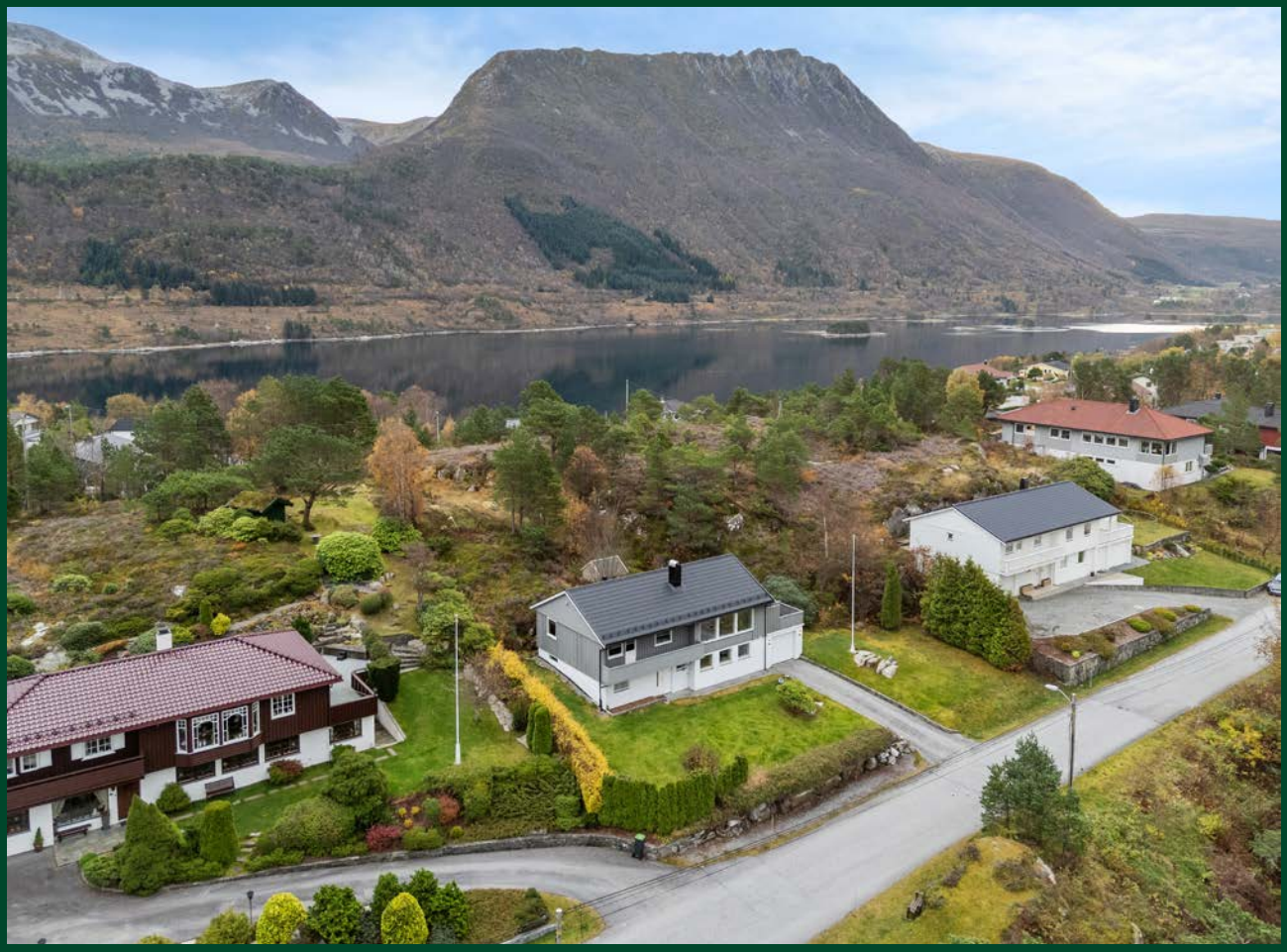
notar



BRATTVÅG

Brattholmneset 13

Enebolig | BRA-i/BRA Total 196/196 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 2 992 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Brattholmneset 13, 6270 BRATTVÅG
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 92 490,-
Totalpris	Kr 2 992 490,-
BRA-i/BRA Total	196/196 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973
Soverom	3
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	54
Budskjema	130

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig

t.skodje@notar.no
476 07 840

Etter å ha fullført eiendomsmeglerstudiet ved BI i Trondheim og jobbet i bransjen siden 2022, har jeg opparbeidet meg solid erfaring med salg av ulike typer boliger. Som født og oppvokst på vakre Skodje og samboer fra Fiskarstranda, har jeg et sterkt engasjement for Sunnmøre og en god kjennskap til både markedet og menneskene her.

For meg er det viktig at kundene mine føler seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen, fra befaring til nøkkelen overleveres. Jeg legger stor vekt på tilgjengelighet, oppfølging og ærlig rådgivning, slik at hver kunde skal sitte igjen med følelsen av et trygt og vellykket boligsalg.

Utenom arbeid trives jeg godt i naturen, enten på fjelltur, på golfbanen eller i godt selskap med venner og familie. Bjorli er et fast reisemål i helgene, og et sted hvor jeg finner ro og inspirasjon til en aktiv hverdag. Det gir meg energi og pågangsmot til å yte mitt beste, hver eneste dag.

Velkommen til Brattholmneset 13

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Brattholmneset 13 – En flott enebolig med attraktiv beliggenhet nær Brattvåg sentrum.

Eneboligen strekker seg over to plan og har følgende planløsning:
- Underetasje: Soverom, entré, toalettrom, hall med trapp, gang, to boder, garasje, vaskerom og disp.
- 1. etasje: Stue, kjøkken, gang, to soverom og bad.

Eiendommen har en flott sørvendt terrasse med gode sol- og utsiktsforhold, samt veranda mot vest. Tomten romlig og pent opparbeidet med plen og utearealer. Parkering er tilgjengelig i integrert garasje, på egen oppkjørsel og langs veien.

Boligen har en flott beliggenhet på Brattholmneset med gode solforhold og kort vei til Brattvåg sentrum, barnehager og skoler. Moa ligger ca. 35 km unna, mens Ålesund sentrum er ca. 46 km unna.



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattholmneset, sør for Brattvåg sentrum i Haram kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, skoler, barnehager og turområder langs sjøen og i fjellet.

Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Opplevd trygghet er vurdert til 86/100, kvalitet på skolene til 81/100 og turmulighetene til 95/100. Støynivået er vurdert til 91/100 og trafikk til 88/100.

Det er gode kollektivmuligheter i området. Vågshaugen ligger 4 min unna, 0.4 km fra boligen, med linje 230, 231, 236. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 44 min unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Brattvåg barneskule (1-7 kl.) ligger 3 min unna, 2 km fra boligen. Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) ligger 18 min unna, 1.6 km fra boligen. Haram vidaregåande skule ligger 16 min unna, 1.3 km fra boligen. Preg barnehager Brattvåg (0-5 år) ligger 12 min unna, 1.1 km fra boligen, mens Brattvåg barnehage (0-5 år) ligger 18 min unna, 1.4 km fra boligen.

Dagligvarehandel og servicetilbud finnes også i nærområdet. Bunnpris Brattvåg med Post i butikk ligger 18 min unna, 1.5 km fra boligen, og Coop Extra Brattvåg ligger 20 min unna. Brattvåg Senteret og Boots apotek Haram ligger begge 19 min unna.

For den aktive er det kort vei til flere fritids- og aktivitetstilbud. Brattvåg stadion ligger 18 min unna, 1.5 km fra boligen, Brattvåghallen ligger 18 min unna, 1.6 km fra boligen, og MOVA Brattvåg ligger 16 min unna.

Adkomst

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

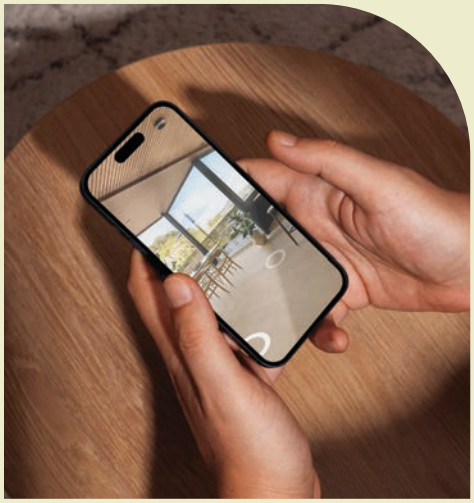
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Brattholmneset 13

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Brattholmneset 13, 6270 BRATTVÅG

Oppdragsnummer
2-0213/26

Selger
Trine Lise Stavik Åsehaug
Erling Stokke Salamonsen

Matrikkel
Gårdsnummer 328, bruksnummer 453, , ideell andel 1/1.
 i Haram kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.157 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert adkomst, biloppstillingsplass, plen, beplantning og forstøtningsmurer. Deler av baksiden har naturpreg. Eiendommen er opplyst å være skylddelt, og

nøyaktigheten til grenser og oppgitt areal er uavklart.

Takst

Tilstandsrapport datert 20.10.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår

1973

Byggemåte

UTVENDIG

Yttertaket er tekket med profilerte metallplater, opplyst skiftet i 2012. Undertaket består av sutakplater. Det er tidligere opplyst om lekkasje ved pipegjennomføring. Fremlagt dokumentasjon omtaler utskifting av pipebeslag og lokal fuging i 2023. Punktet må ses i sammenheng med taktekkingen/ loftet.

Takrenner, nedløp og beslag er av stål/tett. Takrenner skal ifølge tidligere salgsopplysninger ha blitt skiftet i forbindelse med omtekking i 2012. Pipe over tak er beslått. Fremlagt fakturagrunnlag og skriftlig redegjørelse omtaler utskifting av pipebeslag og lokal tetting i 2023 etter lekkasje. Fuktskolder rundt pipe på loft stammer fra tiden før lekkasjen ble utbedret. Det er ikke målt eller observert fuktighet her etter at utbedringen ble utført. Punktet må ses i sammenheng med taktekking og takkonstruksjon/loft.

Takkonstruksjonen består av takstoler i tre med undertak av sutakplater. Takloftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige i soverom. Det er lagt gulvbord på deler av loftet, og tettesjiktet mot boligen er isolert med mineralull. Ved fuktmåling på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeår. Fasaden har hovedsakelig stående trekledning og liggende trekledning i gavler. Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2012 og 2024. Selger opplyser at utskifting av kledning på deler av bakside og kortvegg er utført ved egeninnsats. Skjulte veggkonstruksjoner er ikke undersøkt.

Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Boligen har malte trevinduer av varierende alder, hovedsakelig med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er opplyst å være fra byggeår. Alle vinduer på soverom og bad i hovedetasjen er skiftet i senere tid. Boligen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre med glassfelt. Ytterdøren er skiftet i 2024, og balkongdøren på soverom er skiftet i 2021. Balkongdøren fra stuen er av eldre dato.

Boligen har en veranda på ca. 8 m² med utgang fra soverom og en veranda på ca. 38 m² over garasjen med utgang fra stuen. Verandaen ved soverommet har bjelkelag av tre og blokkheller. Verandaen over garasjen har betongdekke. Begge har rekkverk av tre. Rekkverket over garasjen ble skiftet ved egeninnsats i 2024.

Garasjen ligger under verandaen. Punktet må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og tetting av veranda over garasje.

Det er foretatt hulltaking i bod, med målt fuktkvote på ca. 12 vektprosent i treverk. Målingene viser ikke fukt ved måletidspunktet.

Innvendig har boligen malte slettede dører.

Det er registrert tegn til mus (museskremmer) ved pipen på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært oppdaget tegn til museaktivitet i deres eiertid.

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret. Langs boligens nordside er drenering og utvendig fuktsikring delvis fornyet i 2014 ved egeninnsats. Her er det montert grunnmursplate.

Drensledningenes utførelse og tilstand er ikke kontrollert, da de ligger under terreng. Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.

Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og betong i tilknytning til opparbeidet terreng og adkomstarealer.

Tomten har skrånende terreng og er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og

asfaltert adkomst med biloppstillingsplass.
På baksiden av boligen ligger terrenget høyere enn deler av underetasjen og skrår ned mot boligen.
Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeåret, 1973. Boligen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning. Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Tilknytningen og ledningsføringen er ikke nærmere dokumentert.
Det er septiktank i betong. Det er ikke kjent at tanken har vært utskiftet, derfor vurderes det at tanken er fra 1973. Det står en eldre oljetank av stål i garasjen, trolig fra byggeåret 1973. Tanken er frakoblet og det er opplyst at den er tømt. Den er ikke undersøkt innvendig. På loftet er det registrert en dagtank som også fremstår som frakoblet. Det er ikke kjent at det er nedgravd oljetank på tomten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
• Det er registrert avflassing, oppsprukket overflatebehandling og slitt treverk på eldre vinduer. Videre er det registrert treg betjening og vanskeligheter med å åpne enkelte vinduer, samt avvik ved innsettingsdetaljer.

Utvendig - Ytterdører
• Balkongdøren i stuen har skadet eller punktert glass, samt utetthet ved døren.

Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
• Tekkingen over garasjen er utett, noe som har medført vanninntrengning i den underliggende garasjen.
• Det er påvist sprekker og hull i blytekking på balkongen. Videre er fall på dekke ikke tilstrekkelig.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
• Det er registrert begroing og oppsamling av løv og vegetasjon ved takrenner. Enkelte nedløp avsluttes over terreng uten synlig tilkobling til bortledning. Det er også tegn til punktvise lekkasjer i takrenner.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
• Stedvis værslitt kledning og overflatebehandling. Avstanden mellom kledning og terreng er enkelte steder liten. Det er begrenset lufting bak kledningen, og det mangler musesperre i nedre kant.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
• Dreneringens alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og levetid.
Grunnmursplaten langs nordsiden er mangelfullt avsluttet og festet i overkant. Det er registrert fukt og vanninntrengning i garasjen. Årsaken til dette er ikke avklart, men det kan skyldes dreneringen, overflatevann eller lekkasje fra verandaen over.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer
• Murene har stedvis værslitte overflater og begroing av mose.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold - Terrengforhold
• Terrenget faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
• Vannledninger av plast har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
• Avløpsledninger av plast har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Tomteforhold - Septiktank
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold - Oljetank
• Tankene bør vurderes fjernet, da de ikke lenger har noen funksjon og over tid kan medføre fare for lekkasjer og forurensning.

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/kostnadsestimat 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 14.10.2026 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2023 og har eid boligen i 3 år og 0 mnd.

Er det dødsbo?
Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?
Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

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

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

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

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

Spm. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei.

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

Spm. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sprekk i vegg mur ved vindu i garasje.

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

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

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

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

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

Spm. 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, tømrerarbeid etc)?
Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byttet rekkverk terrasse og byttet noe bordkledning langside bakside hus og kortvegg uten terrasse.

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

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

Spm. 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?
Svar: Nei.

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

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?
Svar. Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Nei.

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

Spm. 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)?
Svar: 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.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2024. Selger opplyser at utskifting av kledning på deler av bakside og kortvegg er utført ved egeninnsats.
• Hovedytterdøren er skiftet i 2024.
• Rekkverket over garasjen ble skiftet ved egeninnsats i 2024.

2023:
• Fremlagt fakturagrunnlag og skriftlig redegjørelse omtaler utskifting av pipebeslag og lokal tetting i 2023 etter lekkasje.

2021:
• Balkongdøren på soverom i 2021.

2014:
• Langs boligens nordside er drenering og utvendig fuktsikring delvis fornyet i 2014 ved egeninnsats. Her er det montert grunnmursplate.

2013:
• Det er opplyst at sikringsskapet ble skiftet ut og enkelte nye kurser etablert i 2013, samt at det ble montert varmefolie i underetasjen. Arbeidene skal være utført av Brattvåg Elektro og Vatne Elservice.

2012:
• Yttertaket er tekket med profilerte metallplater, opplyst skiftet i 2012. Takrenner er ifølge tidligere salgsopplysninger skiftet i forbindelse med omtekking i 2012.
• Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2012.

• Overflatene er fornyet i ulike perioder.
• Enkelte vinduer på soverom og bad i hovedetasjen er skiftet senere.
• Garasjen med overliggende veranda fremgår ikke av de opprinnelige søknadstegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere godkjenning av garasje, veranda eller endret rombruk.

Regulerings- og arealplaner

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger i et regulert område og er i henhold til reguleringsplanen for Brattholmneset-Håvikmyrane, vedtatt 24.02.1964, regulert til følgende formål:
• Boliger (944.22m2)
• Kjørevei (212.51m2)

KOMMUNEDELPLAN
I henhold til kommunedelplan for Haram 2019 - 2031, vedtatt 18.06.2020, så ligger eiendommen i et område avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende (1156.73m2)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (1156.73m2)

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

REGULERING UNDER ARBEID
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune datert 21.10.2026.

PLANFORSLAG
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 21.10.2026.

DOK-ANALYSE
I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 21.10.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata (11):
• Tettsteder 2026
• Radon aktsomhet
• Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
• Vassdragsområde
• Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
• Stormflo og havnivå
• Befolkning på rutenett 250 m 2024
• Temadata - Geologi - Løsmasser
• Temadata - Landbruk - ar5
• Naturtyper i Norge - Landskap
• Flom aktsomhetsområder

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stuen. Det er varmekabler på badet, i boden ved siden av hallen og på soverommet i underetasjen. For øvrig er det elektrisk oppvarming.

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

Parkeringsforhold
Parkering i garasje og på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat, asfaltert innkjørsel.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning. Ledningsføring og eventuelle felles vedlikeholdsforpliktelser er uavklart.
Tilknytning avløp: Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Faktisk tilknytning, ledningsføring og ansvarsforhold er ikke nærmere dokumentert og må avklares.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Preg barnehager Brattvåg - 12 min
Brattvåg barnehage - 18 min
Hildre Montessoribarnehage - 11 min

Skoler
Brattvåg barneskule (Barneskole) - 3 min
Brattvåg ungdomsskule (Ungdomsskole) - 18 min
Haram vidaregåande skule (Videregående skole) - 16 min

Sport og trening
Brattvåg stadion - 18 min gange
Ballspill, fotball, friidrett
1.5 km
Brattvåghallen - 18 min gange
Aktivitetshall
1.6 km
MOVA Brattvåg - 16 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Skolekrets - Brattvåg/Helland/Hildre.
Barneskole: Brattvåg barneskole.
Ungdomsskole: Brattvåg ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ca. 350 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Eneboligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

ENEBOLIG
Det foreligger innflyttingstillatelse for eneboligen på gnr. 28, bnr. 453 i Brattvåg, datert 19.12.1973.

