00
		02.82	100.00
		02.83	100.00
		02.84	100.00
		02.85	100.00
		02.86	100.00
		02.87	100.00
		02.88	100.00
		02.89	100.00
		02.90	100.00
		02.91	100.00
		02.92	100.00
		02.93	100.00
		02.94	100.00
		02.95	100.00
		02.96	100.00
		02.97	100.00
		02.98	100.00
		02.99	100.00
		03.00	100.00
		03.01	100.00
		03.02	100.00
		03.03	100.00
		03.04	100.00
		03.05	100.00
		03.06	100.00
		03.07	100.00
		03.08	100.00
		03.09	100.00
		03.10	100.00
		03.11	100.00
		03.12	100.00
		03.13	100.00
		03.14	100.00
		03.15	100.00
		03.16	100.00
		03.17	100.00
		03.18	100.00
		03.19	100.00
		03.20	100.00
		03.21	100.00
		03.22	100.00
		03.23	100.00
		03.24	100.00
		03.25	100.00
		03.26	100.00
		03.27	100.00
		03.28	100.00
		03.29	100.00
		03.30	100.00
		03.31	100.00
		03.32	100.00
		03.33	100.00
		03.34	100.00
		03.35	100.00
		03.36	100.00
		03.37	100.00
		03.38	100.00
		03.39	100.00
		03.40	100.00
		03.41	100.00
		03.42	100.00
		03.43	100.00
		03.44	100.00
		03.45	100.00
		03.46	100.00
		03.47	100.00
		03.48	100.00
		03.49	100.00
		03.50	100.00
		03.51	100.00
		03.52	100.00
		03.53	100.00
		03.54	100.00
		03.55	100.00
		03.56	100.00
		03.57	100.00
		03.58	100.00
		03.59	100.00
		03.60	100.00
		03.61	100.00
		03.62	100.00
		03.63	100.00
		03.64	100.00
		03.65	100.00
		03.66	100.00
		03.67	100.00
		03.68	100.00
		03.69	100.00
		03.70	100.00
		03.71	100.00
		03.72	100.00
		03.73	100.00
		03.74	100.00
		03.75	100.00
		03.76	100.00
		03.77	100.00
		03.78	100.00
		03.79	100.00
		03.80	100.00
		03.81	100.00
		03.82	100.00
		03.83	100.00
		03.84	100.00
		03.85	100.00
		03.86	100.00
		03.87	100.00
		03.88	100.00
		03.89	100.00
		03.90	100.00
		03.91	100.00
		03.92	100.00
		03.93	100.00
		03.94	100.00
		03.95	100.00
		03.96	100.00
		03.97	100.00
		03.98	100.00
		03.99	100.00
		04.00	100.00

NB Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.



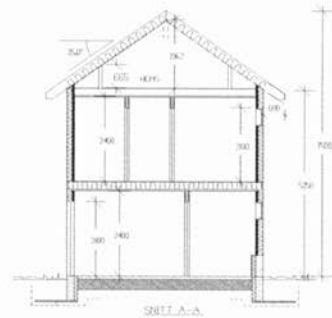
Tiltakshaver: K. J. Bygg a.s.		Esborg Østter	
Levrandør:		Esborg Ø	
Type: RORBU!	UNDERETASJE	08.10.2010	500.000
Ansvarlig søker og prosjekterende:		08.12.2010	120.000
		08.01.2011	500.000
		08.02.2011	1.150
Ans.:	Tiltakshaver		
NB: Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.			



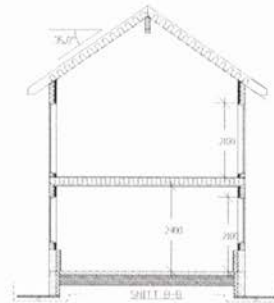
HØVEDPLAN SÅBØGGA



UNDERLAGSJE SÅBØGGA



SNITT A-A



SNITT B-B

Grunnflate	C M²	96,0
Bygde areal	C M²	180,3

Tiltakshaver: K. J. Bygg a.s.			REV. 15.01.2018
Leverandør:			Kubig Byrkr Kierogen 3 8260 Økober
Type: RORBU	PLANER, SNITT	DATE: 24.02.2017	Tegning: Prosj.: 568v
Ansvarlig søker og prosjekterende:		REV. 12.06.2017	
		REV. 20.08.2017	
		REV. 11.02.2018	
Gr.	Byg.		SKALA 1:100
NB: Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.			



ÅLESUND KOMMUNE

Trine Sperre
Inste Holen

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:

Chuyun Hu

Tlf.

6011 ÅLESUND

Dykkar referanse:

Vår referanse:

20/15358-2 20/64682

Arkivkode:

L42 384/171

Dato:

24.06.2020

Gbnr. 384/171 - Ferdigattest - Hellandshamna - Fritidsbustad/Rorbu

Tiltak: Fritidsbustad/Rorbu
Byggestad: Gbnr. 384 / 171 Hellandshamna
Bygningsnummer: 300779440
Tiltakshavar: Trine Sperre
Ansvarleg søker: K.J. Bygg AS
Søknad komplett: 03.06.2020
Byggeløyve: 234/19, datert 15.10.2019
Midlertidig brukstillatelse:

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan

Sluttrapport for avfall

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing
Chuyun Hu
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288