Av innflyttingstillatelsen fremgår det at boligen er godkjent for innflytting. Det gjenstod imidlertid enkelte arbeider av mindre vesentlig karakter, men av en slik art at ferdigattest ikke kunne utstedes før arbeidene var fullført og godkjent.
Følgende arbeider skulle ferdigstilles innen 19.02.1974:

1) Ventilasjon fra vaskerom og WC i kjeller skulle føres i kanal over tak, alternativt via mekanisk vifte montert i vegg.
2) Planering av tomt samt diverse puss- og mindre malerarbeider.

Det foreligger ingen ferdigattest per 28.10.2026.

Kopi av innflyttingstillatelse fra 1973 og byggemeldte tegninger fra 1971 følger vedlagt. Kopi av søknad om byggetillatelse, byggetillatelse og tilhørende vedtak fra 1971 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - ENEBOLIG
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse.

1. etasje:
Det er avvik fra de godkjente tegningene ved at et opprinnelig soverom, der TV-en er plassert i dag, er innlemmet i stuen etter at vegger er fjernet. Videre var det opprinnelig tegnet inn en dør mellom kjøkken og gang, men denne er fjernet.

Underetasje:
Rommet som i dag benyttes som kjellerstue er opprinnelig godkjent som hobbyrom. Rommet er på plantegningen benevnt som "Soverom".
Rommet som brukes som soverom er opprinnelig godkjent som diverse. Diverse er en rombenevnelsen som ikke benyttes i dag og rom med denne benevnelsen anses som tilleggsdel. Endringen fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt/godkjent. Rommet er på plantegningene benevnt som "Disp".
De aktuelle bodarealene var opprinnelig disponert som to boder, sportsbod og matbod. Vegger mellom rommene er senere fjernet, og arealet er omdisponert til dagens løsning med to boder. En mindre del av den opprinnelige sportsboden og matboden er også innlemmet i gang/hall. Endringen fra matbod og sportsbod til hall/gang er ikke omsøkt/godkjent.

Det fremgår av vedtaket fra 1971 at boligen skulle oppføres speilvendt i forhold til de innsendte tegningene.

GARASJE
Det foreligger verken byggemeldte tegninger, byggesøknad eller ferdigattest for garasjen med terrasse over. Basert på flyfoto fra 1984 kan det se ut som garasjen var oppført på dette tidspunktet. Garasjen med terrasse anses imidlertid ikke å være lovlig oppført, og kommunen kan kreve at forholdet omsøkes eller tilbakeføres. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen. Kjøper overtar det fulle ansvaret, herunder risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende godkjenning/ulovligheten, jf. opplysninger fra oppdragsansvarlig.

VIKTIG INFORMASJON
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal).
Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det

søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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

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

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

Radonmåling

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

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

UNDERETASJE
Soverom, entré, toalettrom, hall med trapp, gang, to boder, garasje, vaskerom og disp.

FØRTE ETASJE
Stue, kjøkken, gang, to soverom og bad.

LOVLIGHET
Rommet som er innredet til soverom i underetasjen er godkjent som tilleggsdel. Se punkt ferdigattest/ brukstillatelse for mer informasjon.

INFORMASJON
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst v/ Jacob Engholm Holen.

Standard

INNVENDIG
Innvendige vegger har hovedsakelig malte plater og panel, samt enkelte flater med mur og murforblending. Himlingene består av himlingsplater og trepanel. Overflatene er fornyet i ulike perioder. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av strekklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt. Etasjeskillet mellom hovedetasjen og underetasjen består av trebjelkelag. Underetasjen har støpt betonggulv mot grunnen.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen i underetasjen. Sot-/feieluke i kjellerstue.

Underetasjen har betonggulv mot grunnen og yttervegger av mur/betong. Gulvene har dels laminat

og belegg, mens enkelte rom har synlige betongoverflater. Veggene har både synlige murflater og isolerte, platekledde konstruksjoner. Garasjen ligger under verandaen. Punktet må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og tetting av veranda over garasje.
Det er foretatt hulltaking i bod, med målt fuktkvote på ca. 12 vektprosent i treverk. Målingene viser ikke fukt ved måletidspunktet.
Innvendig har boligen malte slettede dører.
Det er registrert tegn til mus (museskremmer) ved pipen på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært oppdaget tegn til museaktivitet i deres eiertid.

VÅTROM
Våtrom 1. Etasje - Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.
Badet har servant med underskap, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Hultaking er ikke utført, da det var mulig å foreta fuktmåling i himlingen ved sluket, hvor sluket er synlig. Det ble ikke avdekket forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Måleresultat: 8 vekt% (tørt treverk).

Våtrom - Underetasje - Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet har betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, eldre plastsluk og naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og stakeluke for avløp er plassert i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging som våtrom.
Hultaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt himling. Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant. Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
- Innvendige avløpsrør er plast.
- Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
- Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stuen. Anlegget er fra 2012. Ifølge eier ble det utført service i 2026.
- Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i underetasjen og har et volum på ca. 200 liter.
- Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer samt sikringskurser for hovedsikring. Det er opplyst at sikringsskapet ble skiftet ut og enkelte nye kurser etablert i 2013, samt at det ble montert varmefolie i underetasjen. Arbeidene skal være utført av Brattvåg Elektro og Vatne Elservice. Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2019 uten avvik, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.
- Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Overflater - gulv
• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm gjennom stue og gang i hovedetasjen.

Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
• Det er fuktgjennomtrenging og synlig fukt på vegger og gulv i garasjen, samt saltutslag på murflater. Vanninntrengningen må ses i sammenheng med utett veranda og mulig fuktbelastning fra terrenget. Fordelingen mellom disse årsakene er uavklart. Utforede vegger og gulvbelegg begrenser innsynet i konstruksjonene. Målingen i boden gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt eller skjulte skader andre steder.

Innvendig - Innvendige dører
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
• Det er registrert spor etter mus på loft.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
• Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
• Det er registrert stedvis slitasje på kjøkkeninnredning.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
• Det er benyttet feil type lister i overgangen mellom sokkelflis og veggplater. Innfestingen av listen punkterer det vanntette sjiktet i våt sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
• Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Toalettrom - Underetasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrert kjøleskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 196 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 110 m² Soverom, entré, toalettrom, hall m/trapp, gang, 2 boder, garasje, vaskerom og disp.

1. etasje
BRA-i: 86 m² Stue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
46 m² Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning og rombruk. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom innlemmet i stuen. I underetasjen benyttes hobbyrom som kjellerstue, disponibelt rom som soverom og rom betegnet «div.» som vaskerom. Opprinnelig vaskerom inngår i dagens hall/trapperom og bod. Rom betegnet matbu og klær benyttes som bod.
Garasjen med overliggende veranda fremgår ikke av de opprinnelige søknadstegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere godkjenning av garasje, veranda eller endret rombruk. Godkjenningsstatus er derfor uavklart.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Ja.
Kommentar: Utbedring av pipehatt i 2023.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 900 000,-

Verditakst
Kr 2 900 000,-

Kommunale avgifter
Kr 11 733,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer følgende:
Feie- og tilsynsgebyr: kr 537,-
Renovasjon: kr 5 153,-
Avløpsgebyr: kr 6 043,-
Totalt: kr 11 733,-

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.

Eiendomsskatt
Kr 1 948,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Formuesverdi - Primær
Kr. 464 092,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 856 366,- som sekundærbolig for 2024

Vannavgift
Kr. 3 498,-

Vannavgift år
2026

Info vannavgift
Eiendommen er tilknyttet Brattvåg Vassverk SA, og vannavgiften fordeles over to terminer.
Satsen settes ved årsmøte i mars.

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 72 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 92 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 992 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

Servitutter/Rettigheter

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

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

Heftelser i eiendomsrett:
1968/101357-2/58 04.04.1968 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen, hovedbruket og tidligere og eventuelt senere utskilte parseller fra dette har gjensidig rett til bruk av de opparbeidede og på planen utlagte veiene, samt gjensidig rett til å føre fram ledninger for vann, kloakk, telefon og elektrisitet over hverandres eiendommer.

GRUNNDATA
1968/101357-1/58 04.04.1968 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 413

2020/1239536-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 453

2024/141936-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 328 BNR: 453

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
27.10.2026

Forsikringsselskap
50060794

Polisenummer
Gjensidige

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt

innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
29.10.2026

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

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.





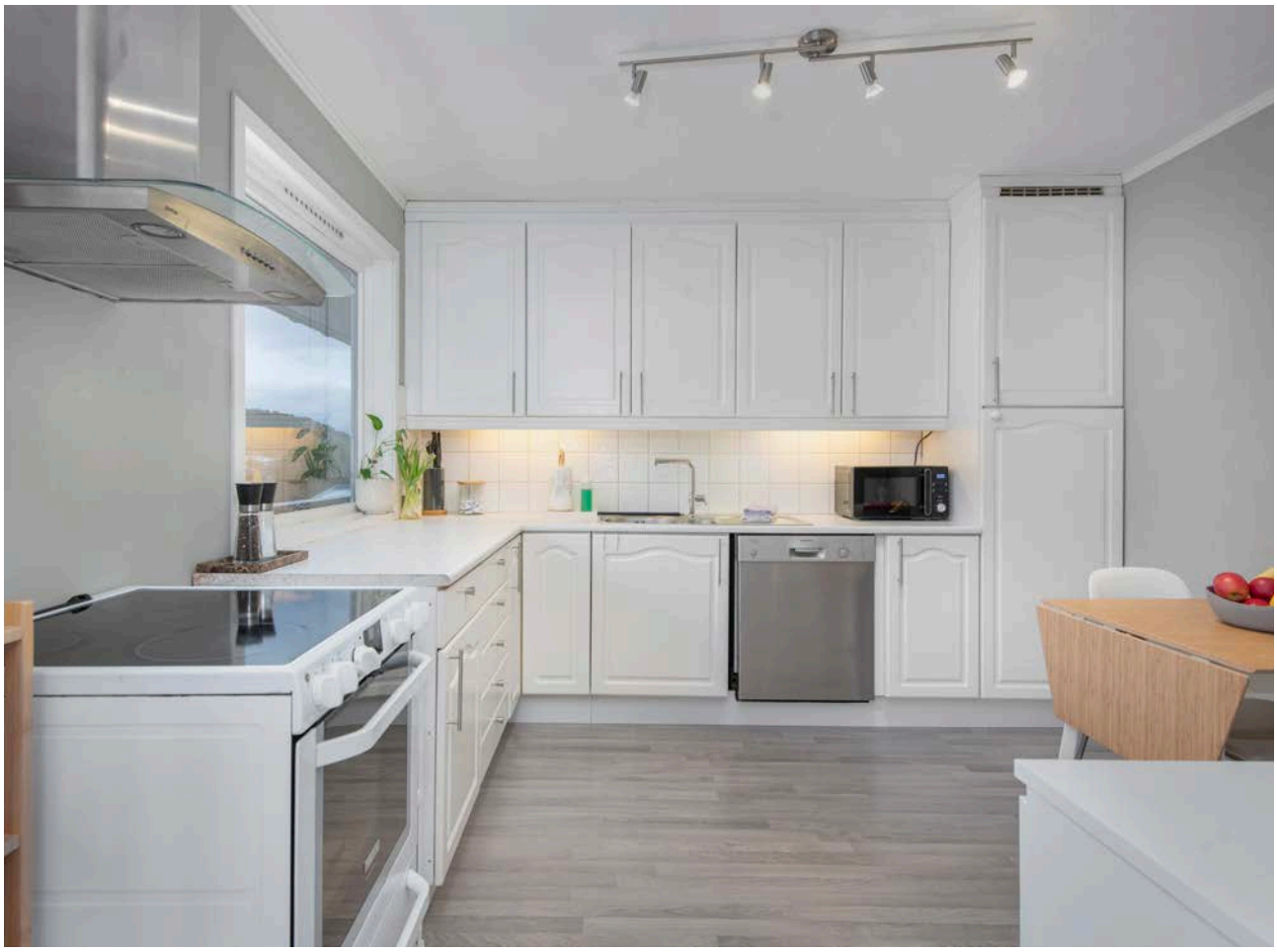


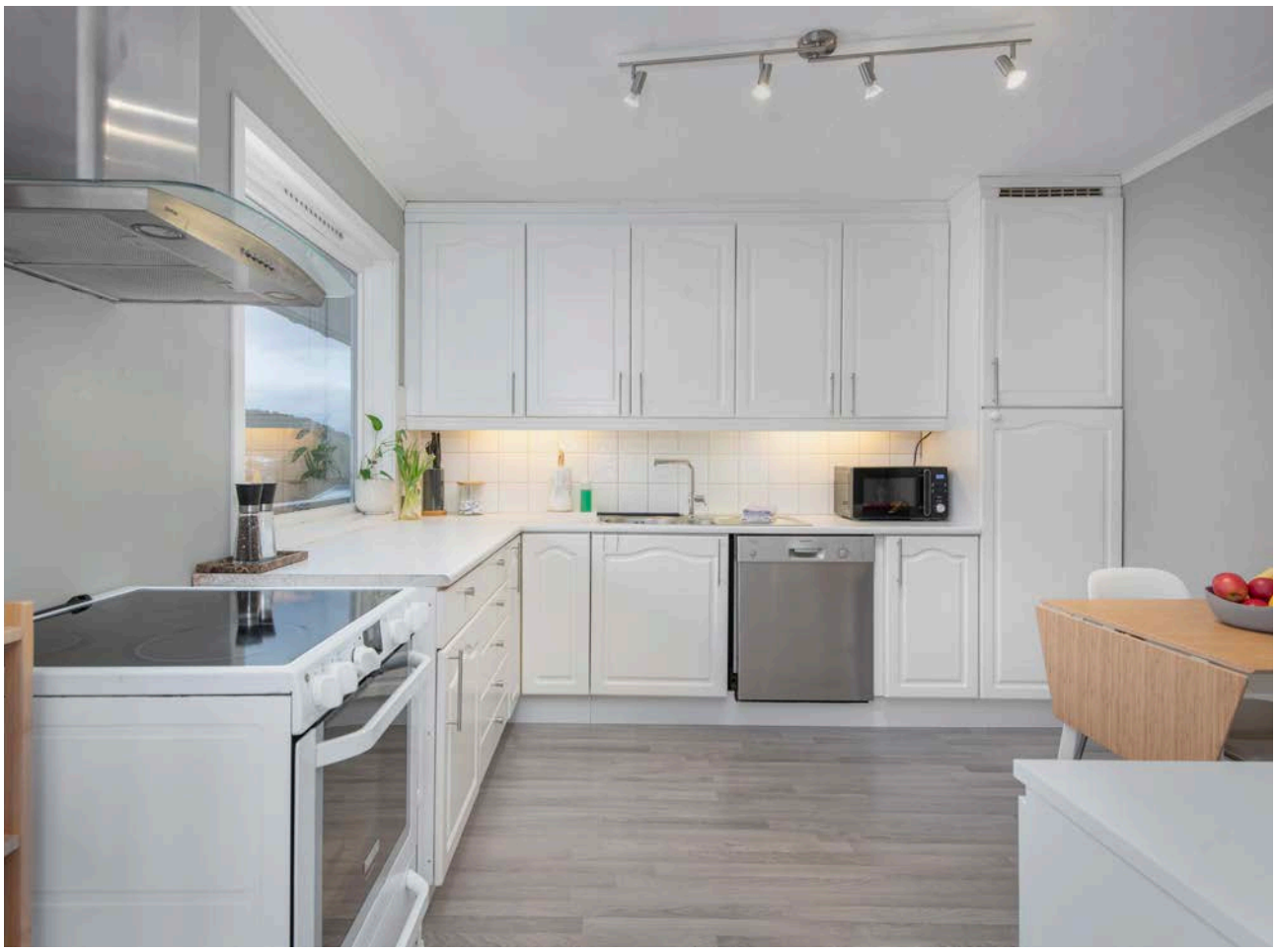


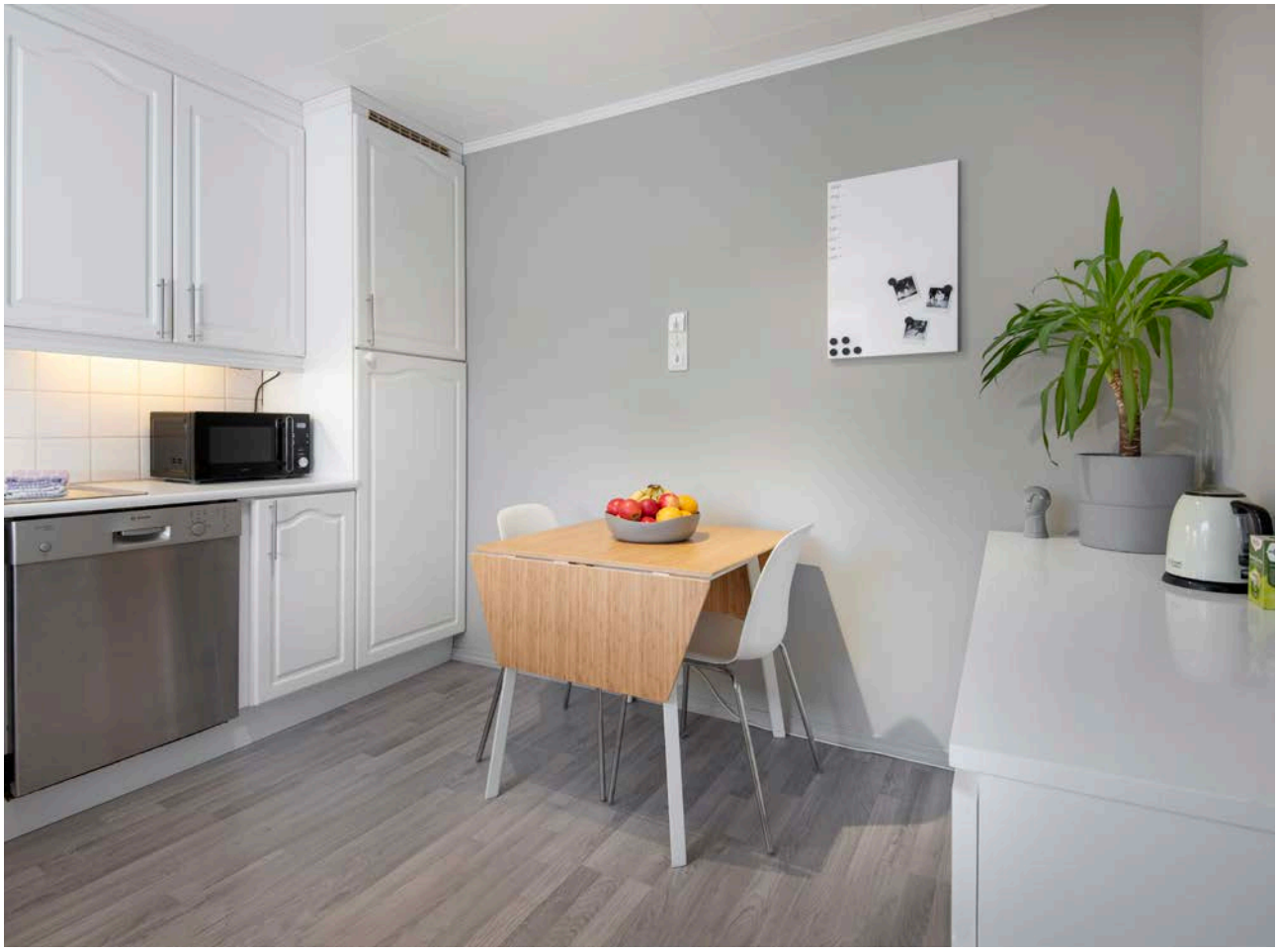


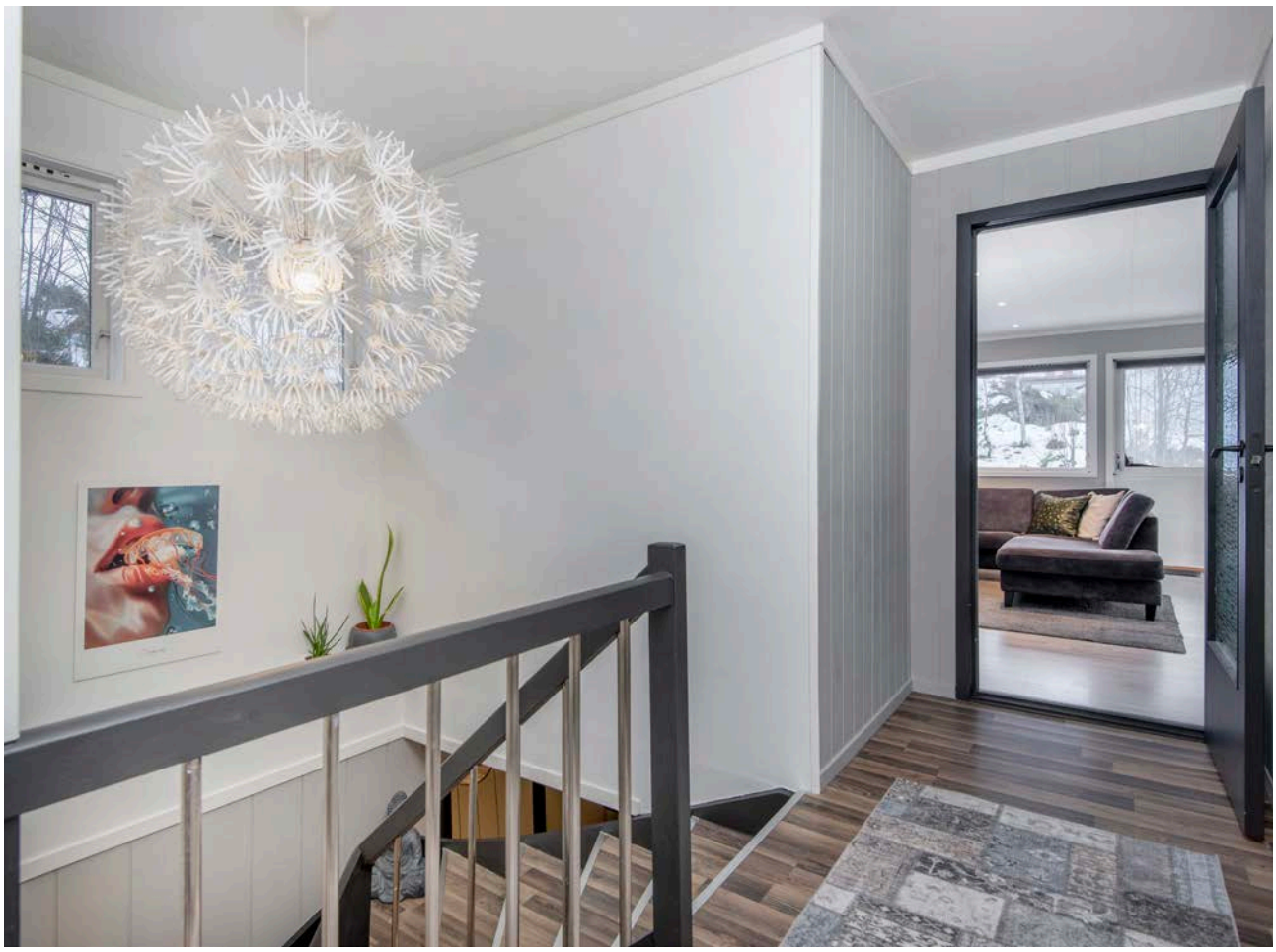


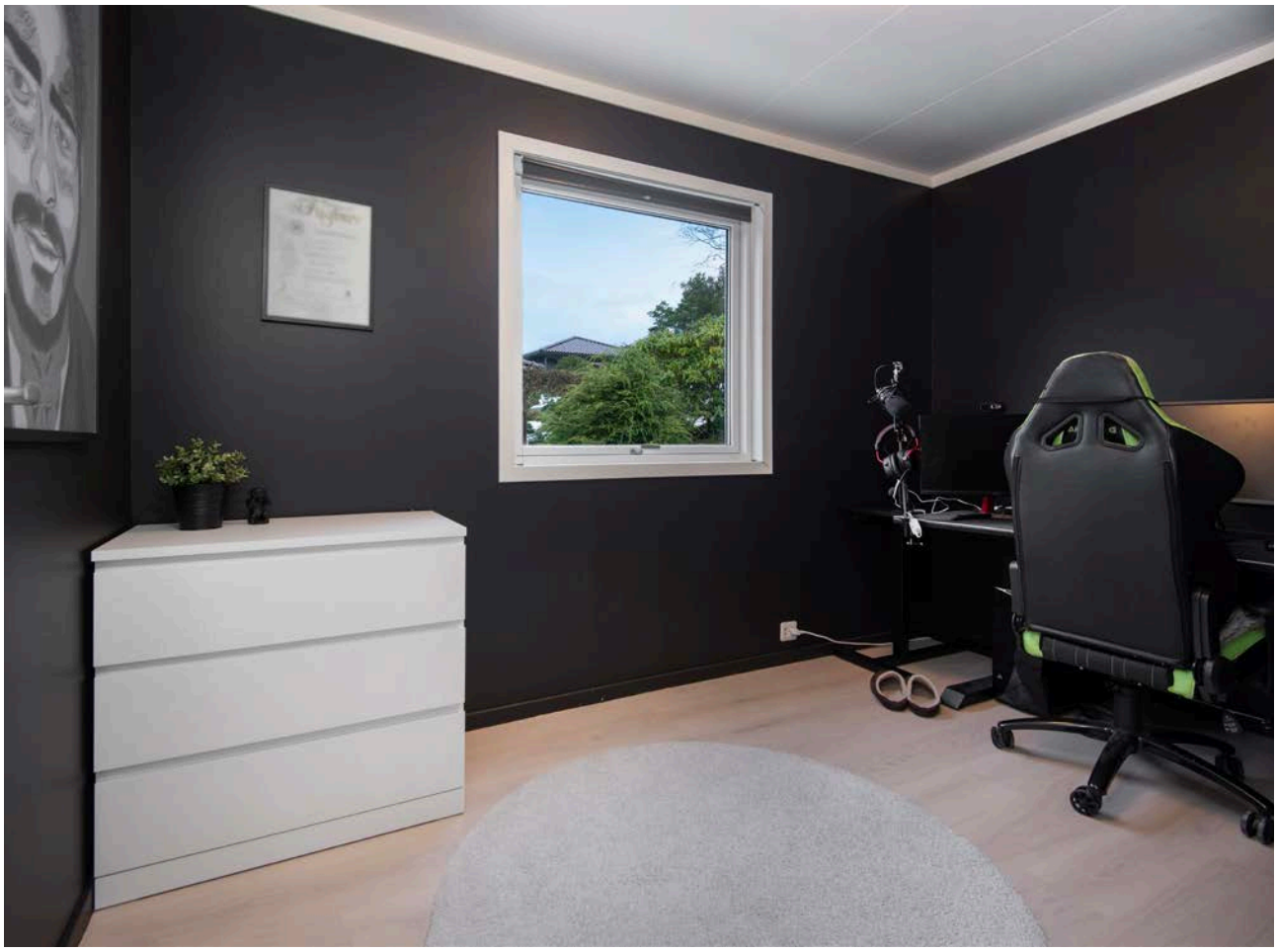








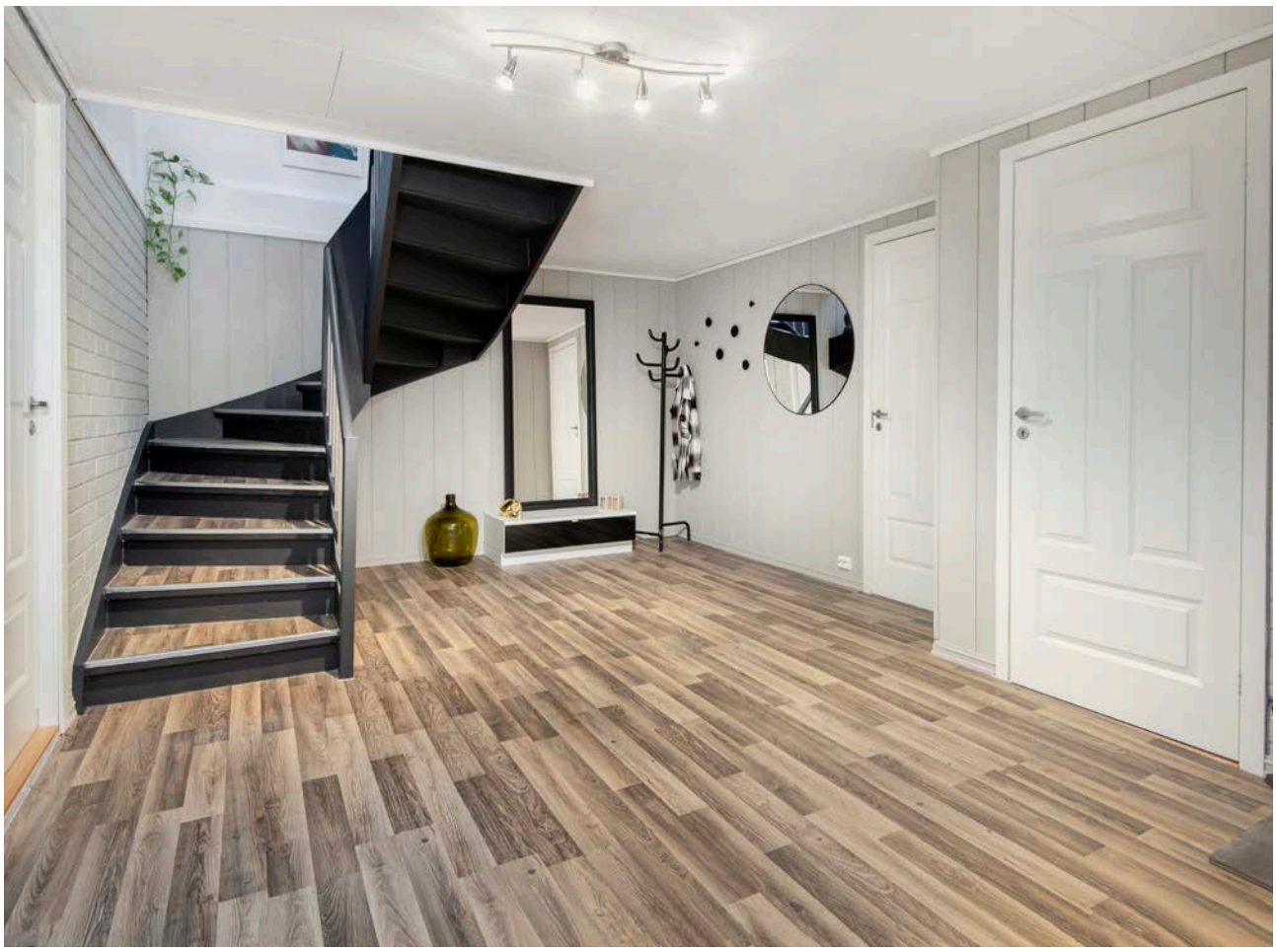


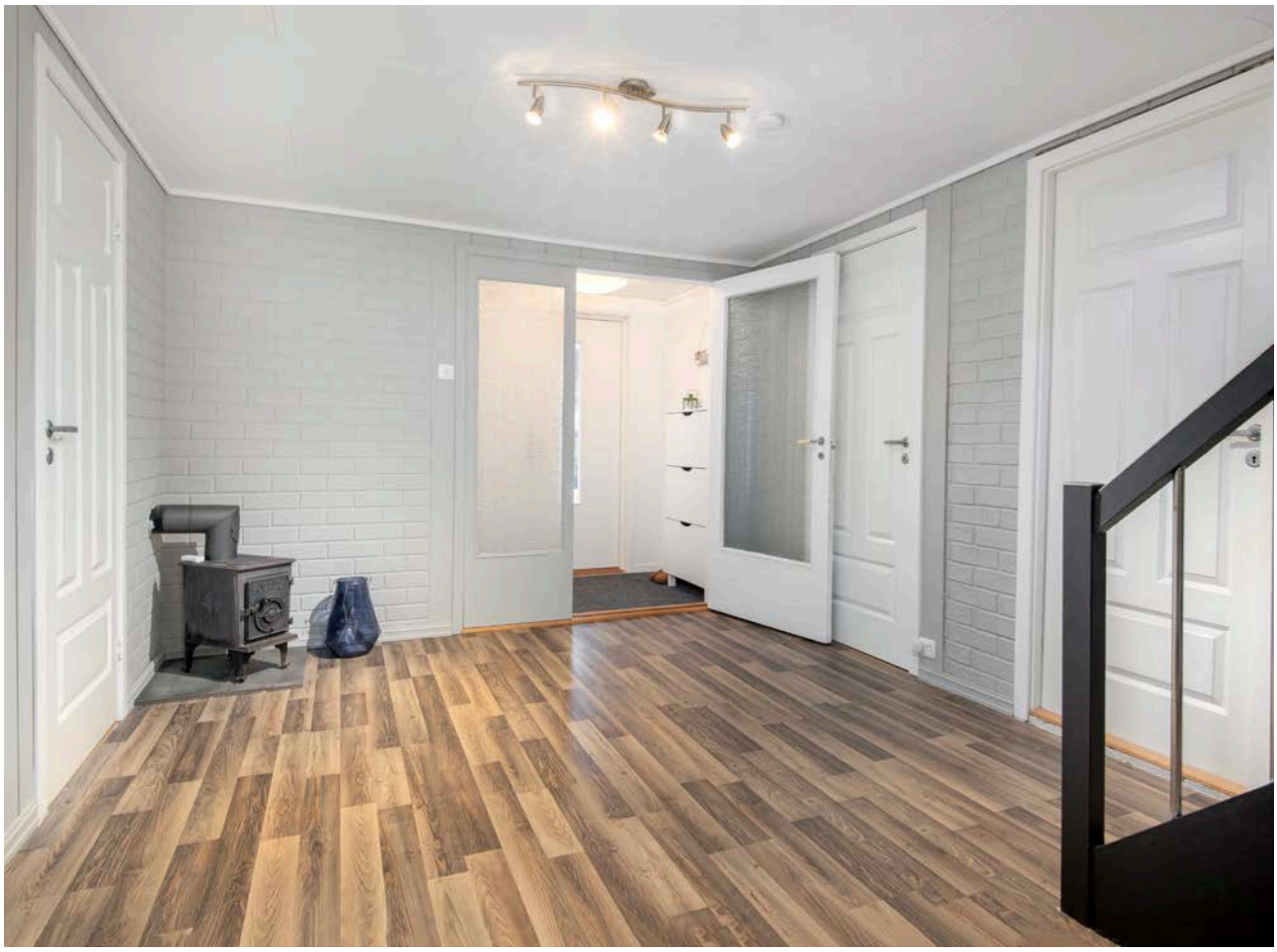


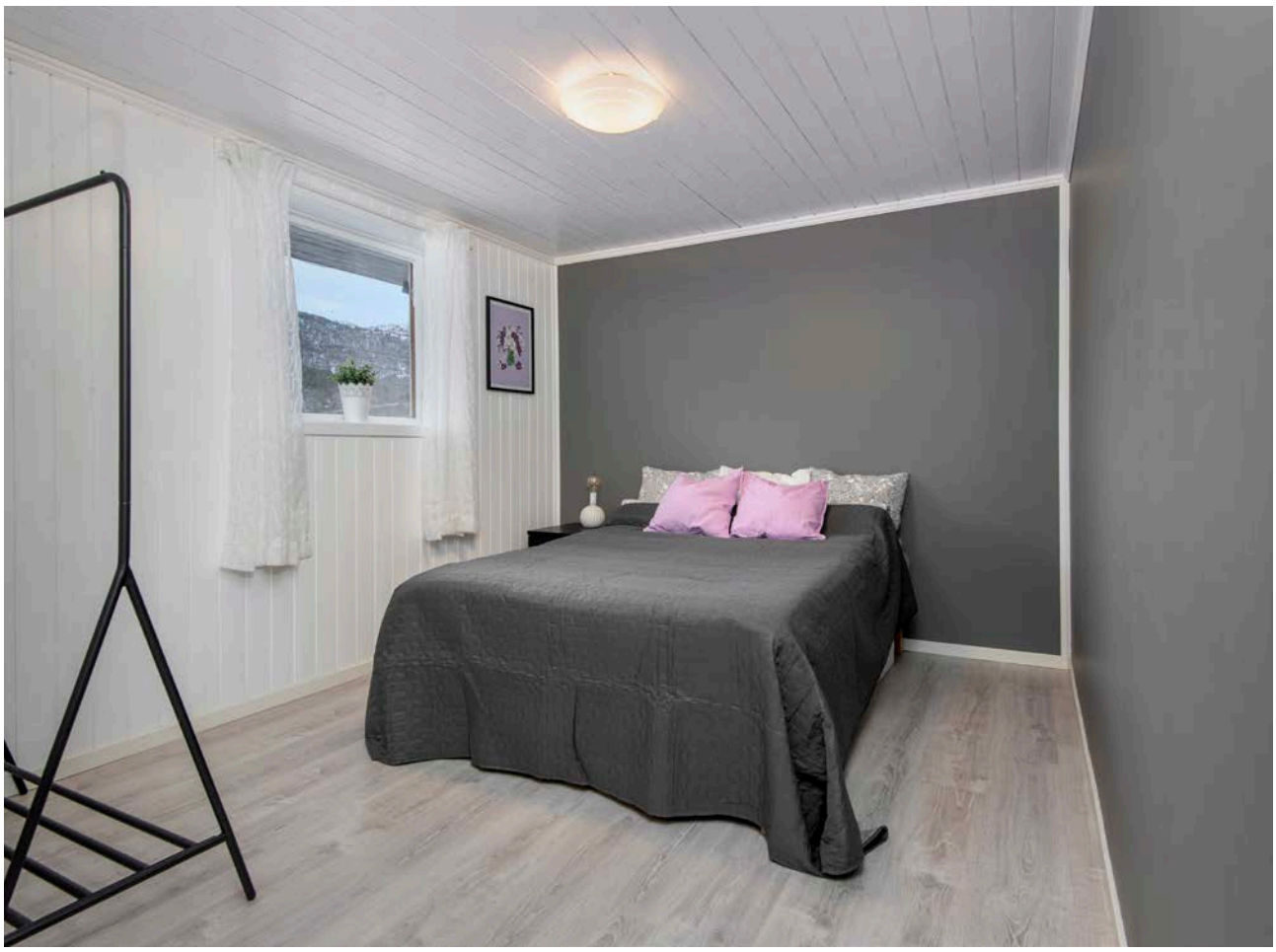




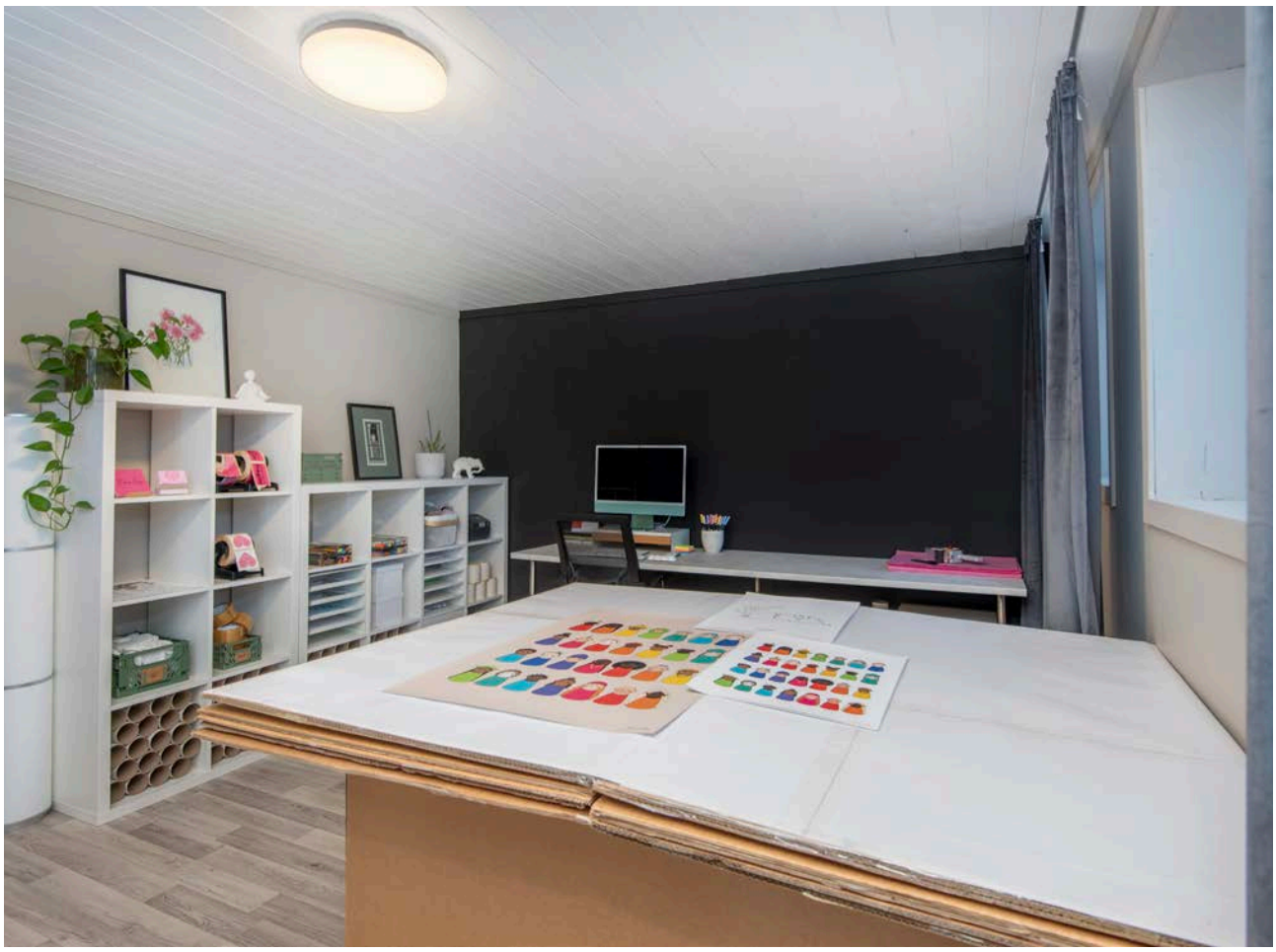






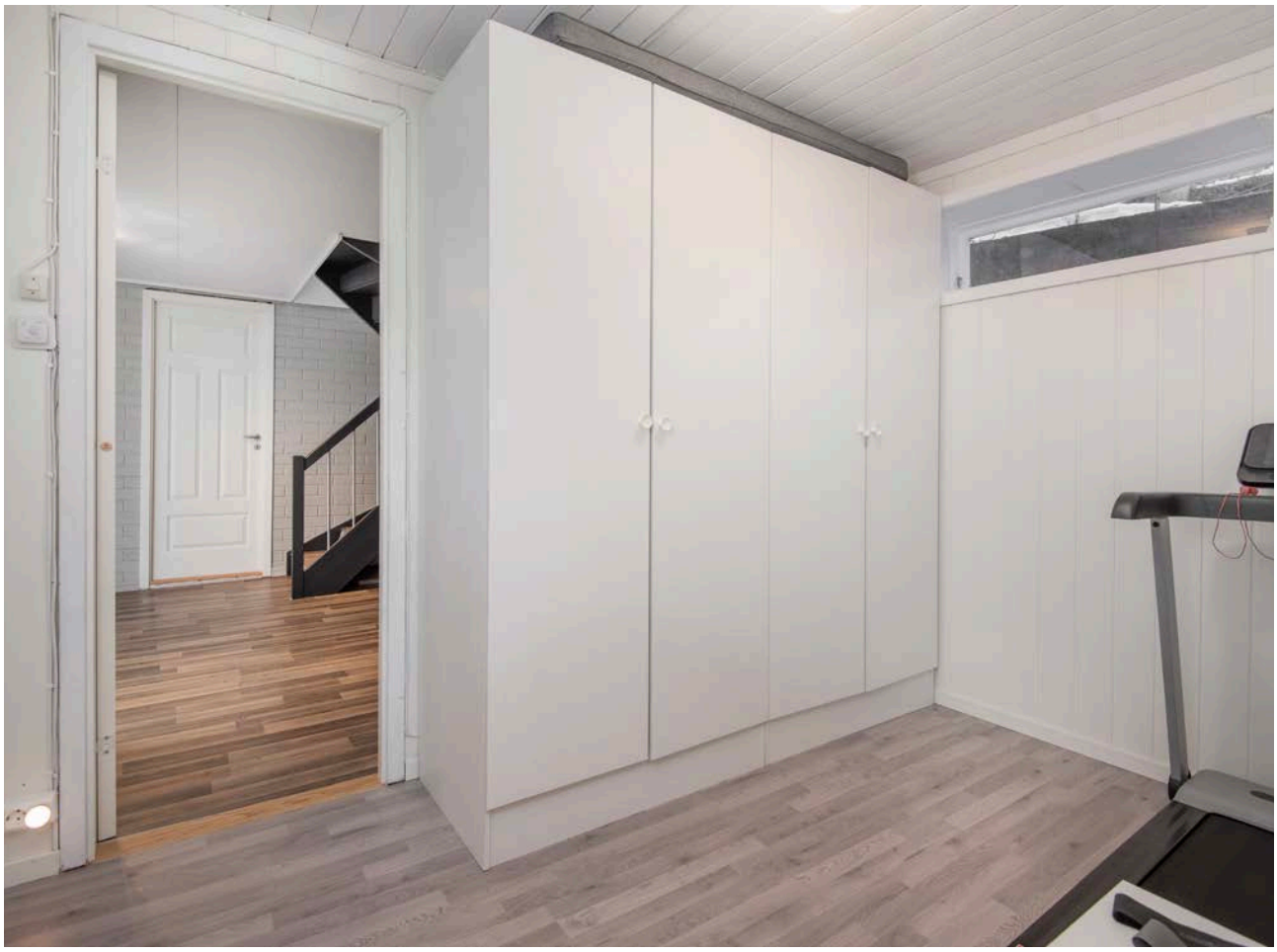













PEPSI
MAX
KATTE-SAND
10 liter















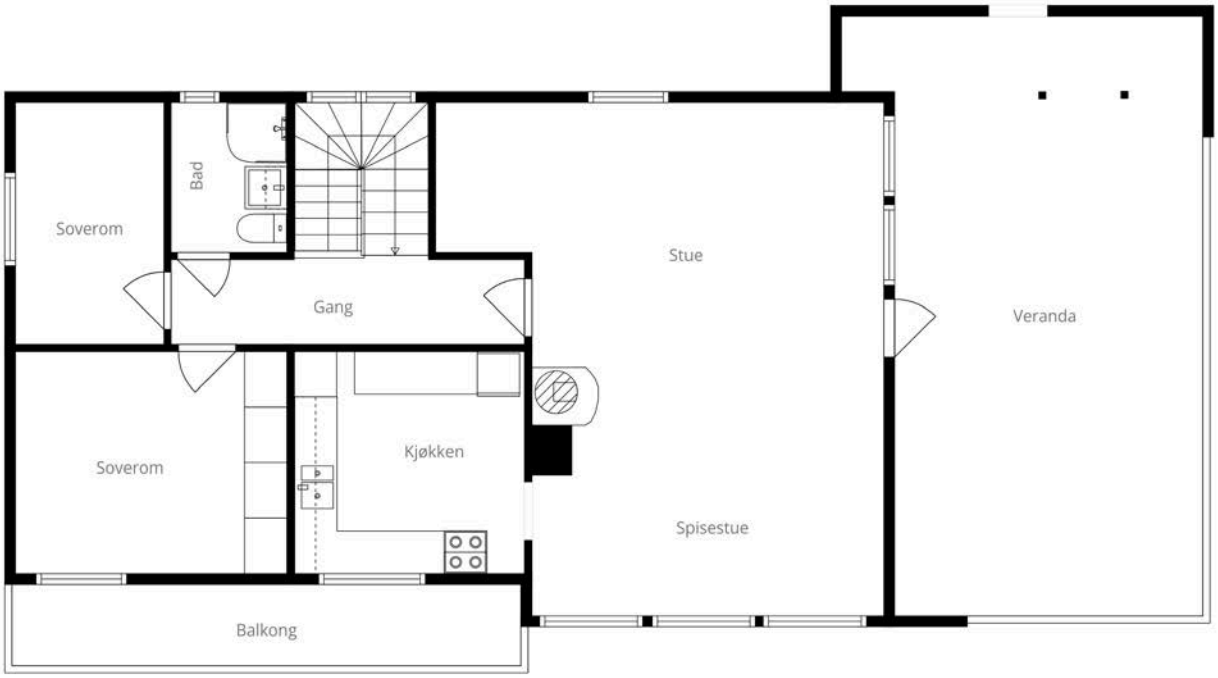






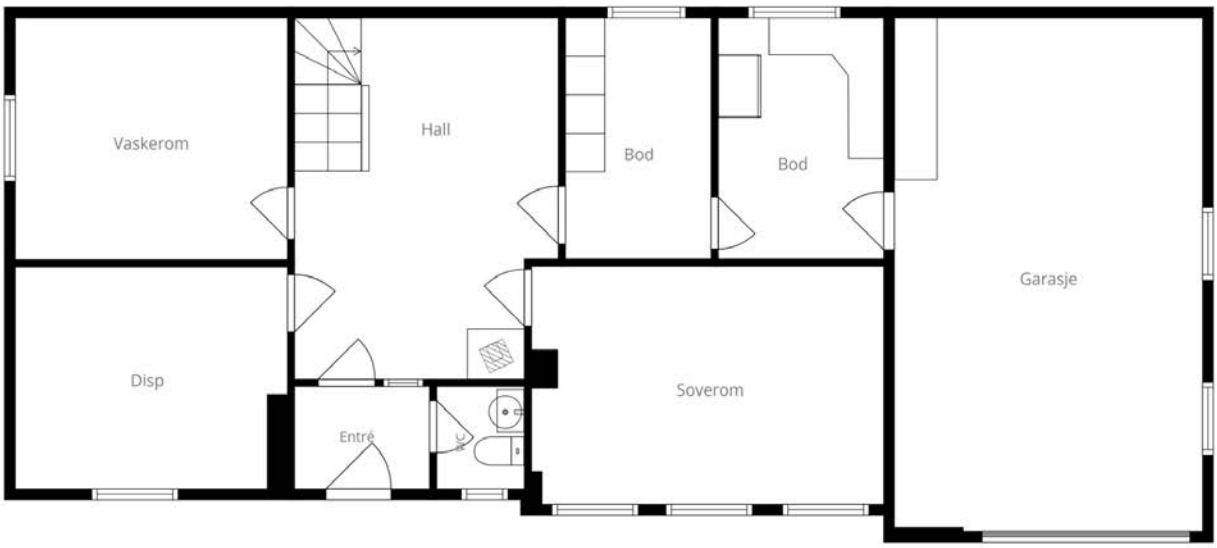






naava TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



naava TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Brattholmneset 13

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Innflyttingstillatelse enebolig 1973
- Byggemeldte tegninger enebolig 1971
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
HARAM kommune
gnr. 328, bnr. 453

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1421 **Eiendomsverdi ref nr:** PI9220

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med profilerte metallplater, opplyst skiftet i 2012. Undertaket består av sutakplater. Det er tidligere opplyst om lekkasje ved pipegjennomføringen. Fremlagt dokumentasjon omtaler utskifting av pipebeslag og lokal fuging i 2023. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon/loft.
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Takrenner skal ifølge tidligere salgsopplysninger ha blitt skiftet i forbindelse med omtekking i 2012. Pipe over tak er beslått. Fremlagt fakturagrunnlag og skriftlig redegjørelse omtaler utskifting av pipebeslag og lokal tetting i 2023 etter lekkasje. Fuktskjolder rundt pipe på loft stammer fra tiden før lekkasjen ble utbedret. Det er ikke målt eller observert fuktighet her etter at utbedringen ble utført. Punktet må ses i sammenheng med taktekking og takkonstruksjon/loft.
Takkonstruksjonen består av takstoler i tre med undertak av sutakplater. Kaldtloftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige i soverom. Det er lagt gulvbord på deler av loftet, og etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeår. Fasadene har hovedsakelig stående trekledning og liggende trekledning i gavler. Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2012 og 2024. Selger opplyser at utskifting av kledning på deler av bakside og kortvegg er utført ved egeninnsats. Skjulte veggkonstruksjoner er ikke undersøkt.