Haram kommune

KARTUTSNITT

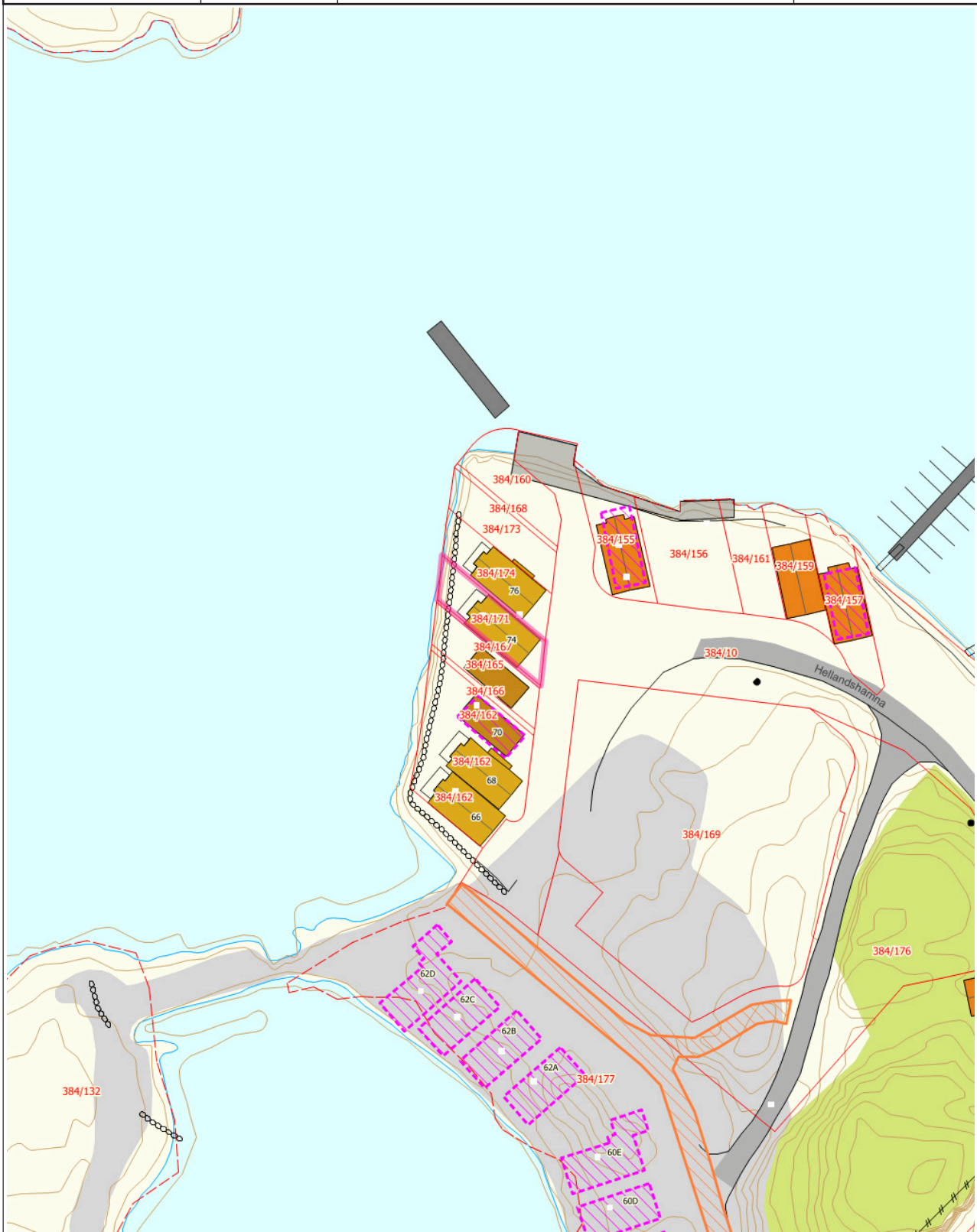
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 171 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandshamna 74
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Flytebrygge landgang</p> <p> Gjerde</p> <p> Mønelinje</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Kai og brygge</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> Skog</p>	<p>Bygningspunkt</p> <p>• Gatelyst (belysningspunkt)</p> <p> Hjelpelinje veg-/vannkant</p> <p> Flytebrygge utligger</p> <p> Steingjerde</p> <p> Takkant</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 1m Haram</p> <p> Kystkontur</p> <p> Havflate</p>	<p> Samferdsel tiltak</p> <p>● Mast</p> <p> Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p> Kai- og bryggekant</p> <p> Grunnmur</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Fritidsbolig</p> <p> Flytebrygge</p> <p> Eiendomsteig</p> <p> Anleggsområde</p> <p> Annet</p>
---	---	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 171 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandshamna 74
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Privatveg gatenavn.</p> <p>• Grensepunkt</p> <p>~ Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p>~ Grunnmur</p> <p>~ Taksprang</p> <p>~ Annet vegareal avgrensning</p> <p>■ Fritidsbolig</p> <p>■ Flytebrygge</p> <p>■ Eiendomsteig</p> <p>■ Anleggsområde</p>	<p> Samferdsel tiltak</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p>~ Kai- og bryggekant</p> <p>~ Mønelinje</p> <p>~ Veranda</p> <p>~ Vegdekkekant</p> <p>■ Garasje, carport og uthus</p> <p>■ Kai og brygge</p> <p>~ Kystkontur tekniske anlegg</p> <p>■ Havflate</p>	<p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Hjelpelinje veg-/vannkant</p> <p> Steingjerde</p> <p>~ Takkant</p> <p>□ Takkant Annen Bygning</p> <p>■ Udefinerte bygg</p> <p>■ Veg</p> <p>~ Høydekurve 1m Haram</p> <p>~ Kystkontur</p>
---	---	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 171 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandshamna 74
6270 BRATTVÅG

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Mast</p> <p> Mønelinje</p> <p> Veranda</p> <p> Flytebrygge utligger</p> <p> Kai- og bryggekant</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Høydekurve 1m Haram</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Veg</p> <p> Havflate</p>	<p> Kjøreveg</p> <p> Eiendomsteig</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Takkant</p> <p> Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p> Steingjerde</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> AnnetVegarealAvgrensning</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> Fritidsbolig</p> <p> Flytebrygge</p>	<p> Samferdsel tiltak</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grunnmur</p> <p> Taksprang</p> <p> Flytebrygge landgang</p> <p> Gjerde</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Kystkontur</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Kai og brygge</p>
--	---	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

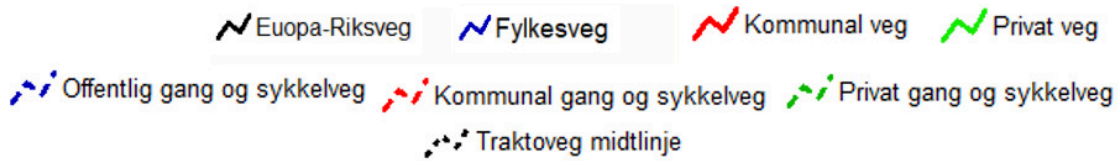
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Tegnforklaring

	Privatveg gatenavn.		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Flytebrygge landgang		Flytebrygge utligger		Steingjerde
	Gjerde		Kai- og bryggekant		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Høydekurve 1m Haram		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		Samferdsel tiltak
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Regulert møneretning		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt		Bru
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av anlegg		Havneområde i sjø
	Offentlig friområde		Friområde i sjø og vassdrag		Annet kombinert formål
	Frisikt		Fritidsbebyggelse-frittliggende		Fritidsbebyggelse-konsentrert
	Uthus/Naust/Badehus		Uteoppholdsareal		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kai
	Parkering		Parkeringsplasser		Grønnstruktur
	Turveg		Friområde		Badeplass/-område
	Friluftformål		Havneområde i sjø		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Kommuneplan