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Boligen har malte trevinduer av varierende alder, hovedsakelig med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er opplyst å være fra byggeår. Alle vinduer på soverom og bad i hovedetasjen er skiftet i senere tid.
Boligen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre med glassfelt. Hovedytterdøren er skiftet i 2024, og balkongdøren på soverom er skiftet i 2021. Balkongdøren fra stuen er av eldre dato
Boligen har en veranda på ca. 8 m² med utgang fra soverom og en veranda på ca. 38 m² over garasjen med utgang fra stuen.
Verandaen ved soverommet har bjelkelag av tre og blytekking.
Verandaen over garasjen har betongdekke. Begge har rekkverk av tre. Rekkverket over garasjen ble skiftet ved egeninnsats i 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, betong og belegg.
Innvendige vegger har hovedsakelig malte plater og panel, samt enkelte flater med mur og murt forblending. Himlingene består av himlingsplater og trepanel. Overflatene er fornyet i ulike perioder.
Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.Etasjeskillet mellom hovedetasjen og underetasjen består av trebjelkelag. Underetasjen har støpt betonggulv mot grunnen.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen i underetasjen. Sot-/feieluke i kjellerstue.
Underetasjen har betonggulv mot grunnen og yttervegger av mur/betong. Gulvene har dels laminat og belegg, mens enkelte rom har synlige betongoverflater. Veggene har både synlige murflater og isolerte, platekledde konstruksjoner. Garasjen ligger under verandaen. Punktet må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og tetting av veranda over garasje.

Det er foretatt hulltaking i bod, med målt fuktkvote på ca. 12 vektprosent i treverk. Målingen viste ikke forhøyet fuktinnhold på målestedet.
Innvendig har boligen malte slette dører.
Det er registrert tegn til mus (museekskrementer) ved pipen på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært oppdaget tegn til museaktivitet i deres eiertid.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.
Badet har servant med underskap, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er ikke utført, da det var mulig å foreta fuktmåling i himlingen ved sluket, hvor sluket er synlig. Det ble ikke avdekket forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Måleresultat: 8 vekt% (tørt treverk).

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet har betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, eldre plastsluk og naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og stakeluke for avløp er plassert i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging som våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt himling.
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stuen. Anlegget er fra 2012. Ifølge eier ble det utført service i 2026.
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i underetasjen og har et volum på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer samt

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

skrusikringer for hovedsikring. Det er opplyst at sikringsskapet ble skiftet ut og enkelte nye kurser etablert i 2013, samt at det ble montert varmefolie i underetasjen. Arbeidene skal være utført av Brattvåg Elektro og Vatne Elservice. Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2019 uten avvik, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret. Langs boligens nordside er drenering og utvendig fuktsikring delvis fornyet i 2014 ved egeninnsats. Her er det montert grunnmursplate. Drensledningenes utførelse og tilstand er ikke kontrollert, da de ligger under terreng. Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.
Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og betong i tilknytning til opparbeidet terreng og adkomstarealer.
Tomten har skrånende terreng og er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og asfaltert adkomst med biloppstillingsplass. På baksiden av boligen ligger terrenget høyere enn deler av underetasjen og skråer ned mot boligen.
Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeåret, 1973.
Boligen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning.
Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Tilknytningen og ledningsføringen er ikke nærmere dokumentert.
Det er septiktank i betong. Det er ikke kjent at tanken har vært utskiftet, derfor vurderes det at tanken er fra 1973.
Det står en eldre oljetank av stål i garasjen, trolig fra byggeåret 1973. Tanken er frakoblet og det er opplyst at den er tømt. Den er ikke undersøkt innvendig. På loftet er det registrert en dagtank som også fremstår som frakoblet. Det er ikke kjent at det er nedgravd oljetank på tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning og rombruk. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom innlemmet i stuen. I underetasjen benyttes hobbyrom som kjellerstue, disponibelt rom som soverom og rom betegnet «div.» som vaskerom. Opprinnelig vaskerom inngår i dagens hall/trapperom og bod. Rom betegnet matbu og klær benyttes som bod.

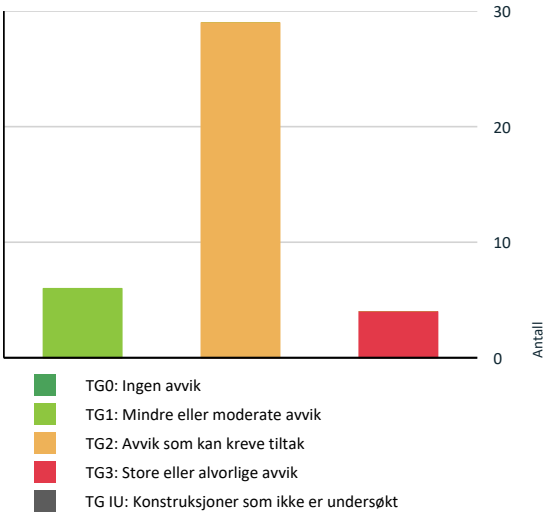
Garasjen med overliggende veranda fremgår ikke av de opprinnelige søknadstegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere godkjenning av garasje, veranda eller endret rombruk. Godkjenningsstatus er derfor uavklart.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

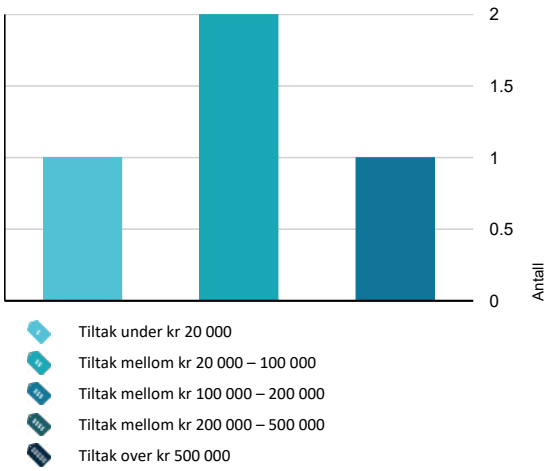
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Bygg, bygningsdeler og rom som ikke fremgår av rapporten, er ikke vurdert. Tilleggsbygg, som garasje, er ikke tilstandsvurdert, selv om disse kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling.

Takstingeniøren har beskrevet de ulike elementene på eiendommen og foretatt en samlet vurdering av eiendommens markedsverdi. Verditaksten og beskrivelsene er basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved en ordinær visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet under befaringen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved undersøkelse av takstobjektet i samsvar med god takstskikk. Eiendommens drift er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

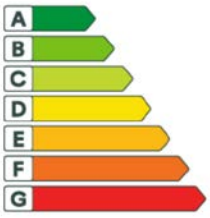
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1973, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 19.12.1973

Anvendelse

Standard
Boligen har varierende standard med en kombinasjon av eldre bygningsdeler og nyere overflateoppgraderinger. Flere konstruksjoner og tekniske installasjoner er fra byggeår. Det er behov for modernisering og tekniske utbedringer, særlig knyttet til våtrom, vinduer og fuktutsatte konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er utført vedlikehold og enkelte utskiftinger gjennom årene, blant annet taktekking, deler av kledningen, inngangsdør og rekkverk. Boligen har likevel et vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes utbedring av lekkasjer og fuktforhold, vedlikehold av utvendige overflater og utskifting av eldre bygningsdeler og installasjoner. Omfanget fremgår av vurderingene for de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med profilerte metallplater, opplyst skiftet i 2012. Undertaket består av sutakplater. Det er tidligere opplyst om lekkasje ved pipegjennomføringen. Fremlagt dokumentasjon omtaler utskifting av pipebeslag og lokal fuging i 2023. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon/loft.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Takrenner skal ifølge tidligere salgsopplysninger ha blitt skiftet i forbindelse med omtekking i 2012. Pipe over tak er beslått. Fremlagt fakturagrunnlag og skriftlig redegjørelse omtaler utskifting av pipebeslag og lokal tetting i 2023 etter lekkasje. Fuktskjolder rundt pipe på loft stammer fra tiden før lekkasjen ble utbedret. Det er ikke målt eller observert fuktighet her etter at utbedringen ble utført. Punktet må ses i sammenheng med taktekking og takkonstruksjon/loft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing og oppsamling av løv og vegetasjon ved takrenner.

Enkelte nedløp avsluttes over terreng uten synlig tilkobling til bortledning.

Det er også tegn til punktvise lekkasjer i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør renses for begroing og vegetasjon for å sikre god vannavrenning og forhindre tilstopping, som kan føre til vannskader på bygningen.

Nedløp som avsluttes over terreng bør tilkobles egnet bortledning for å unngå at vann samler seg ved grunnmuren, noe som kan medføre fukt- og frostskader.

Punktvise lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre ytterligere vannskader på fasade og konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består av takstoler i tre med undertak av sutakplater. Kaldtloftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige i soverom. Det er lagt gulvbord på deler av loftet, og etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeår. Fasadene har hovedsakelig stående trekledning og liggende trekledning i gavler. Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2012 og 2024. Selger opplyser at utskifting av kledning på deler av bakside og kortvegg er utført ved egeninnsats. Skjulte veggkonstruksjoner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Stedvis værslitt kledning og overflatebehandling.
Avstanden mellom kledning og terreng er enkelte steder liten.
Det er begrenset lufting bak kledningen, og det mangler musesperre i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det anbefales at værslitt kledning og overflatebehandling utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av treverket.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der den er for liten, for å hindre oppfukting og råteskader.

Lufting bak kledningen bør forbedres, og det bør monteres musesperre i nedre kant for å redusere risiko for skadedyr og sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen.

Det er opplyst at deler av kledningen er skiftet ved egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Boligen har malte trevinduer av varierende alder, hovedsakelig med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er opplyst å være fra byggeår. Alle vinduer på soverom og bad i hovedetasjen er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avflassing, oppsprukket overflatebehandling og slitt treverk på eldre vinduer.

Videre er det registrert treg betjening og vanskeligheter med å åpne enkelte vinduer, samt avvik ved innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råteskader, avflassing, oppsprukket overflatebehandling og slitt treverk for å hindre videre forringelse og redusert levetid.
Treg betjening og avvik ved innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre trekk og varmetap.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert isolasjonsevne og ytterligere skade på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre med glassfelt. Hovedytterdøren er skiftet i 2024, og balkongdøren på soverom er skiftet i 2021. Balkongdøren fra stuen er av eldre dato

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren i stuen har skadet eller punktert glass, samt utetthet ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren i stuen bør utbedres eller skiftes ut.

• anglende beslag må monteres, og dørene bør justeres for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en veranda på ca. 8 m² med utgang fra soverom og en veranda på ca. 38 m² over garasjen med utgang fra stuen. Verandaen ved soverommet har bjelkelag av tre og blytekking. Verandaen over garasjen har betongdekke. Begge har rekkverk av tre. Rekkverket over garasjen ble skiftet ved egeninnsats i 2024.

Vurdering av avvik:

• Tekkingen over garasjen er utett, noe som har medført vanninntrengning i den underliggende garasjen.

• Det er påvist sprekker og hull i blytekking på balkongen. Videre er fall på dekke ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tekkingen over garasjen må etableres for å hindre videre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i garasjen og tilstøtende konstruksjoner.

• Tekking på balkong må utskiftes. Samtidig må det gjøres ytterligere undersøkelser av underliggende konstruksjoner da det kan være skjulte skader som følge av lekkasje. Vider må utbedring av fallforhold på balkong påregnes for å sikre tilstrekkelig bortleding av vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig malte plater og panel, samt enkelte flater med mur og murt forblending. Himlingene består av himlingsplater og trepanel. Overflatene er fornyet i ulike perioder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.Etasjeskillet mellom hovedetasjen og underetasjen består av trebjelkelag. Underetasjen har støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm gjennom stue og gang i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen i underetasjen. Sot-/feieluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Underetasjen har betonggulv mot grunnen og yttervegger av mur/betong. Gulvene har dels laminat og belegg, mens enkelte rom har synlige betongoverflater. Veggene har både synlige murflater og isolerte, platekledde konstruksjoner. Garasjen ligger under verandaen. Punktet må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og tetting av veranda over garasje.

Det er foretatt hulltaking i bod, med målt fuktkvote på ca. 12 vektprosent i treverk. Målingen viste ikke forhøyet fuktinnhold på målestedet.

Vurdering av avvik:
• Det er fuktgjennomtrenging og synlig fukt på vegger og gulv i garasjen, samt saltutslag på murflater. Vanninntrengningen må ses i sammenheng med utett veranda og mulig fuktbelastning fra terrenget. Fordelingen mellom disse årsakene er uavklart.

Utforede vegger og gulvbelegg begrenser innsynet i konstruksjonene. Målingen i boden gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt eller skjulte skader andre steder.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales, da årsak og omfang er ukjent, og det er risiko for skjulte skader i vegger og gulv som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.
Tetting av veranda, bortledning av overflatevann og behov for dreneringstiltak må vurderes samlet.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er registrert tegn til mus (museekskrementer) ved pipen på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært oppdaget tegn til museaktivitet i deres eiertid.

Vurdering av avvik:

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på forholdet. Ved registrering av ny forekomst må det gjøres nærmere undersøkelse av skadedyrfirma.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet feil type lister i overgangen mellom sokkelflis og veggplater. Innfestingen av listen punkterer det vanntette sjiktet i våt sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
• Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak
• Feil type lister og punktering av det vanntette sjiktet bør utbedres av fagperson, slik at overgangen mellom sokkelflis og veggplater blir tett og i henhold til våtromsnormen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.
• Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet har servant med underskap, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført, da det var mulig å foreta fuktmåling i himlingen ved sluket, hvor sluket er synlig. Det ble ikke avdekket forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Måleresultat: 8 vekt% (tørt treverk).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet har betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, eldre plastsluk og naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og stakeluke for avløp er plassert i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging som våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Flikking av innredning må påregnes for å lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt himling.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stuen. Anlegget er fra 2012. Ifølge eier ble det utført service i 2026.

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i underetasjen og har et volum på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer samt skrusikringer for hovedsikring. Det er opplyst at sikringsskapet ble skiftet ut og enkelte nye kurser etablert i 2013, samt at det ble montert varmefolie i underetasjen. Arbeidene skal være utført av Brattvåg Elektro og Vatne Elservice. Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2019 uten avvik, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektriker, og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes.
Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for brann eller personskade.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret. Langs boligens nordside er drenering og utvendig fuktsikring delvis fornyet i 2014 ved egeninnsats. Her er det montert grunnmursplate. Drensledningenes utførelse og tilstand er ikke kontrollert, da de ligger under terreng. Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.

Vurdering av avvik:
• Dreneringens alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og levetid.

Grunnmursplaten langs nordsiden er mangelfullt avsluttet og festet i overkant.

Det er registrert fukt og vanninntrengning i garasjen. Årsaken til dette er ikke avklart, men det kan skyldes dreneringen, overflatevann eller lekkasje fra verandaen over.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få vurdert dreneringens tilstand og funksjon av fagperson, spesielt med tanke på alder og at deler av arbeidet er utført som egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko for redusert kvalitet, manglende dokumentasjon og økt fare for skjulte feil eller fremtidige skader.

Grunnmursplaten bør avsluttes og festes korrekt i overkant for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og hindre vanninntrengning.

Årsaken til fukt og vanninntrengning i garasjen bør undersøkes nærmere for å avklare om dette skyldes dreneringen, overflatevann eller lekkasje fra verandaen. Uavklart årsak gir økt risiko for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og betong i tilknytning til opparbeidet terreng og adkomstarealer.

Vurdering av avvik:

• Murene har stedvis værslitte overflater og begroing av mose.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne mose og rengjøre murens overflater for å hindre ytterligere forvitring og redusert levetid på murene.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har skrånende terreng og er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og asfaltert adkomst med biloppstillingsplass. På baksiden av boligen ligger terrenget høyere enn deler av underetasjen og skråer ned mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeåret, 1973. Boligen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning. Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Tilknytningen og ledningsføringen er ikke nærmere dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

• Avløpsledninger av plast har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong. Det er ikke kjent at tanken har vært utskiftet, derfor vurderes det at tanken er fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det står en eldre oljetank av stål i garasjen, trolig fra byggeåret 1973. Tanken er frakoblet og det er opplyst at den er tømt. Den er ikke undersøkt innvendig. På loftet er det registrert en dagtank som også fremstår som frakoblet. Det er ikke kjent at det er nedgravd oljetank på tomten.

Vurdering av avvik:

• Tankene bør vurderes fjernet, da de ikke lenger har noen funksjon og over tid kan medføre fare for lekkasjer og forurensning.

Konsekvens/tiltak

• Tankene bør fjernes av godkjent firma for å unngå risiko for lekkasje og forurensning over tid.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Entré, Toalettrom, Hall m/trapp, 2 Bod, Garasje, Vaskerom, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med et normalt marked for tilsvarende eiendommer. Det er sammenlignet omsetninger av lignende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av beliggenhet, tomt, størrelse, standard og teknisk tilstand, sett opp mot sammenlignbare salg i nærområdet. Det er tatt hensyn til boligens vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Sammenlignbare salg

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vassenden 19 ,6270 BRATTVÅG				06-07-2025	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 253**
	149 m²	1976	4 sov							
2	Fjellbu 73 ,6270 BRATTVÅG				29-06-2026	3 450 000	**3 400 000**		3 400 000	**16 346**
	208 m²	1992	3 sov							
3	Fjellbu 50 ,6270 BRATTVÅG				08-10-2026	3 800 000	**3 650 000**		3 650 000	**15 598**
	234 m²	1987	5 sov							
4	Tobbevollen 16 ,6270 BRATTVÅG				23-08-2026	2 490 000	**2 650 000**		2 650 000	**14 888**
	178 m²	1972	3 sov							
5	Kvennhuslia 3 ,6270 BRATTVÅG				18-08-2024	2 750 000	**2 600 000**		2 600 000	**13 830**
	158 m²	1983	3 sov							
6	Brattholmneset 13 ,6270 BRATTVÅG				23-10-2023	2 700 000	**2 600 000**		2 600 000	**13 265**
	149 m²	1974	3 sov							
7	Fjellbu 34 ,6270 BRATTVÅG				21-09-2026	3 790 000	**3 600 000**		3 600 000	**12 857**
	280 m²	1981	4 sov							
8	Våghallvegen 10 ,6270 BRATTVÅG				28-08-2025	1 990 000	**1 850 000**		1 850 000	**10 632**
	174 m²	1954	6 sov							
9	Våghallvegen 28A ,6270 BRATTVÅG				15-12-2024	2 500 000	**1 750 000**		1 750 000	**10 294**
	162 m²	1971	2 sov							
10	Strandgata 31A ,6270 BRATTVÅG				10-12-2024	1 600 000	**1 600 000**		1 600 000	**7 729**
	153 m²	1961	1 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 270 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

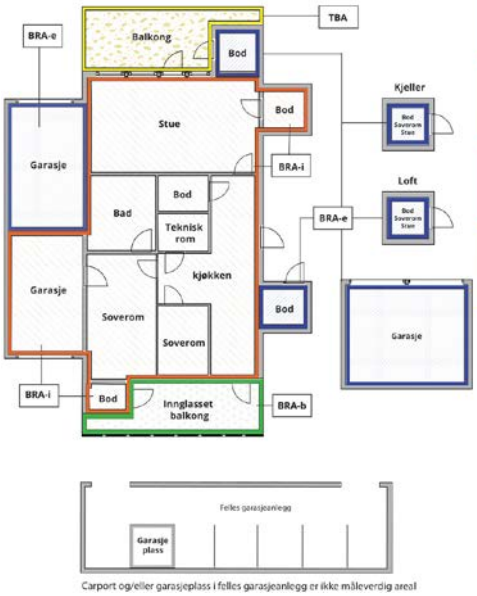
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86			86	46
Underetasje	110			110	
SUM	**196**				**46**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom, bad		
Underetasje	Soverom, entré, toalettrom, hall m/trapp, gang, bod, bod, garasje, vaskerom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning og rombruk. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom innlemmet i stuen. I underetasjen benyttes hobbyrom som kjellerstue, disponibelt rom som soverom og rom betegnet «div.» som vaskerom. Opprinnelig vaskerom inngår i dagens hall/trapperom og bod. Rom betegnet matbu og klær benyttes som bod.

Garasjen med overliggende veranda fremgår ikke av de opprinnelige søknadstegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere godkjenning av garasje, veranda eller endret rombruk. Godkjenningsstatus er derfor uavklart.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring av pipehatt i 2023.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Trine Lise Stavik Åsehaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	453		0	1156.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattholmneset 13

Hjemmelshaver
Salamonsen Erling Stokke, Åsehaug Trine Lise Stavik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattholmneset, sør for Brattvåg sentrum i Haram kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, skoler, barnehager og turområder langs sjøen og i fjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat, asfaltert innkjørsel. Det er biloppstillingsplass på egen tomt og garasje i tilknytning til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning. Ledningsføring og eventuelle felles vedlikeholdsforpliktelser er uavklart.

Tilknytning avløp

Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Faktisk tilknytning, ledningsføring og ansvarsforhold er ikke nærmere dokumentert og må avklares.