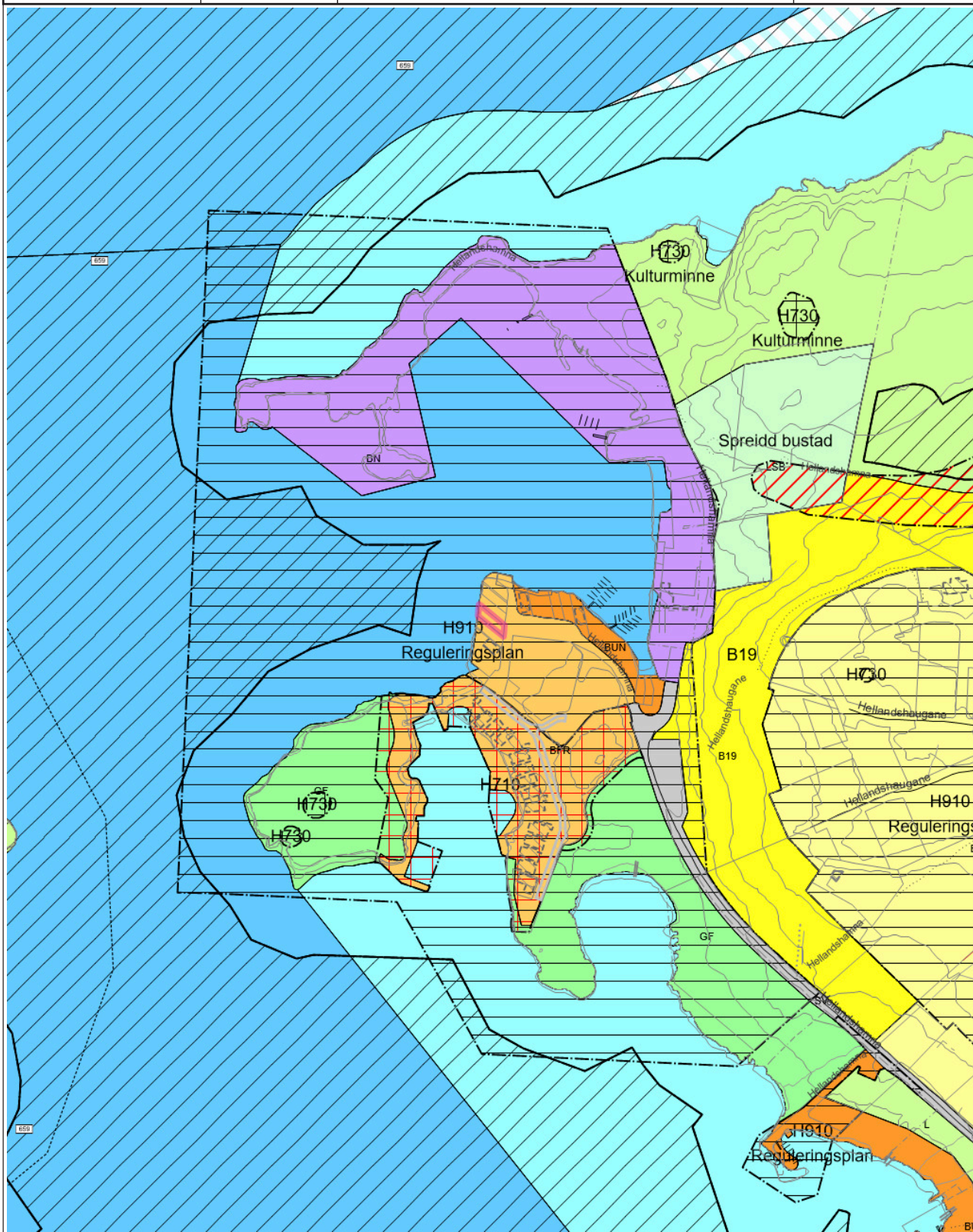
Eiendom: Gnr: 384 Bnr: 171 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hellandshamna 74
6270 BRATTVÅG























































Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Samferdsel tiltak	 KULTURMINNELINJE	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Farled - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringssoner
 Grense for faresoner	 Hensyn landbruk	 Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig	Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Fritidsbebyggelse - Fremtidig	 Veg - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende	 Ferdsl - Nåværende
 Farled - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende	 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Alle datasett (DOK) Analyserapport

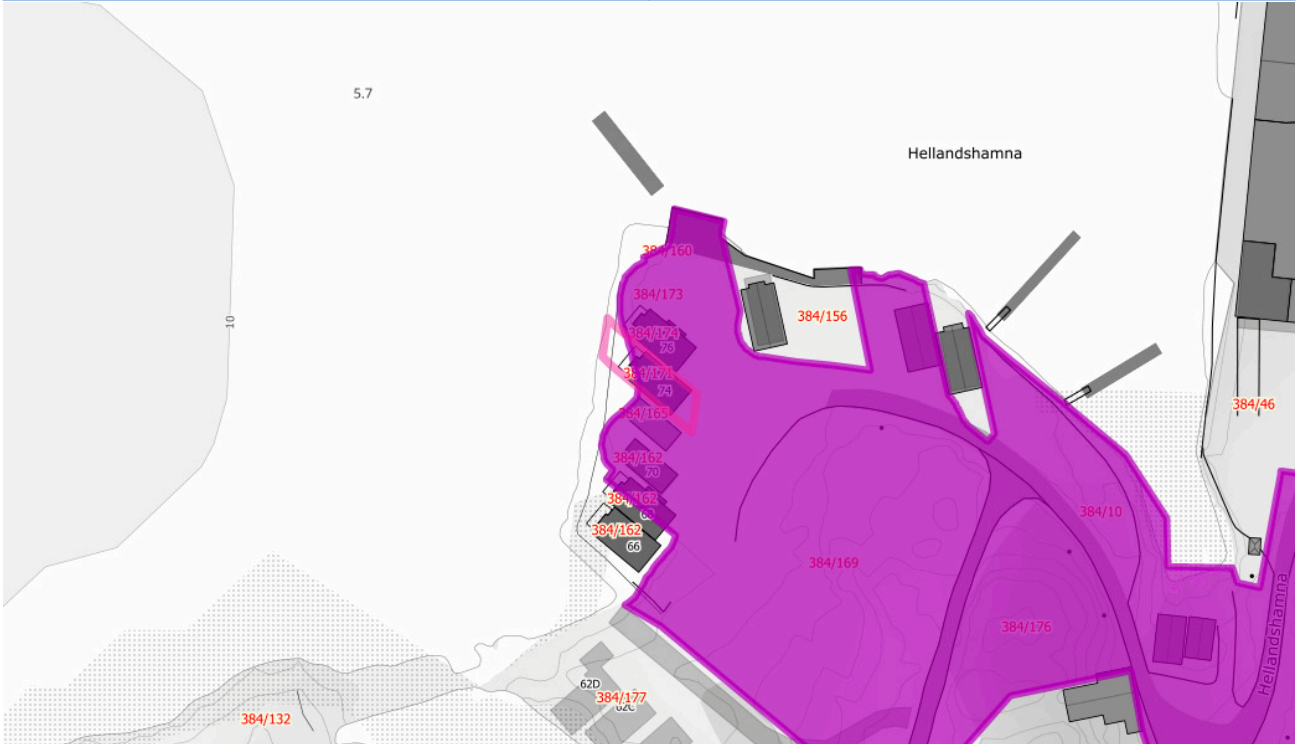
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	384	171	0	0

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

Berørte datasett (20)

Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag	Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat



Forurenset grunn - Mistanke om forurensning

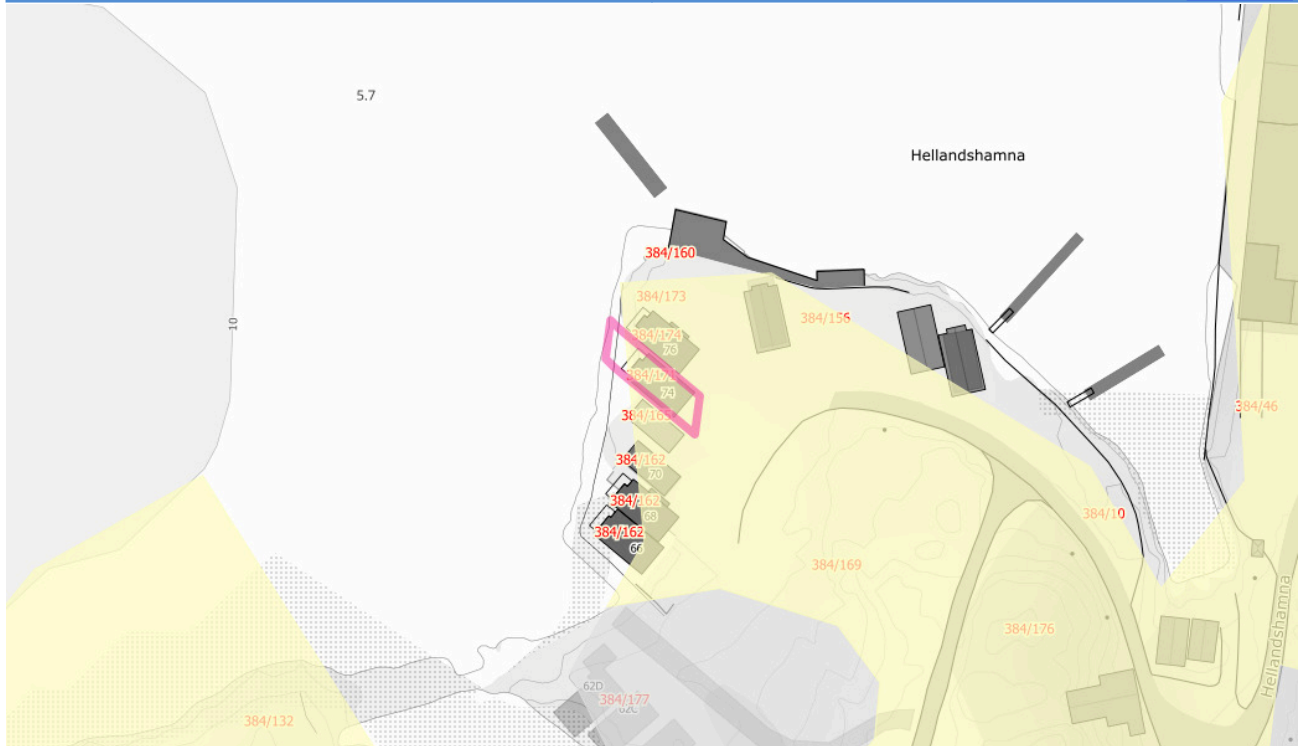
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Forurenset grunn - Mistanke om forurensning	1	x		119.73m ²

Tema uten treff:

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset



Radon aktsomhet - Moderat til lav Radon aktsomhet - Usikker

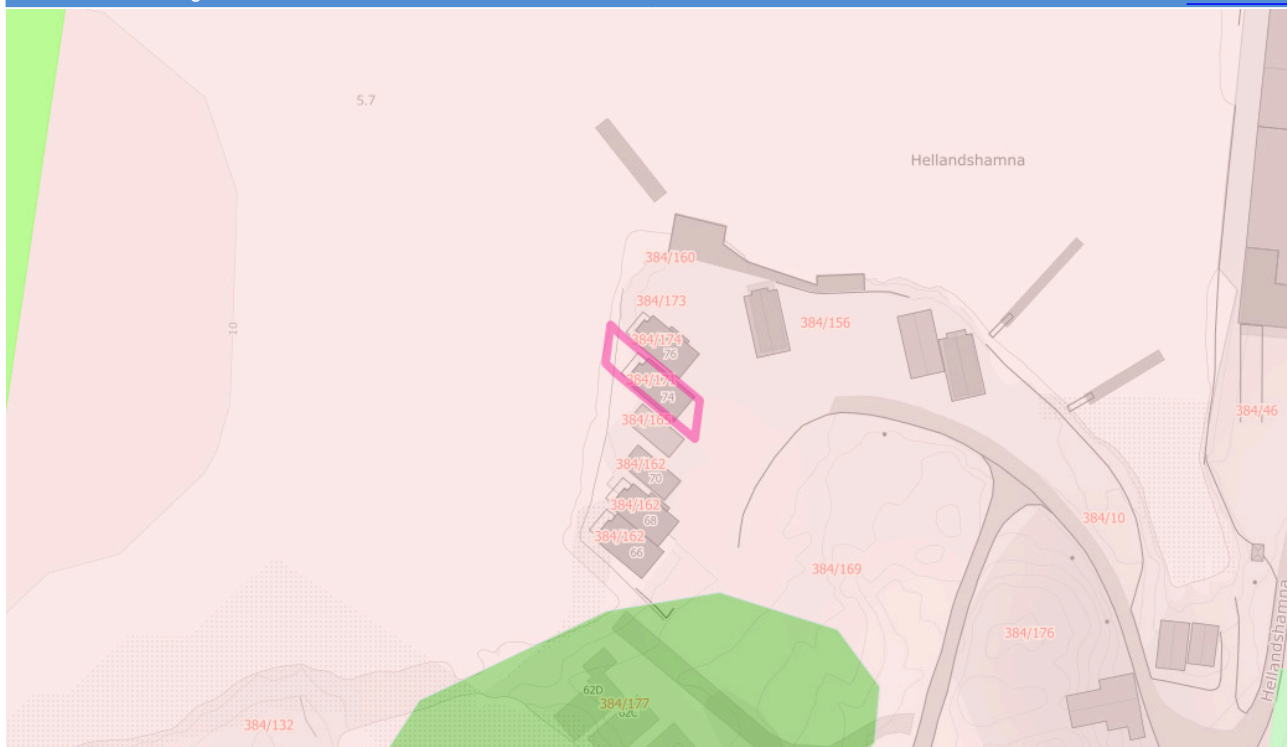
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		136.22m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

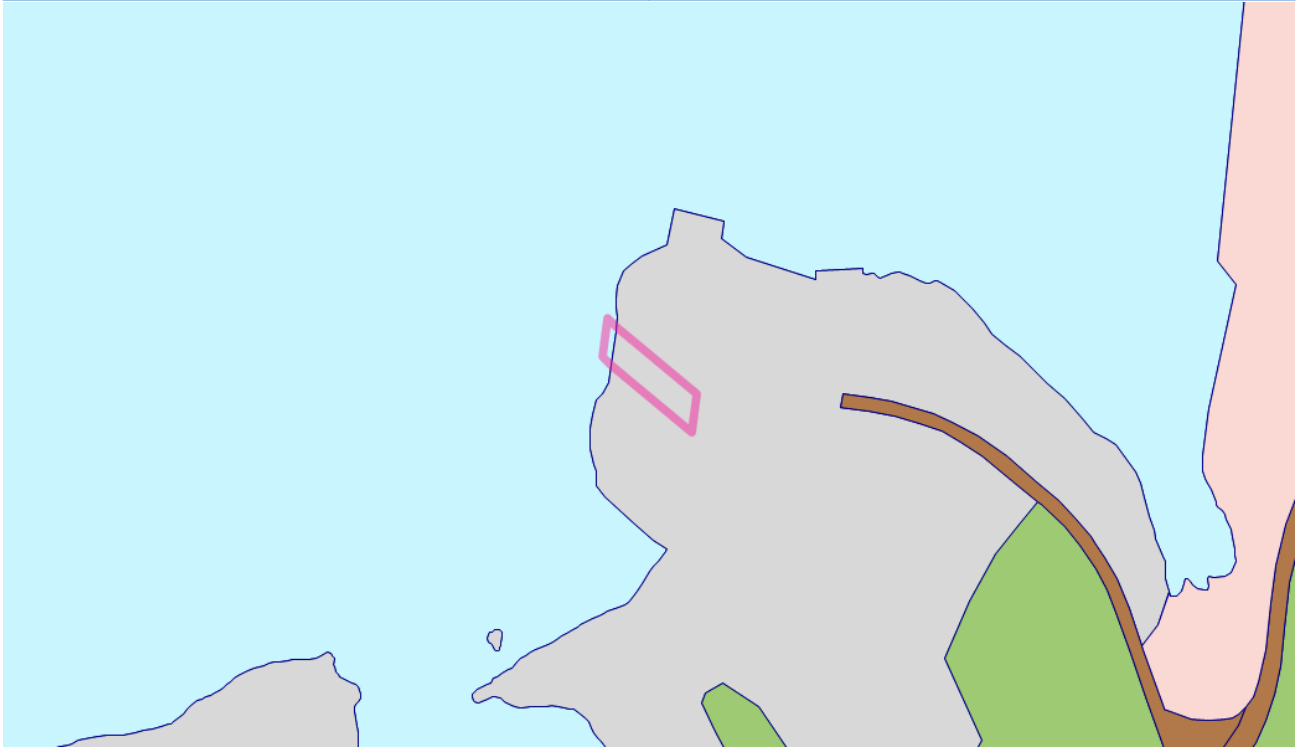





- Løsmasser - Tykk morene
- Løsmasser - Tynn morene
- Løsmasser - Randmorene
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		175.18m ²

Tema uten treff:

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



 Bebyggd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark	 Vann	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Åpen fastmark	1	x		156.16m ²
Vann	1	x		19.02m ²

Tema uten treff:

Bebyggd	Samferdsel	Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog
Myr	Snø/isbre	



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		175.18m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		175.18m ²


Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		175.18m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m


Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		175.18m ²

Tema uten treff:

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



 Middelhøyvann nå


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		4.97m ²



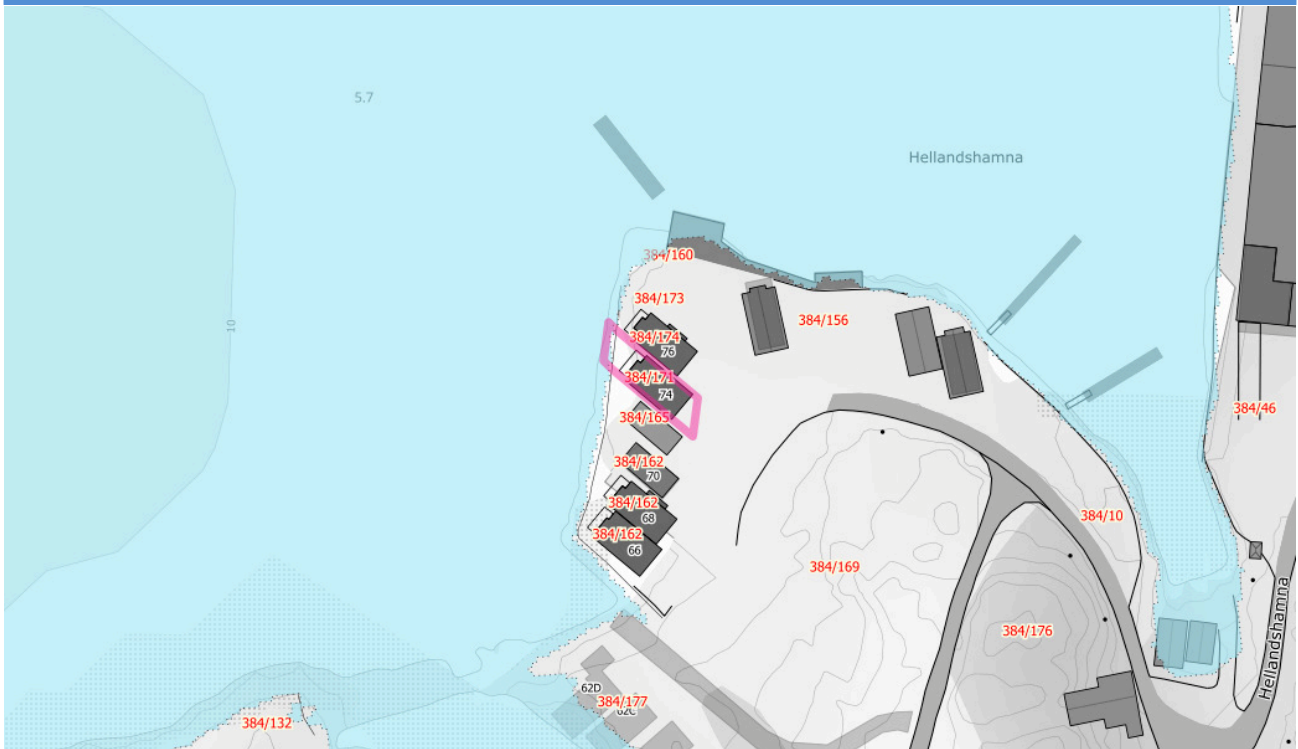
 Øvre estimat stormflo i dag


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		21.91m ²



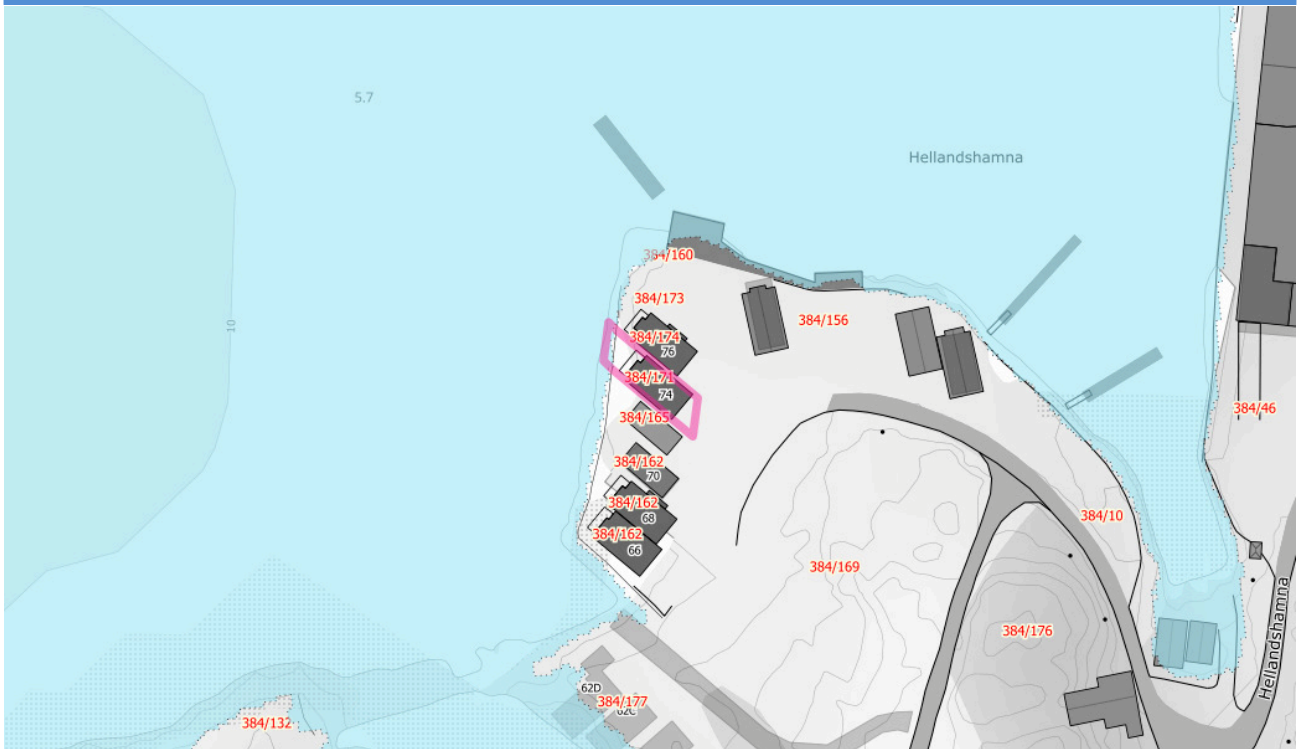
 20-års stormflo i dag


Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		12.01m ²



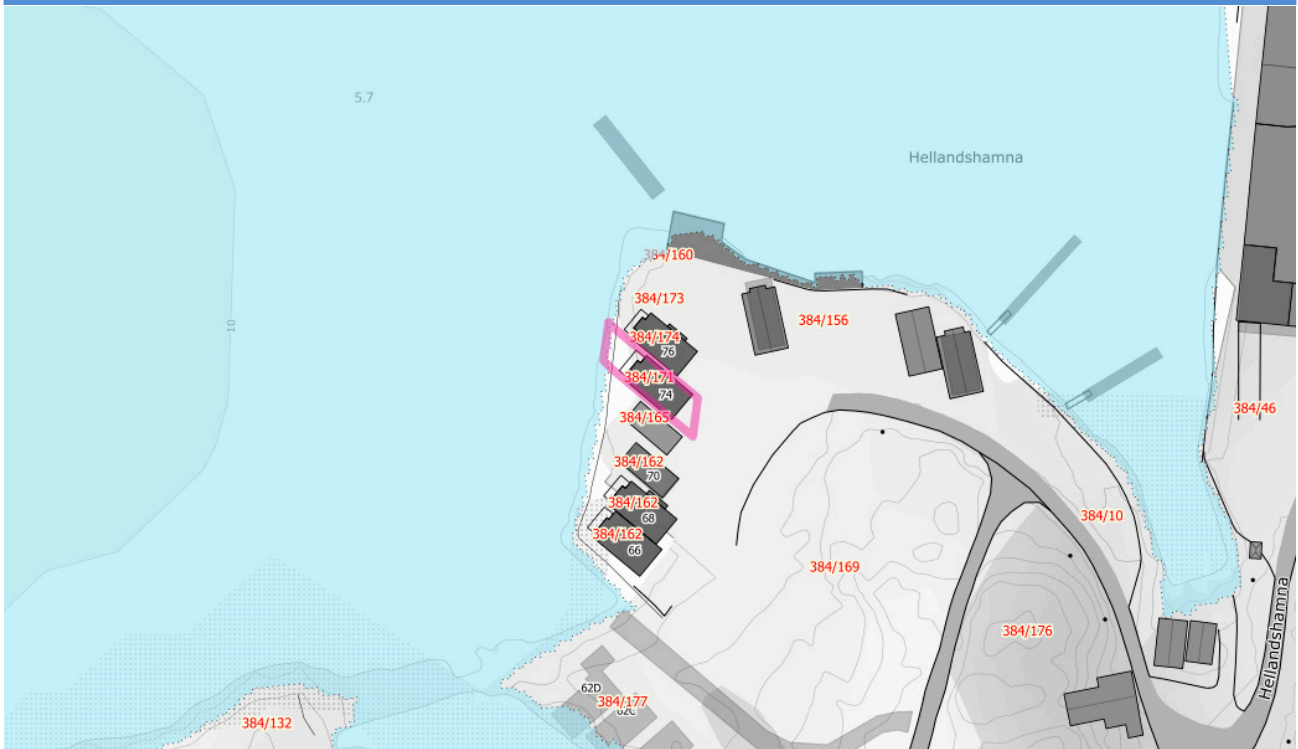
 200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		12.01m ²