Regulering

Eiendommen omfattes etter tilgjengelige opplysninger av reguleringsplan for Brattholmneset–Håvikmyrane, datert 24.02.1964, med plan-ID 153418. Oppgitte reguleringsformål er boligområde og kjørevei. Eiendommen er også oppgitt avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Haram 2019–2031. Gjeldende planstatus og eventuelle senere endringer er uavklart.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt med beregnet areal på ca. 1 157 m². Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert adkomst, biloppstillingsplass, plen, beplantning og forstøtningsmurer. Deler av baksiden har naturpreg. Eiendommen er opplyst å være skyldelt, og nøyaktigheten til grenser og oppgitt areal er uavklart.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	
3	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 453
1580 HARAM

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0213/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erling Stokke Salamonsen	Trine Lise Stavik Åsehaug

Gateadresse
Brattholmneset 13

Poststed	Postnr
BRATTVÅG	6270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0213/26

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: sprekk i vegg mur ved vindu i garasje

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

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: byttet rekkverk terrasse og byttet noe bordkledning langside bakside hus og kortvegg uten terrasse.

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

Document reference: 2-0213/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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

Document reference: 2-0213/26

Tilleggskommentar

nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0213/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Salamonsen	7f597767ec46252916dd8 7450e7ed3842580269e	14.10.2026 16:23:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Lise Åsehaug	9a690a8fd5a7853f3f7d7d 17fcb9e01f419990f8	14.10.2026 16:19:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0213/26

- 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

Brattholmneset 13 - Nabolaget Brattvåg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Vågshaugen Linje 230, 231, 236	4 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	44 min

Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.) 214 elever, 17 klasser	3 min 2 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) 146 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

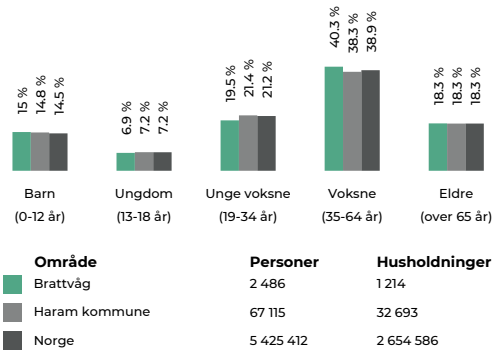
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattvåg	2 486	1 214
Haram kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Brattvåg (0-5 år) 74 barn	12 min 1.1 km
Brattvåg barnehage (0-5 år) 59 barn	18 min 1.4 km
Hildre Montessoribarnehage (0-4 år) 19 barn	11 min 8.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brattvåg Post i butikk	18 min 1.5 km
Coop Extra Brattvåg	20 min

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Brattvåg stadion Ballspill, fotball, friidrett	18 min 1.5 km
Brattvåghallen Aktivitetshall	18 min 1.6 km
MOVA Brattvåg	16 min

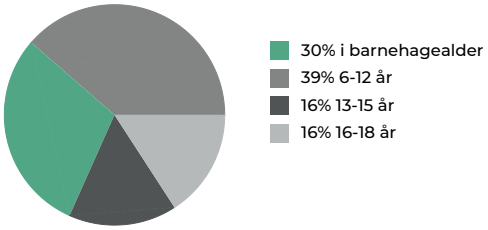
Boligmasse



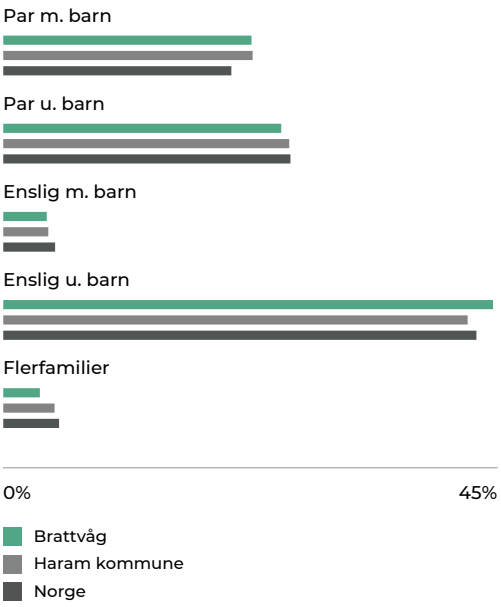
Varer/Tjenester

Brattvåg Senteret	19 min
Boots apotek Haram	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



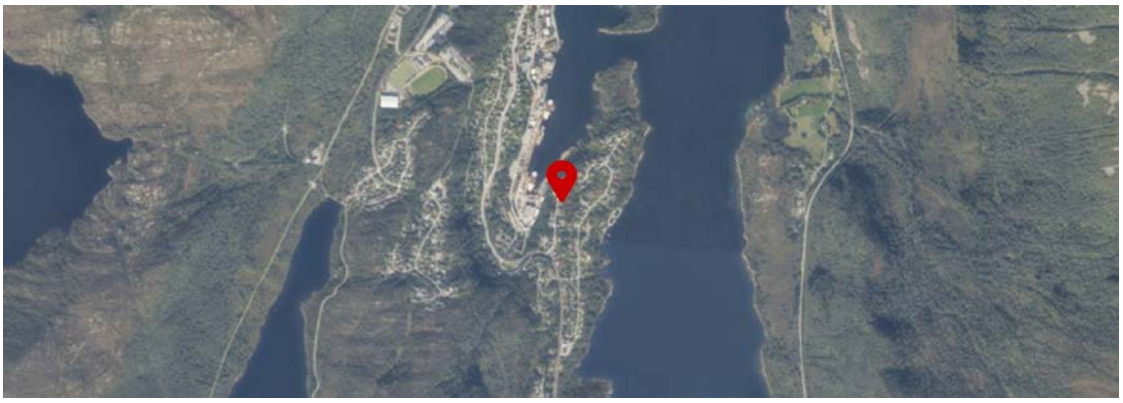
Familiesammensetning

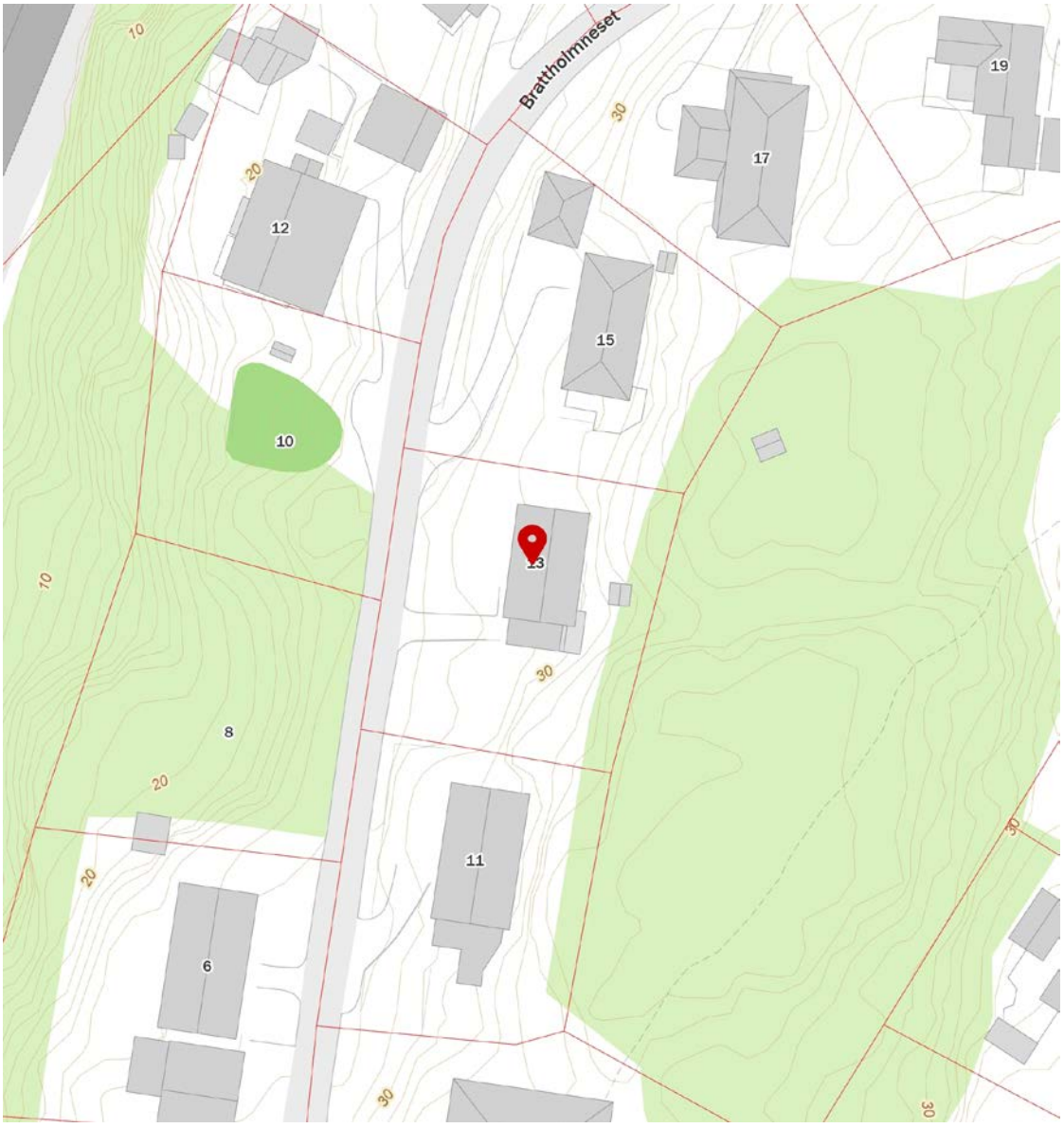


Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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

Ålesund brannvesen

TRINE LISE STAVIK ÅSEHAUG
Brattholmneset 13
6270 BRATTVÅG

Saksnummer	25/16878
Dokumentdato	17.11.2025
Kontrolldato	17.11.2025
Saksbehandler	Michael Werner
Gnr/bnr.	328/453
Adresse	Brattholmneset 13
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Brattholmneset 13, bruksenhet H0101, 6270 BRATTVÅG den 17.11.2025
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Michael Werner:
Telefon 90 03 34 48
E-post michael.werner@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Michael Werner
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Tnk. 503.1.

INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: Arnulf Hildremyr, 6270 Brattvåg.

Eigedom : G.nr. 28 B.nr. 453.

Bygn.art : Enebolig.

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

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

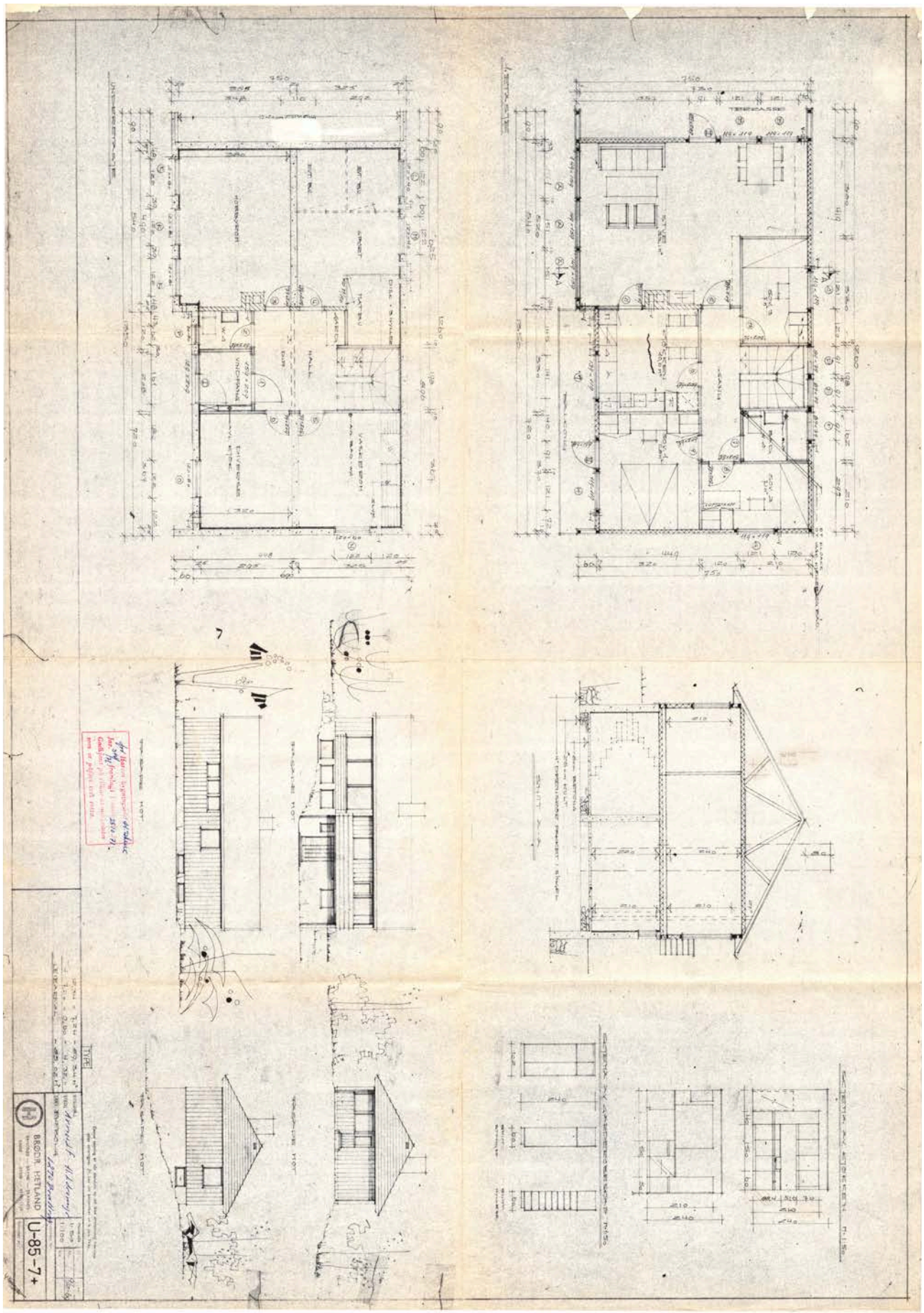
Desse arbeida må utførast seinast den ....19/2..1974....

1. Lufting fra vaskerom og wc. i kjeller må føres i kanal over tak eller mekanisk vifte i vegg.
2. Planering, div. puss og mindre malerarbeid.

Brattvåg, 19/12. 19 73.

.....Johan Mork.....
bygn.sjef

....Odd A. Bye.....
bygn.kontrollør



Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 453	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattholmneset 13 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

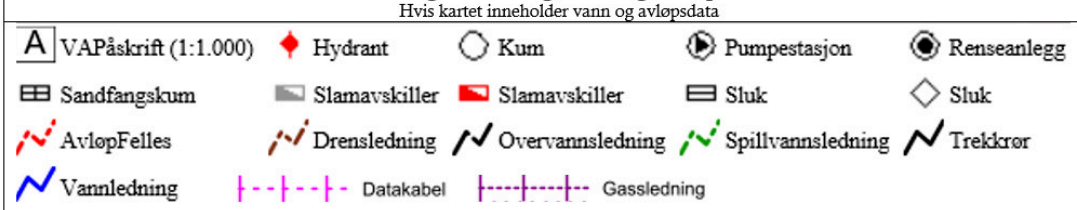
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Kumlokk	Veg
Tank	Forsenkningskurve Haram	Høydekurve 1m Haram
Eiendomsteig	Kystkontur	Industriområde
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Havflate	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



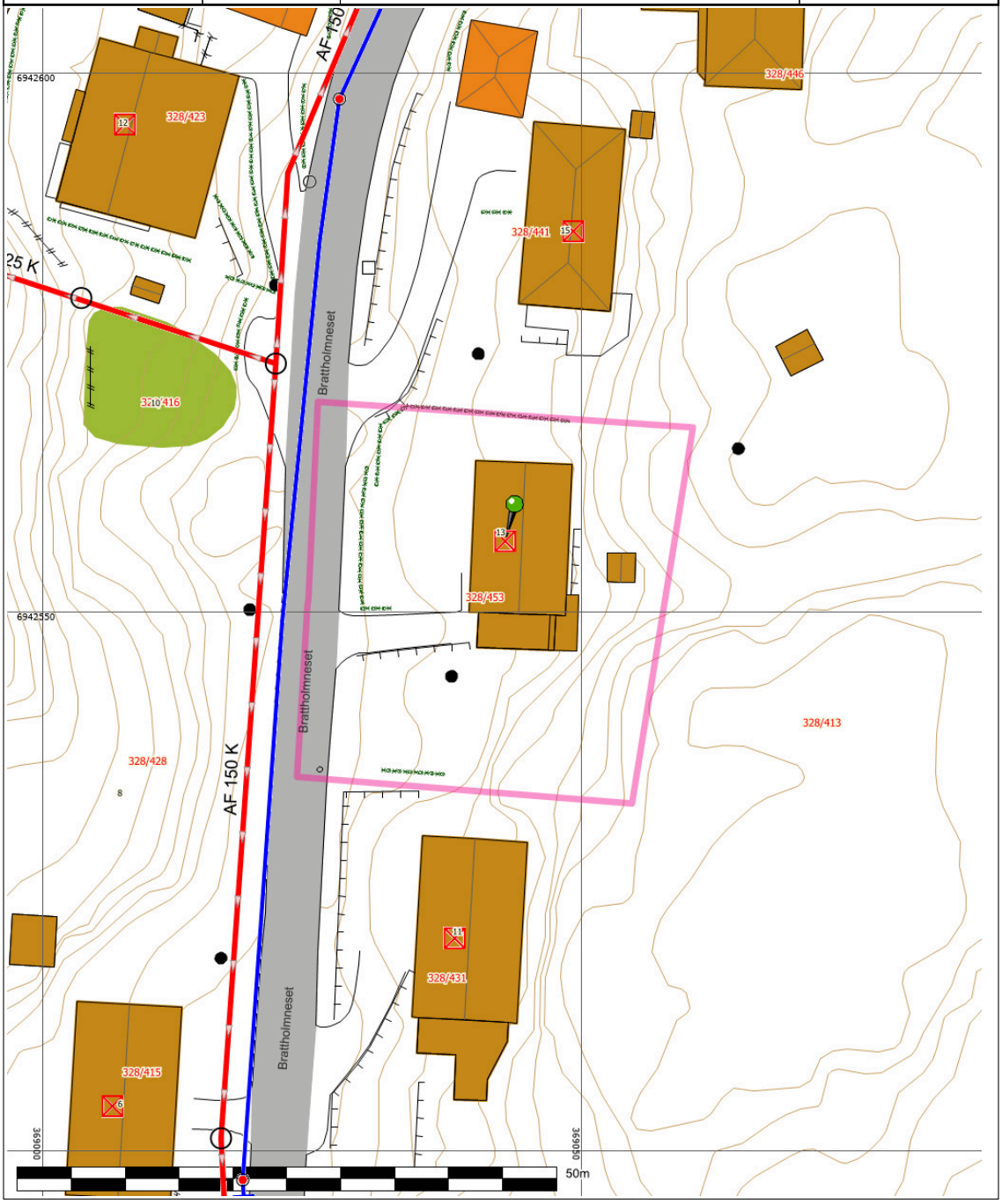
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Haram kommune	Ledningskart				
	Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 453	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brattholmneset 13 6270 BRATTVÅG			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Kumlokk	Veg
Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig	Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