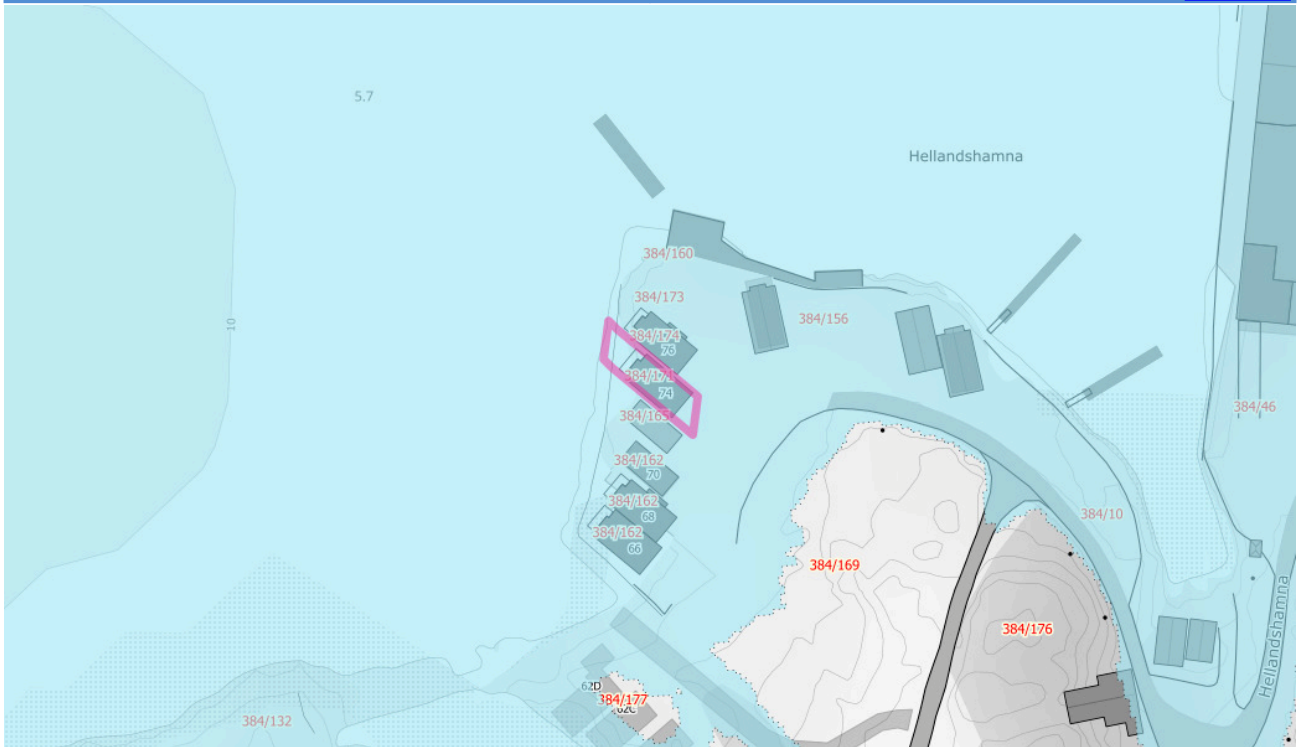
 1000-års stormflo i dag


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		13.85m ²



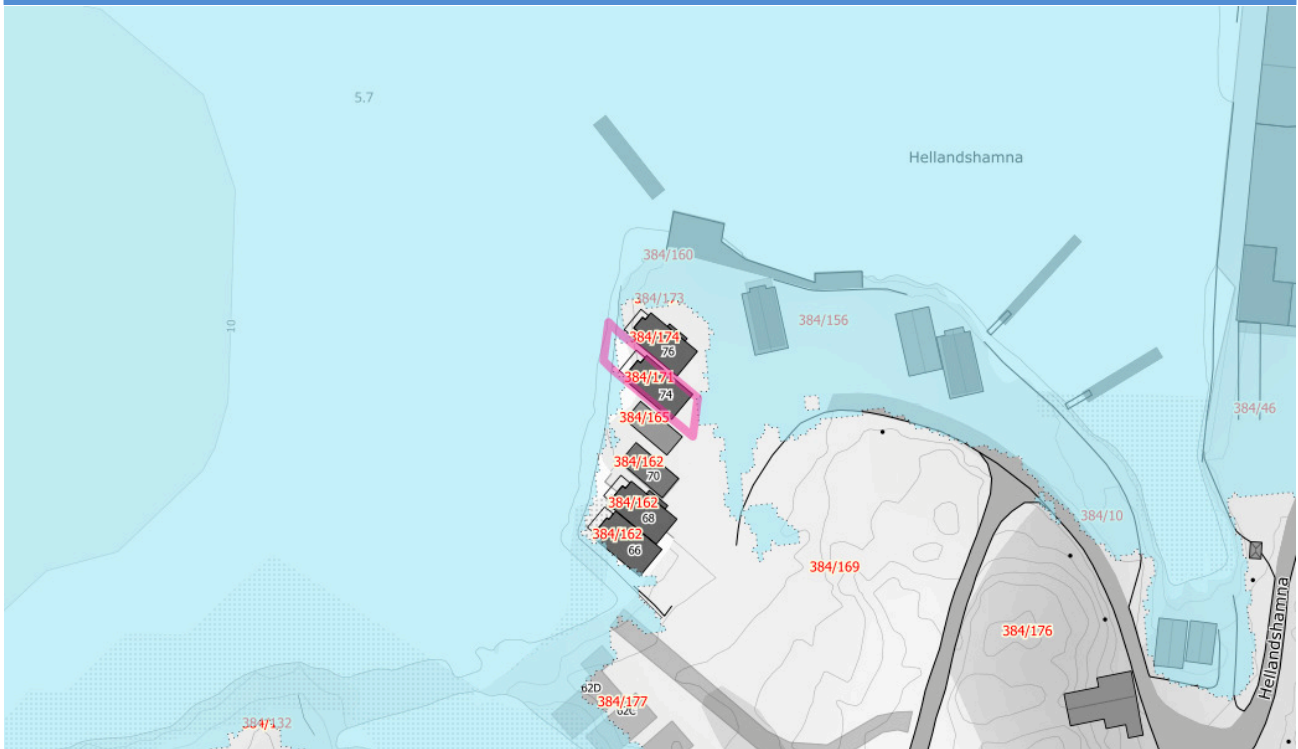
 Middelhøyvann i år 2100


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		7.17m ²



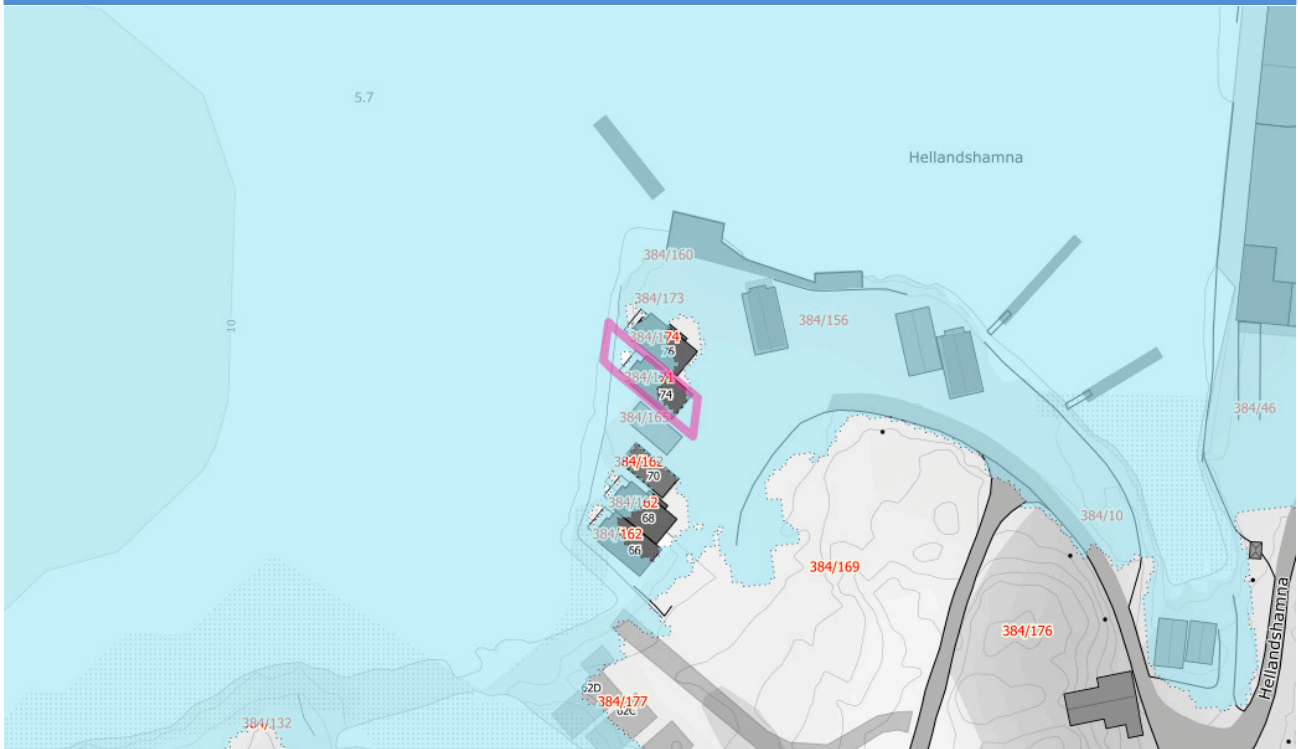
 Øvre estimat stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		175.18m ²



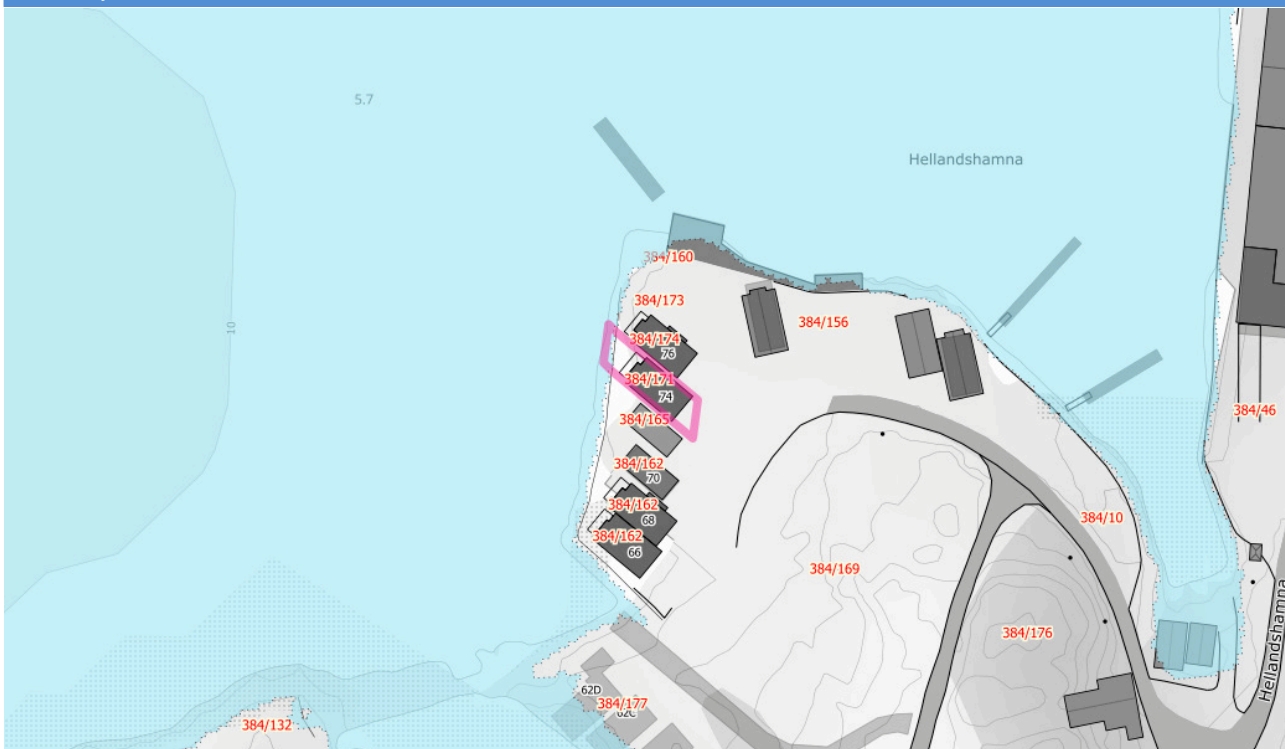
 200-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		25.77m ²



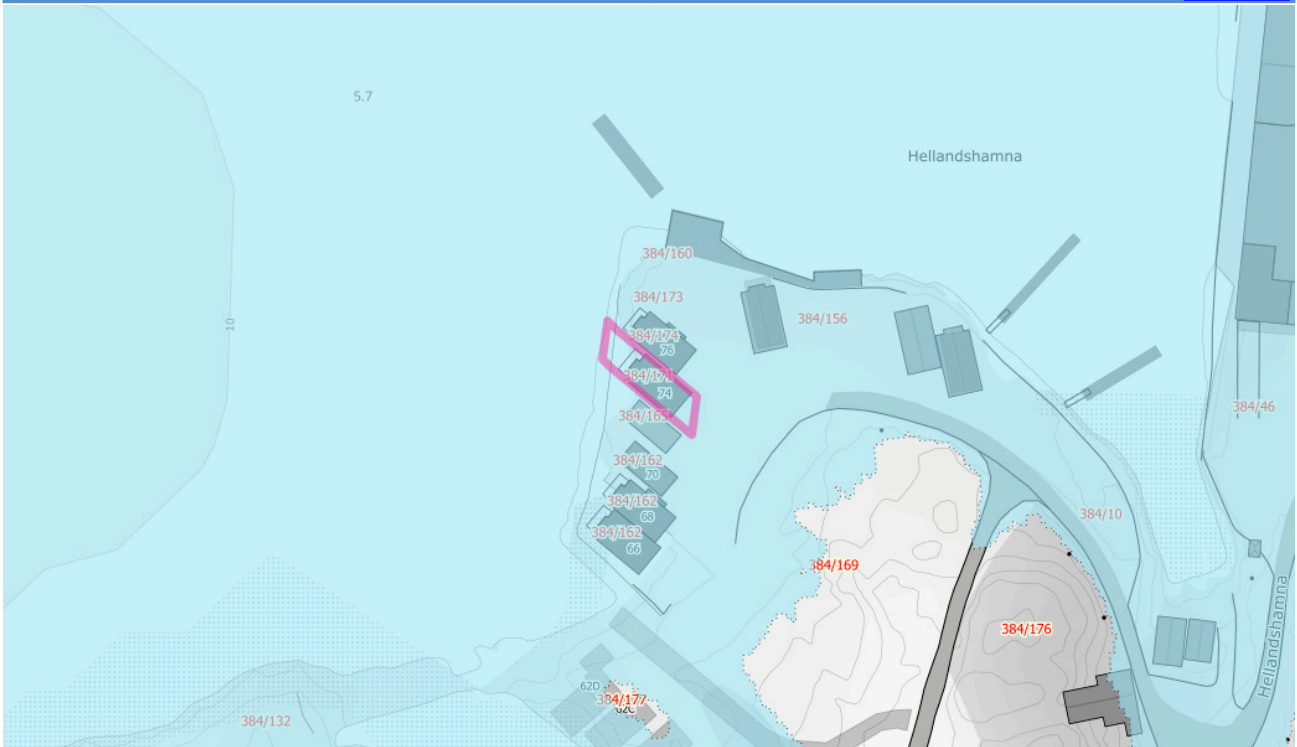
 1000-års stormflo i år 2100


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		135.59m ²



 Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		13.85m ²



 Øvre estimat stormflo i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		175.18m ²

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	384	171	0	0	1	175.18m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Seterhus, sel, rorbu ol		1	89.19m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Fritidsbebyggelse	Nåværende	175.18m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15342015004	Naustområde på Hellandshamn - gnr 84 bnr 10	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	175.18m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	175.16m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.02m ²

Datasett uten treff/status ukjent (34)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnsikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnsikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnsikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnsikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnsikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnsikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnsikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

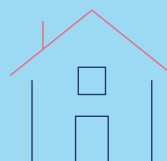
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0035/26

Adresse: Hellandshamna 74, 6270 BRATTVÅG, gnr. 384,
bnr. 171 i Haram kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

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 budgiving. 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/