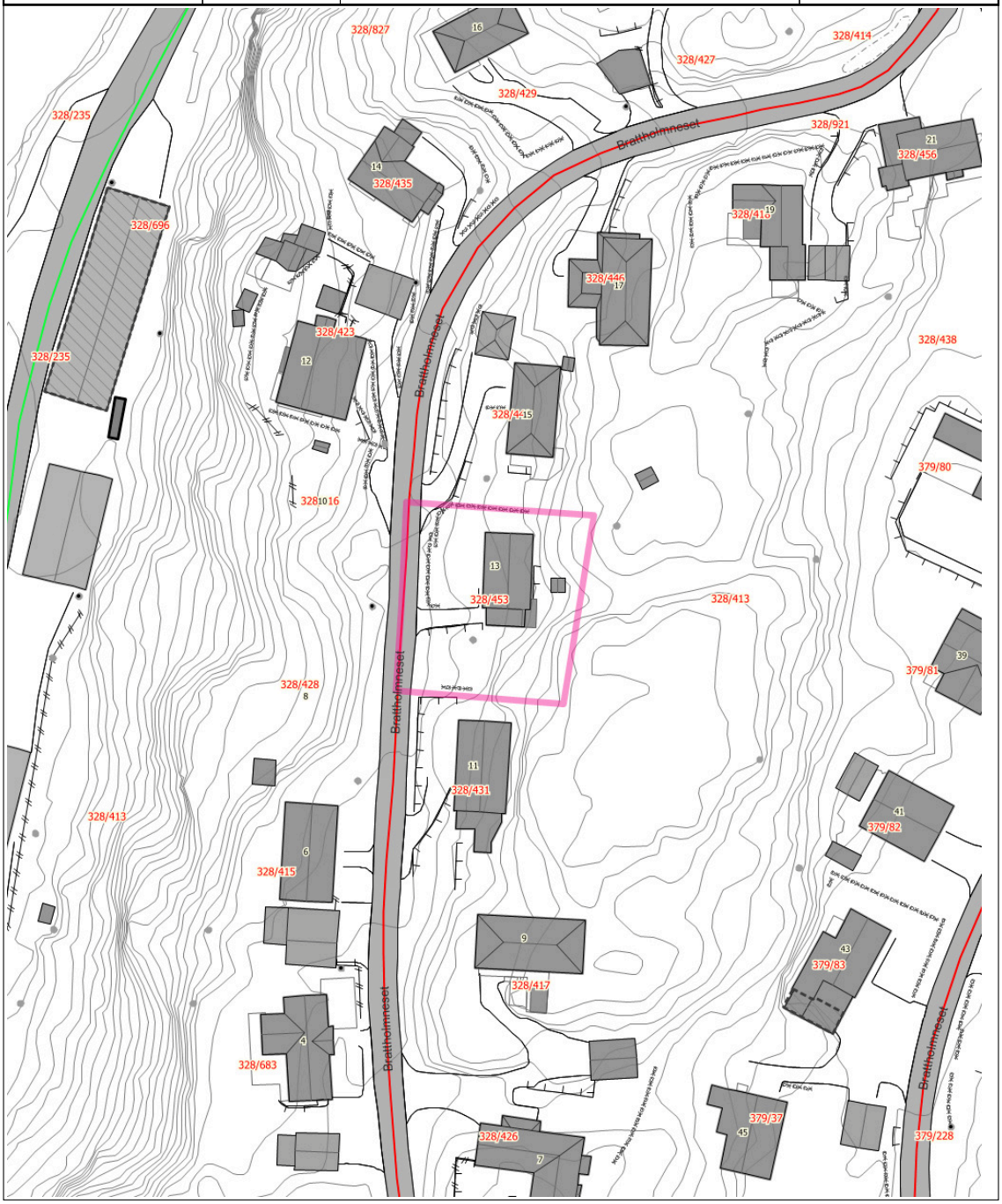
A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Haram kommune	VEGADKOMST				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 453	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brattholmneset 13 6270 BRATTVÅG			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Kjøreveg
Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Forsenkningskurve Haram	Høydekurve 1m Haram	Kystkontur
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Veg
Tank	Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

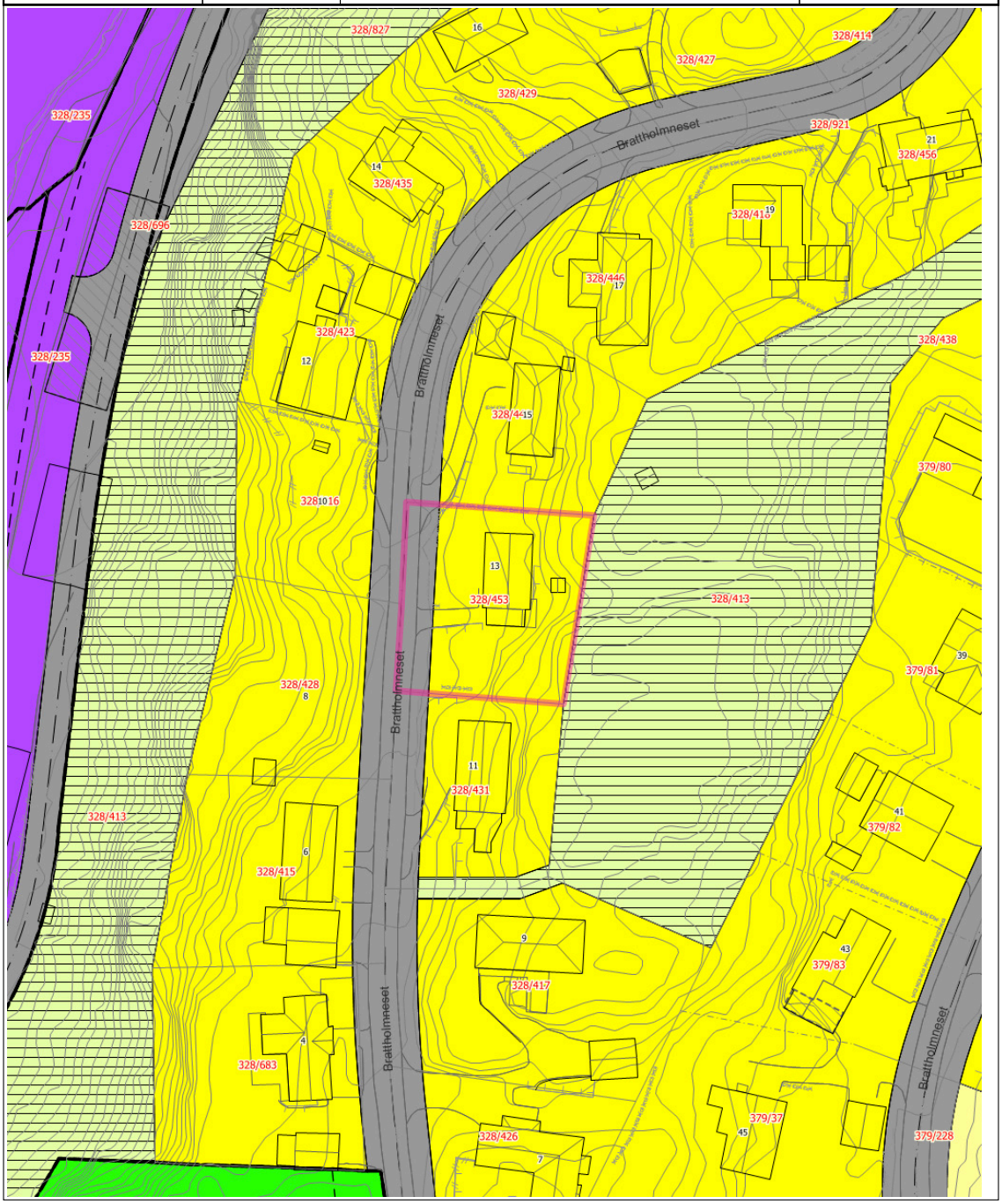
A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Haram kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 453	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brattholmneset 13 6270 BRATTVÅG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

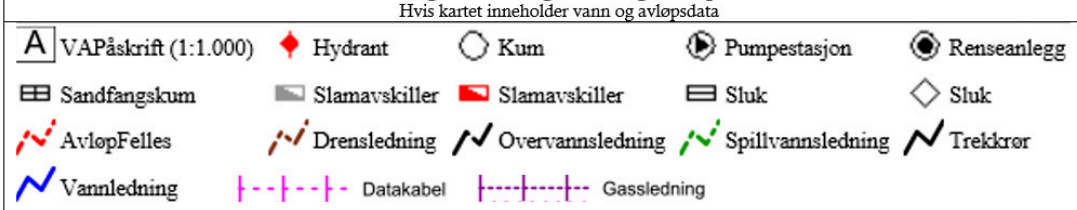
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Haram	Høydekurve 1m Haram	Kystkontur
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Boligområde	Industri
Kjøreveg	Offentlig friområde	Friluftsområde
Boligbebyggelse, frittliggende småhus		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

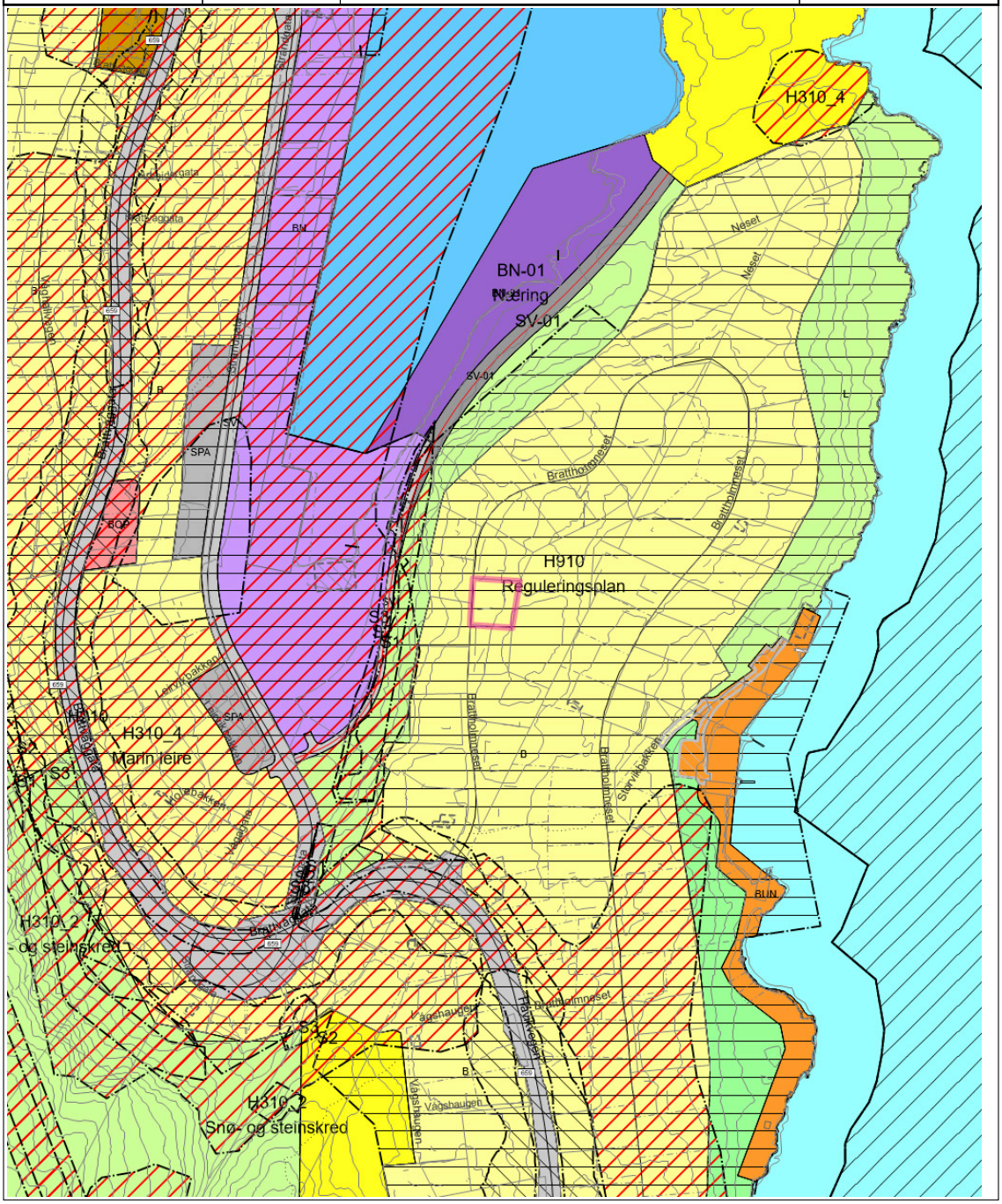
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 453	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattholmneset 13 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

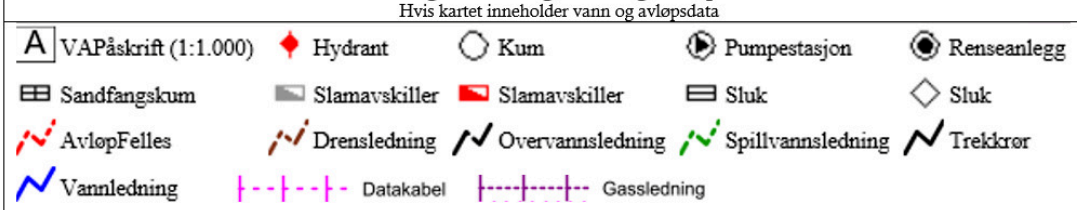
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Rørgate
- Rørgate
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Næringsbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Naturområde - Nåværende
- Turdrag - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende
- Friluftsområde - 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)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**328**	**453**	**0**	**0**

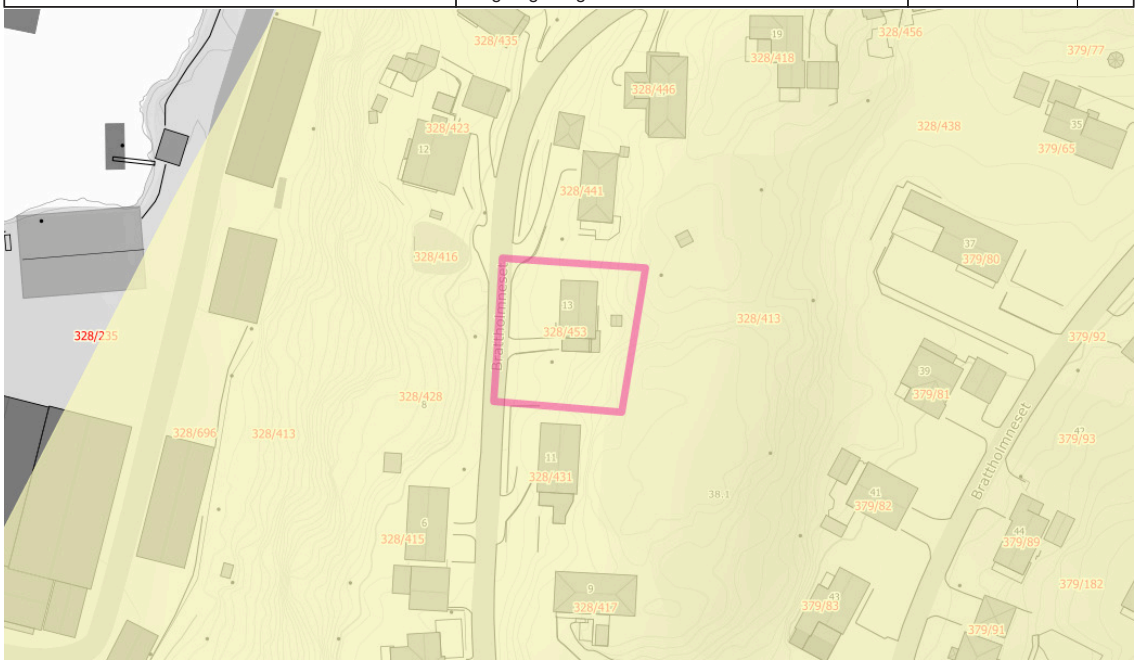
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (11)

- Tettsteder 2026
- Radon aktsomhet
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Vassdragsområde
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2026-10-09	Kart



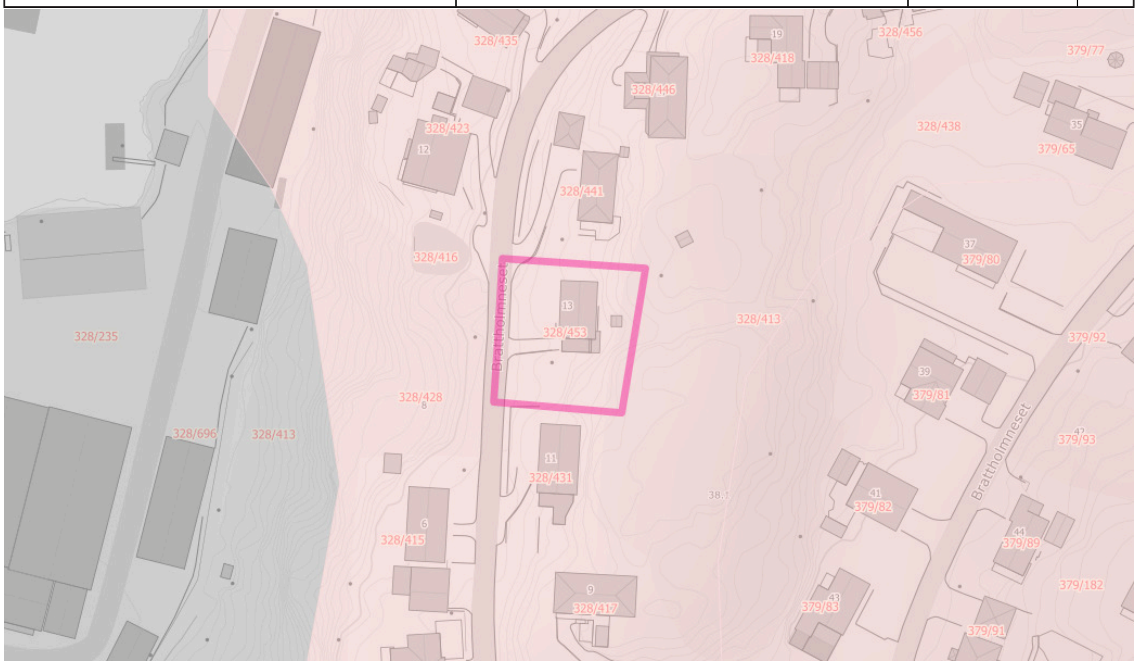
Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1156.73m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy | Radon aktsomhet - Høy | Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

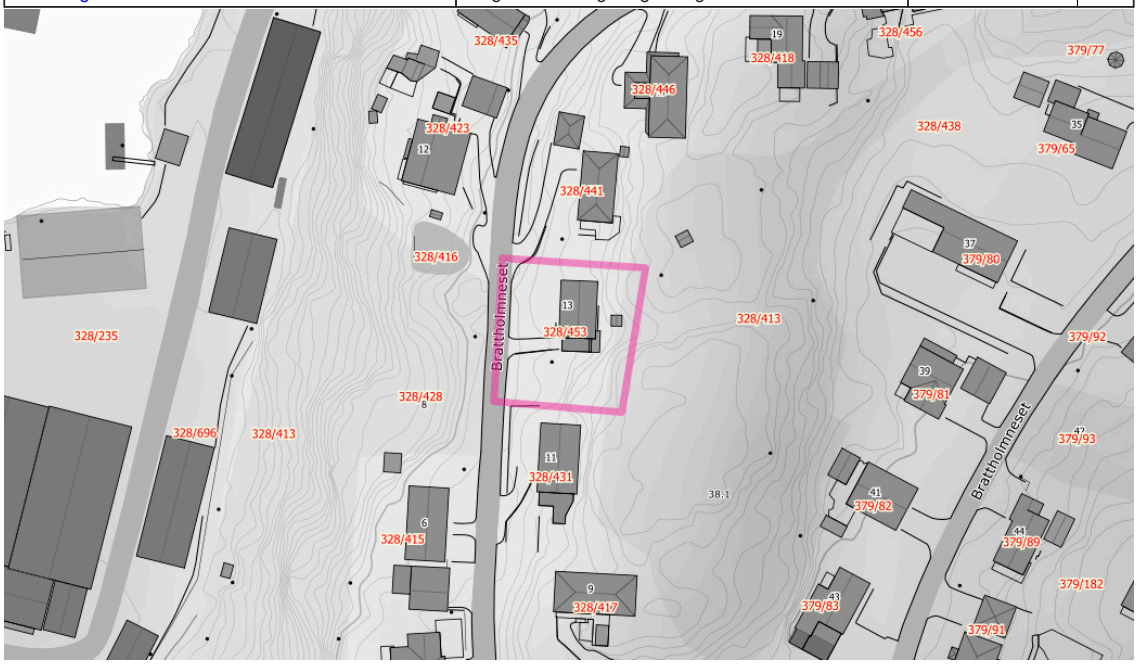
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		1156.73m^2

Tema uten treff:

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

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



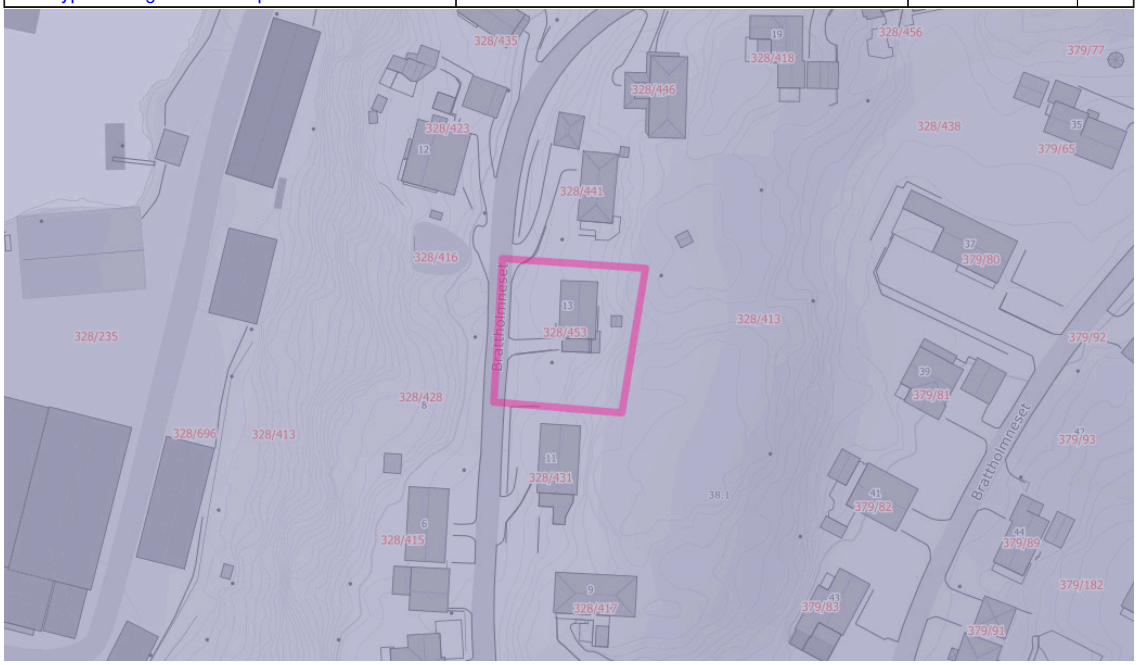
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1156.73m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

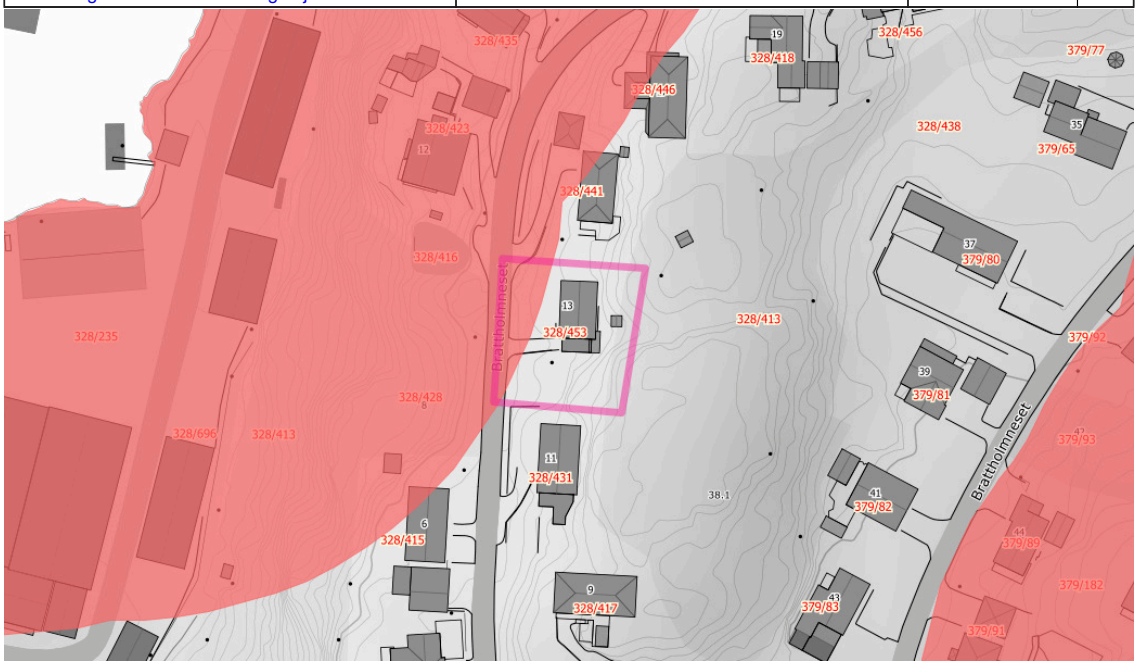
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1156.73m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



100 metersbelte langs sjøen

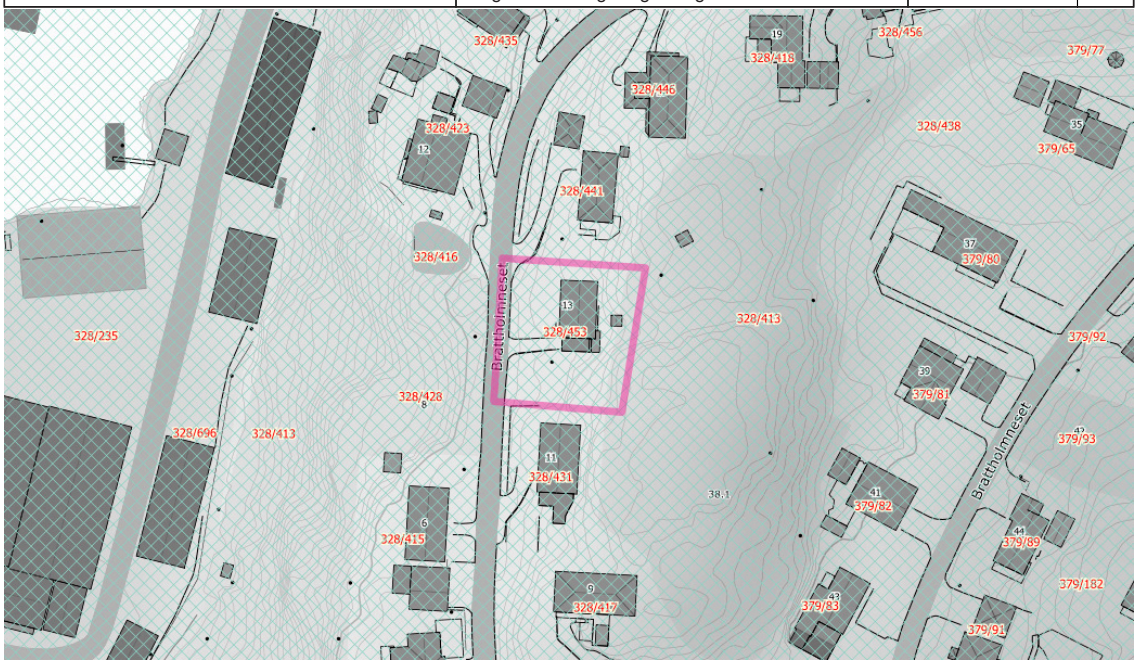
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		261.03m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



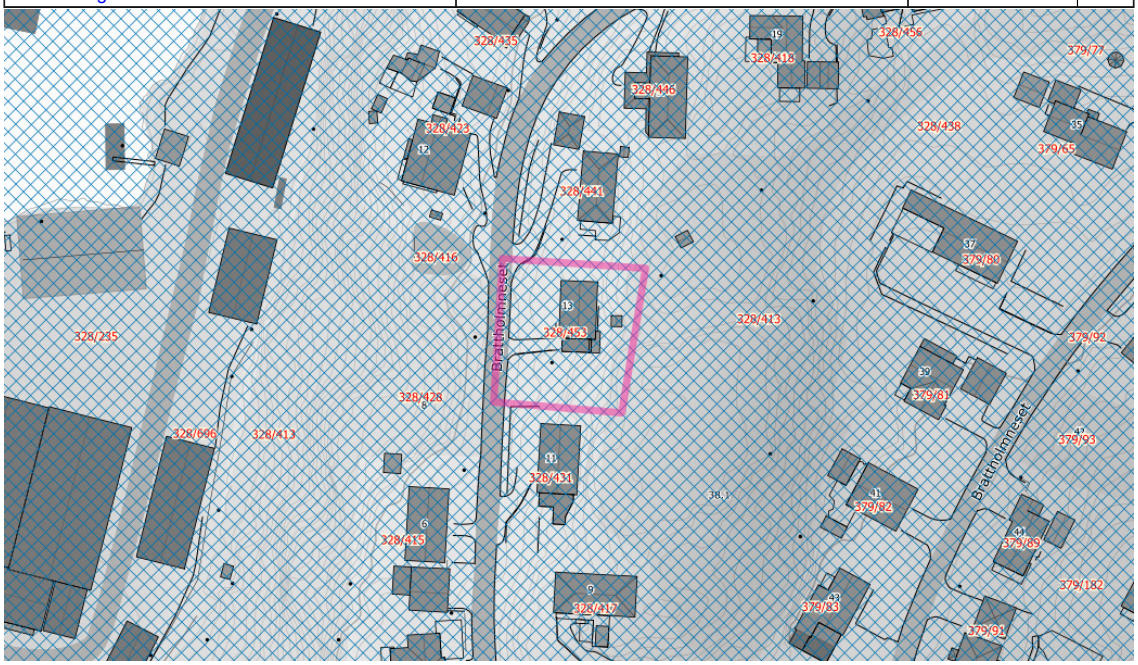
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1156.73m^2

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1156.73m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	328	453	0	0	1	1156.73m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	147.92m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1156.73m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
153418	Brattholmneset - Håvikmyrane	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1156.73m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	212.51m^2
Boliger	944.22m^2

Datasett uten treff/status ukjent (64)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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

enova

Energiattest



Adresse	
Brattholmneset 13, 6270 BRATTVÅG	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372626**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180573534**
Gårdsnummer **328**	Bruksnummer **453**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **196,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
138,44

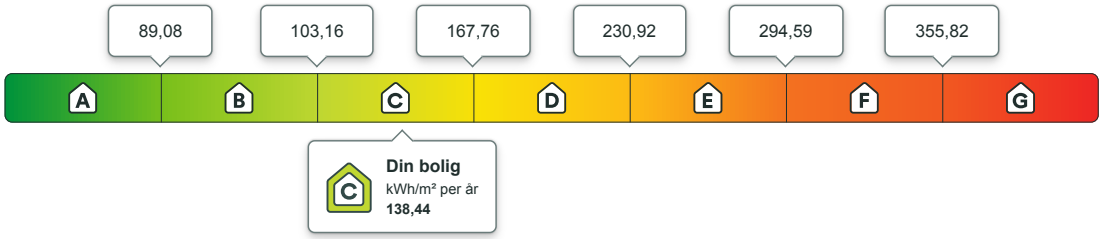
Brattholmneset 13, 6270 BRATTVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 682,81	**141,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Brattholmneset 13, 6270 BRATTVÅG

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1973
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	cc62a9bdb875018c8eb0b0e2cef983b6da7ecf5e
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	22.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	HARAM
Klimakorreksjonsfaktor	1.02
Årsmiddeltemperatur	6.96 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	187,40 m²
Areal tak	119,64 m²
Areal gulv	98,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29,40 m²
Oppvarmet BRA	196,00 m²
Oppvarmet luftvolum	497,92 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,58 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,69 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	92 033,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,50 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,50 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	22,99 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	3,96	49,15 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		21,43 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall (W/m²·K)**
1	Vegger	0,48
2	Tak	0,19
3	Gulv	0,21
4	Vinduer og dører	2,58
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,53**
6	Infiltrasjon	0,24
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,77**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,17**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	**Netto energibehov (beregningspunkt A)**	**Distribusjons og akkumuleringstap**	**Brutto energibehov (beregningspunkt B)**	**SPF**	**Tilført energi (beregningspunkt C)**
	kWh/(m²·år)	**kWh/(m²)**	**kWh/(m²·år)**		**kWh/(m²·år)**
1a Romoppvarming	162,01	0,00	162,01	1,91	84,79
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,50	2,29	29,79	1,08	27,50
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**218,63**	**2,29**	**220,92**	**-**	**141,41**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	27 683	141,24
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**27 683**	**141,24**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**27 683**	**141**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 707	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	16 620	84,79
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	5 356	27,33
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**27 683**	**141,24**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**27 683**	**141,24**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	141,24	1,00	141,24
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**141,24**		**141,24**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	141,24 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

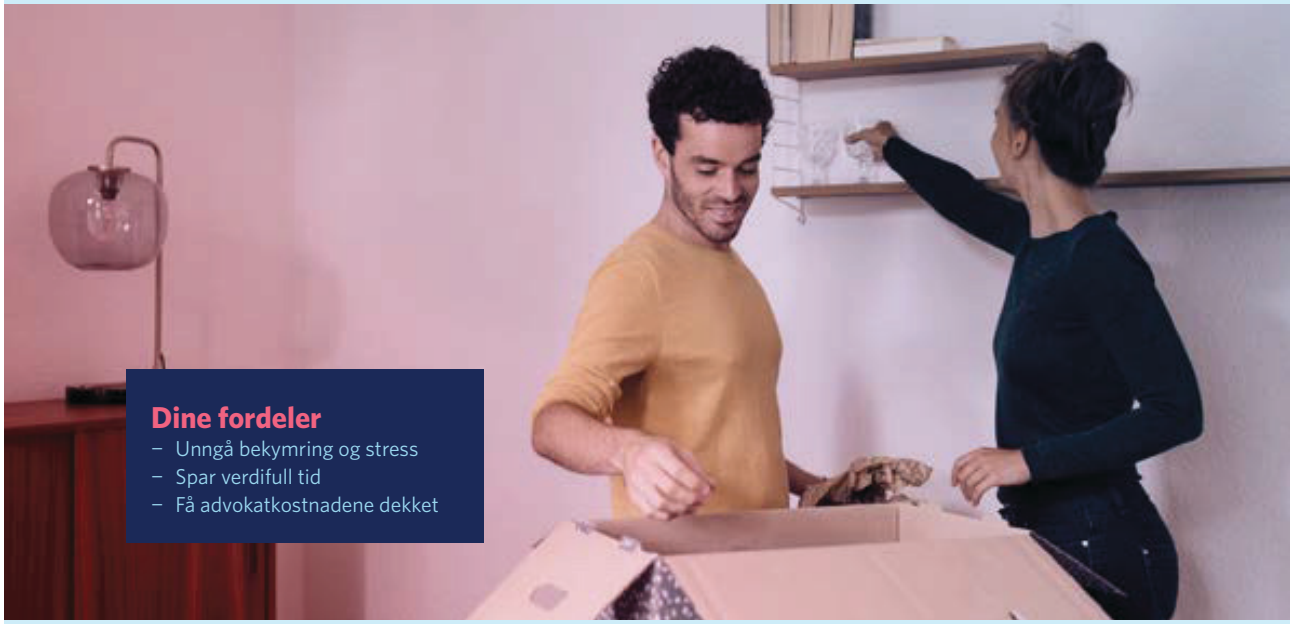
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

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

E-mail: _____

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

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: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar