

Nedrehjellen 8

BRATTVÅG

notar



Prisantydning Kr. 2 950 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 185/225 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Nedrehjellen 8

Enebolig med garasje og terrasse |
Utleiemulighet | Fin beliggenhet | Gode sol- og
lysforhold | Kort vei til det meste

Adresse	Nedrehjellen 8 6270 BRATTVÅG
Prisantydning	Kr 2 950 000,-
Omkostninger	Kr 74 840,-
Totalpris	Kr 3 024 840,-
BRA-i/BRA Total	185/225 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973
Soverom	4

Velkommen til en enebolig med terrasse og god beliggenhet i Nedrehjellen, like sør for Brattvåg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger, med gode sol- og lysforhold, kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk, busstopp og turterreng.

Enebolig fra 1973 med totalt bruksareal på 225 m². Innvendige overflater er stedvis fornyet siste årene, kjøkken i 1. etasje ble oppusset i 2023 og et vaskerom i underetasje i 2026. Planløsningen består av 2 stuer, 2 kjøkken, 2 bad, 2 vaskerom, 4 soverom, 3 gang, 2 trapperom og 3 bod. Terrasse mot sør på ca 43 m² fra kjøkken/stue, veranda mot øst på ca. 7 m², utebod og garasje. Utvendig er det nyere takteking, ny terrasse og det er skiftet flere vinduer.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	31
Nøkkelinformasjon	32
Plantegning	53
Vedlegg	56
Budgivning	144

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

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet. **Live budgivning:** Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





















































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Nedrehjellen i Håvikmyrane, like sør for Brattvåg sentrum. Boligområdet, som i hovedsak ble utbygget på 1970-tallet, ligger til venstre for hovedvei ved adkomst til Brattvåg fra sør. Det er et rolig boligområde med utsikt mot sjøen og Helland mot øst. Der et utbygde gangveisystem til sentrum, og kort vei til turområde på fjellet. Barnehage like ved. Til Brattvåg sentrum med butikker kommunehus etc. er det ca 2,6 km. Tilsvarende er det ca 2,4 km til ungdomsskole, videregående skole og til Brattvåg IL sitt anlegg i Synnalsdalen. Via snarvei/rås over fjellet er det ca 20 min gange dit.

ADKOMST

Kjør til Brattvågen via Slyngstad og Søvika. Når du passerer Brattvåg bowling/Extra fortsetter du ca 2,3 km og deretter svinger du inn til høyre på Tobbevollen/Preg barnehage Brattvåg. Ta deretter til venstre når du kommer til barnehagen/Preg barnehage Brattvåg. Nedrehjellen er så neste avkjørsel til venstre. Kjør så rundt svingen og du vil etter hvert se boligen på nedsiden av veien.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nedrehjellen 8, 6270 BRATTVÅG

OPPDRAGSNUMMER

2-0110/26

SELGER

Espen Alexander Warberg

Marita Warberg

MATRIKKE

Gårdsnummer 379, bruksnummer 152, ideell andel 1/1, i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

I følge selger har de hatt et årlig strømforbruk på ca 15 500 kWh (inkludert elbil-lading av en Nissan Leaf).

I den vedlagte energiattesten er det oppgitt følgende om energibruk for boligen:

Beregnet vektet levert energi i normert klima:

195,10 kWh/m² pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima:

197,70 kWh/m² pr. år

Totalt levert pr. år:

39 131 kWh

Det fremgår også at beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima, og at det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1 353,2 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning.

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

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.06.2026 utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1973

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1973.

Byggegrunnen består av humusdekke og tynt torvdekke over berggrunn, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er oppført i betongstein og murkonstruksjoner. Deler av muren er kledd med asfaltpapp, utforet, isolert, og har dampsperre med platekledning innvendig, mens andre deler har synlig betongstein.

Dreneringen mot vest ble i hovedsak oppgradert i 2023 med nye drenerør og fuktsikring langs grunnmuren. Den øvrige dreneringen rundt huset er fra byggeåret.

Ytterveggene består av bindingsverk med utvendig liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med tresperrer og har et undertak av bordtrod. Yttertaket er tekket med Decra metallpanner.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskilleren er konstruert av trebjelkelag, og det er støpt plate på grunn i underetasjen.

Boligen har vinduer av varierende alder og kvalitet, inkludert trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, 2-lags energiglass fra 2019, 3-lags energiglass fra 2012, og et nyere vindu fra 2023. Ytterdøren i underetasjen er av treverk med ornamentglass, mens ytterdøren i første etasje er en formpresset trefinerdør med glassfelt. Verandadøren på stuen er av treverk med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet, og verandadøren på soverommet er av PVC-materiale med 2-lags energiglass fra 2021.

Eiendommen har en veranda mot øst, oppført i trekonstruksjoner med blikktekking på gulvet og rekkverk av treverk. Mot sør er det en terrasse med nye terrassebord og nytt rekkverk av treverk. I terrenget er det en støpt trapp langs garasjen mot nord.

Under verandaen mot sør er det en utebod med støpt plate på grunn, yttervegger av murkonstruksjoner som er dels pusset og malt, og tak av støpt plate. Fronten har en lettvegg av bindingsverk med stående bordkledning og en plassbygd dør av treverk.

Garasjen mot nord har støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig og gipsplater innvendig. Takkonstruksjonen består av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Garasjen har et vindu av treverk med koblede rammer og enkelt glass, samt en leddport i aluminium.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er også påvist andre avvik: Det er en del vinduer som har for stor åpning i luftestilling i forhold til krav angående barnesikring. Noe overflateslitasjer på eldre vinduer. Det er mangelfull utvendig tetting rundt ene vinduet i underetasje (vindu i bod). Det mangler sålebensbeslag under vinduer i underetasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er også påvist andre avvik: Det er noe rustskader på festebeslag til rekkverk på veranda mot øst. Det er tegn til at det har vært lekkasje i betongplate under veranda mot sør. Det opplyses om at det er smurt membran på betongplaten og i overgang mot yttervegg under terrassebord.

Andre utvendige forhold

Avvik: Det er en del avskalling av maling og fuktmerker/saltutslag på murvegger og i tak i boden. Det er montert et plastrør langs tak gjennom boden, men usikkert hvilken funksjon dette har eller har hatt.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er også påvist andre avvik: Det er noe stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er avskalling av maling og saltutslag på grunnmur i utebod i underetasje.

Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 15.07.2026 og 16.07.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene, og har kjennskap til boligen.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Ja. Beskrivelse: Feil fall på bad oppe. Når vi kjøpte boligen blei det dusja rett på gulv og vegger. Då samla vatnet seg i hjørnet, sluken er då på den andre siden av badet. Vi satte inn dusjkabinett for å kunne bruke badet videre.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet innredning og montert dusjkabinett på bad oppe. Vaskeom i kjellaren er bygd opp frå bunnen av med sluk isolasjon damspærre og støp av gulv, flislegging av gulv. Og ellers montert alt av innredning på vaskerom.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Bygd opp nytt vaskerom med sluk og membran i kjellar.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har laget nytt vaskerom i kjellaren med sluk. vann og avløp til vask , vaskemaskin. Nytt avløpsrør til sluk på bad oppe.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Når vi kjøpte huset hadde de komt inn vann gjennom ein ventil i vegg. Vi grov opp utvendig og hadde knotteplast og isolasjon på vegg og fylte opp med drenerende masser.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Under betongaltan er der ei bod. De kom inn vatn mellom plate og husvegg pga rustet beslag frå byggeår. Har tettet med membran og membranduk. Er tett nå.

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

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Er litt sprekker på de sørøstlige hjørnet i på topp av mur. Er sikkert småting som er og finne på ein 53 år gammale husmur.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Vi fekk opplyst med forrige eigar at det hadde vert mus på kjøkkent og i tak. Vi reiv ut kjøkken og alt av tak i stue/kjøkken. Var ein del museavføring. Alt det er tatt vekk og det er montert ny dampspærre i tak og på vegger. byttet kledning på yttervegg til kjøkkent og der er de montert nye museband. Har ikkje oppdaget noke aktivitet etter de på den tida vi har budd her. satte ute musefeller rundt om, men ingen fangst.

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Familie. Beskrivelse: Har ein slektning som er elektriker gr L som utførte der elektiske, alt er godkjent av ekstern kontrollør.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Ekstern kontrollør som tok sluttkontroll etter oppussing.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Easee laddeboks 16 amper lading. Er lagt opp med 6 mm² kabel så de kan settast inn større sikring.

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.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny terrasse på betongaltan og ein del av terrasse utanfor kjøkken. Nytt rekkverk på alt av terrasse på sør / vestside.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Er godkjent for uteleie av kjellerleilighet. De er nok litt arbeid før noke slikt på leigast ut med tanke på standaren på kjøkken og badrom. pluss avsperring til hovuddel. Vi har ikkje leigd ut og vi fekk og tatt vekk ein straummålar som var til kjellar. Men framtidig eier har vertfall mulighet for og lage til for utleige.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Med dei opplysningane som vi har fått så er det godkjent for utleige, men om det oppfyller alle krav er vi usikre på. Det må ny eier finne ut av sjøl.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Kun og endre ei bod om til vaskerom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

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

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

21. Er det foretatt radonmåling? Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

ARBEID UTFØRT I BOLIGEN

2026

- Vaskerommet er oppusset i 2026 med stor grad av egeninnsats.

2024

- Det opplyses at det ble montert ny vindsperre og bordkledning mot vest i 2024.

2023

- Det opplyses at kjøkkenet ble oppusset i 2023.
- Det opplyses at mesteparten av drenering mot vest ble oppgradert i 2023 med nye drenerør og fuktsikring Dvs langs grunnmur, utført som egeninnsats.
- Ett nyere vindu fra 2023.

2021

- Verandadør i soverom av pvc-material med 2-lags energiglass er fra 2021.

2019

- Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2019 i 1. etasje.
- Noen vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 2019.

2012

- Noen vinduer med 3-lags energiglass fra 2012.

2002

- Det er opplyst at badet ble oppusset ca 2002 og sammenslått med opprinnelig toalettrom.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

- Boligbebyggelse – Nåværende (1353.25 kvm)
- Hensynssone for støy – Gul sone iht. T-1442 (742.08 kvm)
- Hensynssone for støy – Rød sone iht. T-1442 (526.25 kvm)

Støysone for vegstøy utarbeidet av Statens vegvesen er lagt inn som hensynssone i arealplanen. Langs fylkesveier er det både rød og gul støysone. Disse skal vises hensyn til i all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Innenfor rød sone er det ikke tillatt å føre opp bygg med støyfølsom bruk (bolig, skole, barnehage mm).

Innenfor gul sone skal det i forbindelse med regulering, evt. dispensasjon til fradeling av tomt, gjennomføres støykartlegging av fagkyndige. Støysonene fra kartleggingen skal innarbeides i plankart og bestemmelser. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak innenfor gul sone før det blir gitt rammetillatelse for støyfølsomme bruksformål. Kravene gjelder også enkelte saker innenfor LNF-spredd bosetting og dispensasjoner i andre LNF-område innenfor gul støysone.

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Håvikmyrane (vedtatt 06.08.1968) så er eiendommen underlagt følgende reguleringsformål:

- Boliger (1188.81 kvm)
- Gang-/sykkelvei (63.2 kvm)
- Kjørevei (101.24 kvm)

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune er det per 18.06.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

Haram kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 18.06.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 18.06.2026 så er det registrert 11 berørte datasett:

- Tettsteder 2025
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- 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.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2019 i 1. etasje, noe eldre luft/luft varmepumpe i underetasje. Vedovn på stue. Bad underetasje, vaskerom 2 underetasje og bad 1. etasje har varmekabler i gulv.

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.

Det foreligger en rapport etter feiling av skorstein datert 06.11.2025. I følge rapporten så ble det ikke registrert sot i skorstein. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. Tv via fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Det er også oppført en garasje mot nord på ca 19 kvm. Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddport av aluminium med elektrisk portåpner. Det opplyses imidlertid at garasjeport/portåpner er skjevmontert og at elektrisk portåpner klarer ikke å åpne porten. Portåpner er derfor frakoblet.

Det opplyses at sikring til komfyrkontakt er brukt til ladeboks for el-bil.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei, jfr vedlagte kart over veiadkomst.

Tilknytning vann: Tilknyttet privat vannverk (Brattvåg vassverk SA) via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det er også en septiktank fra byggeår på eiendommen.

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger i nærmiljøet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Brattvåg barneskule (1-7 kl.)

Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Håvikmyrane som ligger ca 3 minutters gange/0,3 km fra eiendommen. Til Ålesund Lufthavn, Vigra er det ca 43 minutter med bil.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som bygningstype enebolig m/hybel/sokkelleilighet (2 boenheter) i følge bygningsinformasjon fra Matrikkel.

Deler av underetasjen var opprinnelig en egen separat boenhet/branncelle utifra byggemeldte endringstegninger fra 1971, men i forbindelse med utstedelse av innflyttingsattest i 1975 så ble det påført noen rettelser på tegningen, på disse er det inntegnet en dør mellom boenhetene. Det er også foretatt endringer i rominndeling mellom den opprinnelige hovedleiligheten og sokkelleiligheten/utleiedelen. Brannskillet er dermed brutt og utleiedelen kan derfor ikke lenger regnes som en egen separat boenhet. Når det er sagt så er ikke utleie av del av bolig i seg selv søknadspliktig, men man skiller altså mellom følgende:

- Utleie av hybel i form av ett eller flere rom som utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang, regnes som tradisjonell boform. Det vil si at det må være en intern forbindelse mellom hybeldelen og hoveddelen (enhetene må altså ikke være fysisk adskilt). For eksempel vil en hovedetasje og en sokkel være én boenhet hvis det går en intern trapp mellom dem. Dette gjelder selv om trappen er stengt med låst dør og både hovedetasjen

og sokkelen hver for seg har alle hovedfunksjoner. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen. Skal imidlertid rom brukes eller leies ut til noe annet enn det rommet er godkjent for, så vil dette være en søknadspliktig bruksendring.

• En separat boenhet er fysisk adskilt dersom det ikke er gjennomgang mellom boenhetene. For å få godkjent en separat boenhet så er det en rekke vilkår og krav som må oppfylles. Om underetasjen skal inneha en boenhet, må en kunne dokumentere at den har alle hovedfunksjoner for bolig. Dette betyr stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. I tillegg må boenheten ha en egen inngang som er fysisk adskilt fra din egen. Det kan også komme flere krav i tillegg, som eksempelvis uteplass, oppbevaring og parkeringsplass. Selvsagt må en separat enhet også være brannsikret (egen branncelle), ha røykvarsler og brannapparat.

Se også mer informasjon under salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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. 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 – NYGBYGG

Haram kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Søknad om byggetillatelse nybygg våningshus datert 05.06.1970.
- Tegninger stemplet godkjent på vilkår den 17.06.1970.
- Vedtak om at byggeplanen godkjennes på vilkår datert 18.06.1970.
- Byggetillatelse datert 18.06.1970.
- Endringstegninger stemplet godkjent på vilkår den 14.07.1971. Tegningene er knyttet til endringer kjellerplan.
- Vedtak vedrørende hybel med kjøkken kjellerplan godkjent på vilkår datert 15.07.1971. Det ble i vedtaket henvist til tidligere godkjenning av selve huset.
- Innflyttingsattest for enebolig med underetasje datert 15.05.1973.
- Innflyttingsattest for bolig med leilighet i underetasje datert 15.09.1975. I forbindelse med utstedelse av innflyttingsattesten så ble endringstegningene fra 14.07.1971 påført noen rettelser datert 15.09.1975.

Som nevnt ovenfor så foreligger det en innflyttingsattest for enebolig med underetasje oppført på gnr 79, bnr 152 i Haram kommune (nå gnr 379, bnr 152 i Haram kommune). I henhold til innflyttingsattesten, som er datert 15.05.1973, var arbeidet utført i samsvar med godkjente tegninger. Gjenstående arbeider før ferdigattest kunne utstedes var:

- 1) Det må ordnes med forsvarlig rekkverk foran hovedinngang (straks).
- 2) Bi-inngang stue må holdes avlåst (straks).
- 3) Det må ordnes med forskriftsmessig plate foran peis (innen 14 dager).
- 4) Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning.
- 5) Planering og diverse pussearbeid.

Dette arbeidet måtte utføres senest den 15.07.1973.

Som nevnt foreligger det også en innflyttingsattest datert 15.09.1975 knyttet til bolig med leilighet i underetasje oppført på gnr 79, bnr 152 i Haram kommune (nå gnr 379, bnr 152 i Haram kommune). I henhold til innflyttingsattesten var arbeidet utført i henhold til godkjente tegninger. Gjenstående arbeider før ferdigattest kunne utstedes var:

- 1) Trapp til leilighet i underetasje må settes i stand.
- 2) Planering og diverse pussearbeid.

Dette arbeidet måtte utføres senest den 15.11.1975.

I denne innflyttingsattesten påpekes det at det tidligere er gitt innflyttingsattest for første etasje.

Det foreligger ingen ferdigattest knyttet til eneboligen. 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.

ENEBOLIG - LOVLIGHETSVURDERING

Det gjøres oppmerksom på at det per i dag er foretatt endringer på boligen, både innvendig og utvendig, som ikke er i samsvar med godkjente tegninger.

Innvendige endringer

• I første etasje er en tidligere vegg mellom stue og kjøkken fjernet for å lage en åpen løsning. Tidligere vegg mellom vindfang og hall er også fjernet. Tidligere bad og wc er slått sammen for å lage et større bad. Utifra tegningen så ser det også ut til at deler av tilstøtende soverom er inntatt som den del av baderommet. Endringene i første etasje er i seg selv ikke ansett å være søknadspliktige, men det gjøres oppmerksom på at forannevnte soverom har et mindre vindu enn det godkjente tegninger viser, noe som blant annet kan påvirke lysforholdene i rommet, jfr. informasjon nedenfor.

• I underetasje er blant annet opprinnelig klesbod og deler av gang ombygd til vaskerom. Opprinnelig matbod er ombygd til bad (noe som dels fremkommer av rettelsers på tegning datert 15.09.1975), opprinnelig vaskerom er ombygd til bod og gang. Opprinnelig bod, bad og gang (i leilighet) har byttet plass, bad har vært benyttet som vaskerom. Det er også laget en ekstra døråpning i bærevegg som ikke er inntegnet på tegning. Underetasje fremstår per i dag med en endret planløsning i forhold til tegning, og det er foretatt endringer som utløser søknadsplikt. Endringene er ikke omsøkt. Se mer informasjon nedenfor.

Utvendige endringer – avvik i forhold til tegninger;

- Det er installert et vindu i garasjevegg mot øst, og det er satt inn et ekstra vindu i underetasje mot øst.
- Mot sør er det oppført/tilbygd en veranda med rekkverk og utebod under. Mot sør er et inntegnet vindu i første etasje erstattet med en verandadør og det er satt inn et vindu i mønet på loft. Det er inntegnet en dør ut fra underetasje mot sør, men her er det i dag et vindu. Dette vinduet vender ut mot foran nevnte bod under veranda.
- Mot vest er to vinduer erstattet med to mindre vinduer. Foran nevnte veranda med rekkverk mot sør fortsetter videre rundt boligen mot vest.
- Mot nord er det satt inn et lite vindu i første etasje samt et vindu i møne på loft.

Kopi av byggemeldte tegninger og endringstegninger samt innflyttingsattester følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrige av ovennevnte dokumenter kan om ønskelig fås ved henvendelse til meglerforetaket.

TIL INFORMASJON

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

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken, soverom, vaskerom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks bod, 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

BRA-i 87 kvm: Stue, kjøkken, soverom, bad, trapperom, 2 vaskerom, 2 ganger og 2 boder.

BRA-e 20 kvm: Utebod

1. etasje

BRA-i 98 kvm: Stue, kjøkken, bad, gang, trapperom og 3 soverom.

BRA-e 20 kvm: Garasje.

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Endringene i første etasje er i seg selv ikke ansett å være søknadspliktige, men det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet har et mindre vindu enn det godkjente tegninger viser, noe som blant annet kan påvirke lysforholdene i rommet. Underetasje fremstår per i dag med en endret planløsning i forhold til tegning, og det er foretatt endringer som utløser søknadsplikt. Endringene er ikke omsøkt. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse samt adgang til utleie for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter, oppusset i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og waterguard i benk. Hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator er integrert i innredningen. Ventilatoren er integrert i koketoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje

Kjøkkeninnredning i eikefiner med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er våtromstapet mellom benk og overskap, ventilator over komfyr med avtrekk ut, og opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses om at sikring til komfyrkontakt er brukt til ladeboks for el-bil. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje

Bad med fliser og varmekabler i gulv og våtromsplater på vegger. Badet ble oppusset ca. 2002 og sammenslått med opprinnelig toalettrom. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Det er elektrisk avtrekk med ventilasjon i himling. Avløp fra dusjkabinett går direkte i rørstuss i gulv.

Bad underetasje

Bad med flis og varmekabler i gulv, samt våtromstapet og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med nedsenket dusj med forheng, toalett og servant med underskap. Det er ventilasjon på vegg.

Vaskerom underetasje

Vaskerom med støpt plate på grunn og plater på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Standard fra byggeår.

Vaskerom 2 underetasje

Vaskerom oppusset i 2026 med fliser og varmekabler i gulv og malte plater på vegger. Rommet er utstyrt med benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk og fordelerskap for vann. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: I underetasjen er det laminat og vinylbelegg, mens 1. etasje har laminat, teppe og vinylbelegg.

Vegger: Malte/tapetserte vegger i begge etasjer.

Himling: Mdf-panel og takessplater i himling i begge etasjer.

Innvendige overflater er stedvis fornyet siste årene.

Innvendige dører

Det er innvendige slette finérdører i boligen.

Innvendig trapp

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

Vedfyring

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Rørene har forskjellig alder og kvalitet, og er stedvis oppgradert ved oppussing av kjøkken og vaskerom. Det opplyses om at deler av røropplegget er montert ved egeninnsats.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast som er stedvis oppgradert og fornyet i forbindelse med oppussing av kjøkken og vaskerom. Deler av avløpsrørene ligger lett synlig i enkelte rom.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert en luft/luft varmepumpe fra 2019 i 1. etasje, og en noe eldre luft/luft varmepumpe i underetasjen.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007, plassert i underetasjen.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, installert i 1973. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999. Deler av det elektriske anlegget er utført gjennom familieanliggende.

Garasje

Garasje mot nord på ca 19 m². Garasjen har støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig og gipsplater innvendig. Takkonstruksjonen er av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Det er vindu av treverk med kobla rammer og enkelt glass, og en leddport av aluminium med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og vannutkast. Det opplyses om at garasjeport/portåpner er skjevmontert og at den elektriske portåpneren er frakoblet.

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.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig – Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis slitasjer og skader på overflater.

Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I underetasje er det målt 13 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken. I 1. etasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i gang.

Innvendig – Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltpapp mot grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp i slike konstruksjoner idag. Det er også montert dampsperre bak veggplate som ikke blir benyttet idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 15,2 vekt-% fukt i bunnsvill/ utføringslekt, som anses å være normalt og tørt utifra alder og konstruksjon. Det er forøvrig målt 22,8 vekt-% fukt i treverk mot betonggulv, og det er stedvis saltutslag på grunnmur.

Innvendig – Garasje

Det er påvist andre avvik: Det er en del fuktmerker på vegger og himling. Det opplyses om at garasjeport/ portåpner er skjevmontert og elektrisk portåpner klarer ikke å åpne porten- portåpner er frakoblet.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom 2 – Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom – 1. etasje – Bad – Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnprofil under våtromsplater, og det er stedvis skader på platene. Det er krakelering av maling på takessplater i himling.

Våtrom – 1. etasje – Bad – Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvis synk/kuler i gulv og dette kan føre til at det samler seg vann som ikke renner til sluk ved eventuelt vannsøl på gulvet.

Våtrom – 1. etasje – Bad – Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran. Stakeluke i sluk er tettet med gammel bruskork.

Våtrom – 1. etasje – Bad – Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken – Underetasje – Kjøkken – Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Det mangler en skuffeseksjon. Det er noe overflateslitasjer og skjevheter i skapfronter etc.

Tekniske installasjoner – Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Vannrør har forskjellig alder og kvalitet. Stedvis oppgradert ved oppussing av kjøkken og vaskerom. Det opplyses om at deler av røropplegget er montert ved egeninnsats.

Tekniske installasjoner – Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Deler av avløpsrør ligger lett synlig i enkelte rom og har ikke hensiktsmessig plassering.

Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Våtrom – Underetasje – Bad – Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er av eldre dato og det er påvist fuktskader i bunnsvill/treverk ved dusjsone. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Våtrom – Underetasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har standard fra byggeår, veggplater er ikke fuktbestandig materiale. Det mangler dører til vaskerommet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er fukt- og råteskader i våtsoner.

VIKTIG

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

HVITEVARER

På kjøkken i første etasje er det integrert ventilator i koketopp samt integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

På kjøkken i underetasje er det oppvaskmaskin.

Foran nevnte hvitevarer medfølger i handelen. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

- Huskestativ i hage.
- Garderober på soverom.

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

- Møbler og løsøre.

TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, trapperom, 2 vaskerom, 2 ganger og 2 boder.

BRA-e: 20 m² Utebod.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Stue, kjøkken, bad, gang, trapperom og 3 soverom.

BRA-e: 20 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLOG

I underetasje er opprinnelig klesbod og deler av gang ombygd til vaskerom. Opprinnelig matbod er ombygd til bad, opprinnelig vaskerom er ombygd til bod og gang. Opprinnelig bod, bad og gang (i leilighet) er byttet plass, bad har vært benyttet som vaskerom. I 1. etasje er bad og toalettrom slått sammen til ett rom. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 950 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 995,- for år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

Feie- og tilsynsgebyr: kr 537,00

Renovasjon 240 l: kr 9 253,00

Avløpsgebyr abonnement bustad: kr 1 612,32

Avløpsgebyr areal: kr 5 591,80

Totalt: kr 16 994,12

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 10 668,- for år 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall: 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

VANNAVGIFT

Kr 3 498,- for år 2026

INFO VANNAVGIFT

Avgiften til Brattvåg Vassverk SA fordeles over to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 635 139,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 540 557,- som sekundærbolig for 2024

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 950 000,- (Prisantydning)

kr. 73 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 74 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 024 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1968/101224-2/58 26.03.1968 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Gjerdehold er hovedbruket uvedkommende. Parsellen, hovedbruket, tidligere og senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til bruk av de opparbeida og på planen utlagte veier, samt gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann, kloakk, telefon og elektrisitet over hverandres eiendommer.

GRUNNDATA

1968/101224-1/58 26.03.1968 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 379 BNR: 1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/217129-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1534 GNR: 79 BNR: 152

2024/163767-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 379 BNR: 152

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

09.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Eika

POLISENUMMER

7300232

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

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

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

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

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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1970
- Byggemeldte/godkjente endringstegninger 1971 m/rettelser 1975
- Innflyttingsattest for enebolig med underetasje 1973
- Innflyttingsattest for bolig med leilighet i underetasje 1975
- Rapport etter feiling av skorstein
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport

• Energiattet

BUDGIVNING

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

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

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

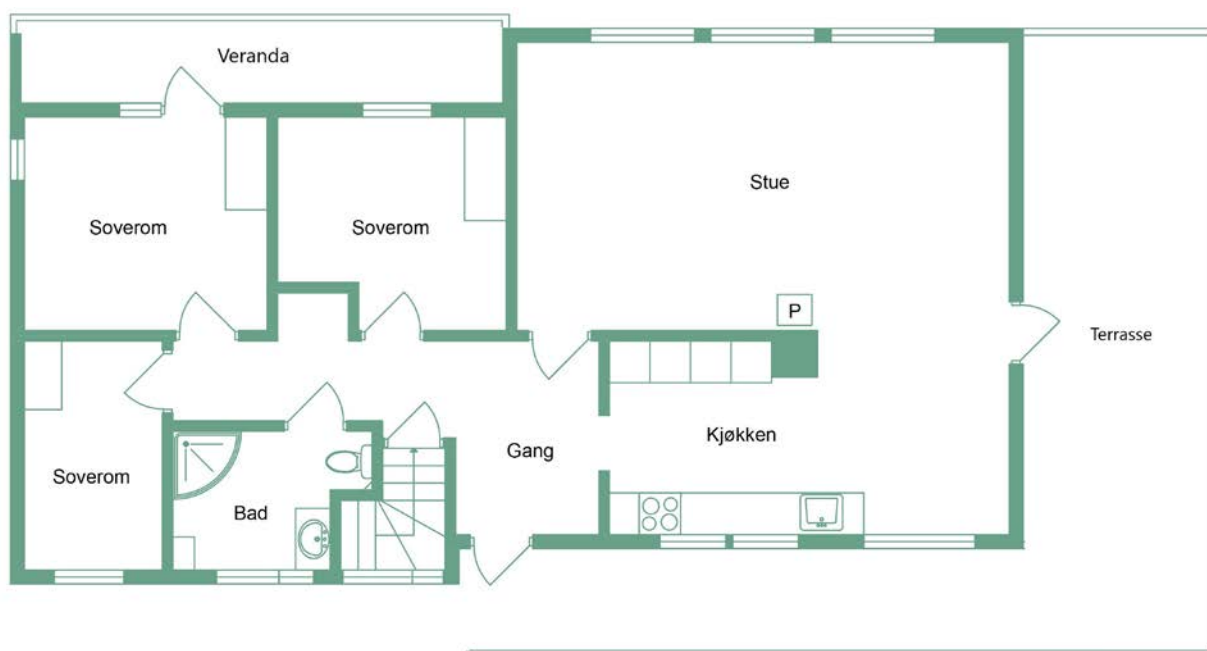
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning (avviker fra godkjent tegning)



Nedrehjellen 8

1 Etg

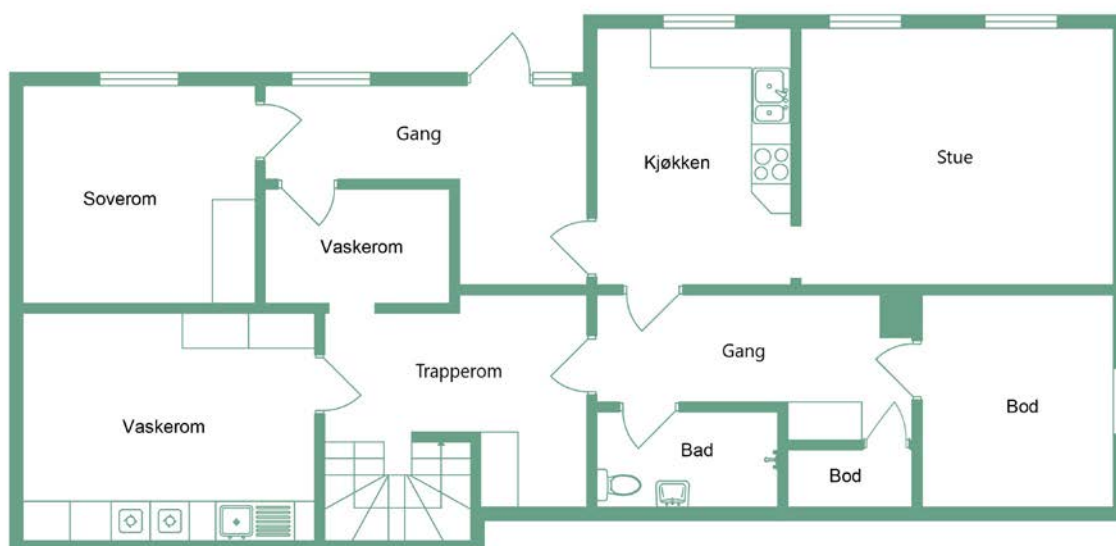
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning (avviker fra godkjent tegning)



notar

Nedrehjellen 8

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NEDREHJELLEN 8

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1970
- Byggemeldte/godkjente endringstegninger 1971 m/rettelser 1975
- Innflyttingsattest for enebolig med underetasje 1973
- Innflyttingsattest for bolig med leilighet i underetasje 1975
- Rapport etter feiling av skorstein
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedrehjellen 8, 6270 BRATTVÅG

 HARAM kommune

 gnr. 379, bnr. 152

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 23.06.2026

Oppdragsnr.: 18872-2071

Eiendomsverdi ref nr: ZX8371

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland
Uavhengig Takstingeniør
roger@moretakst.no
901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1973 og ca 53 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Inspisert fra stigetrinn til pipe og fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtro.

Vinduer er av litt forskjellig alder og kvalitet. Noen vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 2019, noen med 3-lags energiglass fra 2012, et nyere vindu fra 2023.

Ytterdør i underetasje av treverk med ornamentglass. Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør på stue av treverk med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet, verandadør i soverom av pvc-materiale med 2-lags energiglass fra 2021.

Veranda mot øst på ca 7 m². Oppført i trekonstruksjoner med blikktekking på gulv, rekkverk av treverk.

Terrasse mot sør på ca 43 m². Det er nye terrassebord på gulv, nytt rekkverk av treverk.

Det er støpt trapp i terrenget langs garasje mot nord.

Det er etablert en utebod under veranda mot sør. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av murkonstruksjoner, dels pusset og malt.

Støpt plate i tak. Lettvegg av bindingsverk med stående bordkledning i front, plassbygd dør av treverk. Innlagts trøm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og mdf-panel og takessplater i himling.

1. etasje har laminat, tepper og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater og mdf-panel i himling. Innvendige overflater er stedvis fornyet siste årene. Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels kledd med asfaltapp, utforet, isolert, montert dampspærre og platekledning innvendig. Dels synlig betongstein.

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

Det er innvendige slette finerdører i boligen.

Garasje mot nord på ca 19 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig kledd med gipsplater innvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Vindu av treverk med kobla ramme og enkelt glass. Leddport av aluminium med elektrisk portåpner. Innlagt strøm, vannutkast.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Bad med flis og varmekabler i gulv, våtromstapet og våtromsplater på vegger. Nedsenket dusj med forheng, toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med støpt plate på grunn, plater på vegger. Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv.

Vaskerom 2 underetasje:

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte plater på vegger. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk, fordelerskap for vann. Vaskerommet er oppusset i 2026 med stor grad av egeninnsats.

Bad 1. etasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Ventilasjon i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset ca 2002 og sammenslått med opprinnelig toalettrom. Avløp fra dusjkabinett går direkte i rørstuss i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning i eikefiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, våtromstapet mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at sikring til komfyrkontakt er brukt til ladeboks for el-bil.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er integrert ventilator i koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er installert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2023.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert avtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Litt forskjellig alder og kvalitet på vannrør.

Det er avløpsrør av plast. Stedvis oppgradert og fornyet i forbindelse med oppussing av kjøkken og vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2019 i 1. etasje. Noe eldre luft/luft varmepumpe i underetasje.

200 liter vv-bereder fra 2007 i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utifra opplysninger fra DOK-analyse, så er det byggegrunn av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.

Det opplyses om at mesteparten av drenering mot vest ble oppgradert i 2023 med nye drenerør og fuktsikring langs grunnmur, egeninnsats. Det er tidligere opplyst at opprinnelig oljetank mot sør/vest er fjernet og drenering/fuktsikring langs grunnmur her ble oppgradert. Ukjent når dette ble gjort. Øvrig drenering rundt huset er av eldre dato, byggeår.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning.

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Boligen er tilknyttet septiktank fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

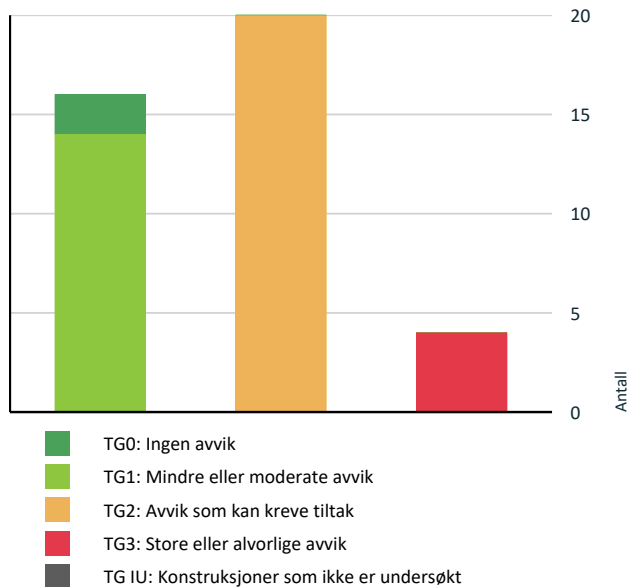
I underetasje er opprinnelig klesbod og deler av gang ombygd til vaskerom. Opprinnelig matbod er ombygd til bad, opprinnelig vaskerom er ombygd til bod og gang. Opprinnelig bod, bad og gang (i leilighet) er byttet plass, bad har vært benyttet som vaskerom.

I 1. etasje er bad og toalettrom slått sammen til ett rom.

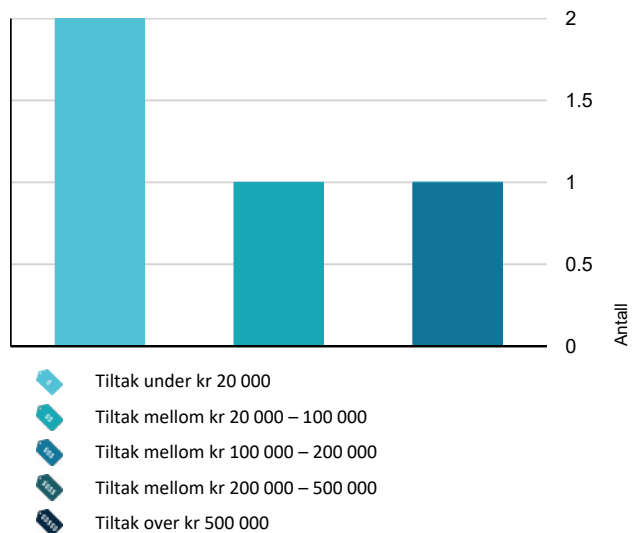
Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Ventilasjon [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1973

Anvendelse

Bolig

Kommentar

Innflyttingstillatelse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Inspisert fra stigetrinn til pipe og fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig. Det opplyses om at det ble montert ny vindsperre og bordkledning mot vest i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av litt forskjellig alder og kvalitet. Noen vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 2019, noen med 3-lags energiglass fra 2012, et nyere vindu fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en del vinduer som har for stor åpning i luftestilling i forhold til krav angående barnesikring. Noe overflateslitasje på eldre vinduer. Det er mangelfull utvendig tetting rundt ene vinduet i underetasje (vindu i bod). Det mangler sålebensbeslag under vinduer i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ekstra barnesikring, begrensning av åpning i luftestilling på vinduene. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i underetasje av treverk med ornamentglass. Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør på stue av treverk med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet, verandadør i soverom av pvc-materiale med 2-lags energiglass fra 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot øst på ca 7 m². Oppført i trekonstruksjoner med blikktekking på gulv, rekkverk av treverk. Terrasse mot sør på ca 43 m². Det er nye terrassebord på gulv, nytt rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustskader på festebeslag til rekkverk på veranda mot øst. Det er tegn til at det har vært lekkasje i betongplate under veranda mot sør. Det opplyses om at det er smurt membran på betongplaten og i overgang mot yttervegg under terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet må overvåkes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en utebod under veranda mot sør. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av murkonstruksjoner, dels pusset og malt. Støpt plate i tak. Lettvegg av bindingsverk med stående bordkledning i front, plassbygd dør av treverk. Innlagt trørm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del avskalling av maling og fuktmerker/saltutslag på murvegger og i tak i boden. Det er montert et plastrør langs tak gjennom boden, men usikkert hvilken funksjon dette har eller har hatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet må overvåkes.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og mdf-panel og takessplater i himling.

1. etasje har laminat, tepper og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater og mdf-panel i himling.

Innvendige overflater er stedvis fornyet siste årene.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis slitasjer og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og fornyinger av overflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

I underetasje er det målt 13 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken. I 1. etasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i gang.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels kledd med asfaltpapp, utforet, isolert, montert dampspærre og platekledning innvendig. Dels synlig betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltpapp mot grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp i slike konstruksjoner idag. Det er også montert dampspærre bak veggplate som ikke blir benyttet idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 15,2 vekt-% fukt i bunnsvill/utforsingslekt, som anses å være normalt og tørt utifra alder og konstruksjon. Det er forøvrig målt 22,8 vekt-% fukt i treverk mot betonggulv, og det er stedvis saltutslag på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det har vært utført tiltak med ny drenering og fuktsikring langs grunnmur mot vest. Forholdet må overvåkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje mot nord på ca 19 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig kledd med gipsplater innvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Vindu av treverk med kobla rammer og enkelt glass. Leddport av aluminium med elektrisk portåpner. Innlagt strøm, vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en del fuktmerker på vegger og himling. Det opplyses om at garasjeport/portåpner er skjevmontert og elektrisk portåpner klarer ikke å åpne porten - portåpner er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og oppgraderinger.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis og varmekabler i gulv, våtromstapet og våtromsplater på vegger. Nedsenket dusj med forheng, toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og det er påvist fuktskader i bunnsvill/treverk ved dusjsone. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Badet må renoveres, jmf kostnad under generell vurdering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med støpt plate på grunn, plater på vegger. Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

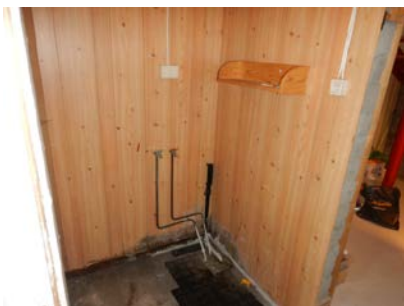
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har standard fra byggeår, veggplater er ikke fuktbestandig materiale. Det mangler dører til vaskerommet. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fukt- og råteskader i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vaskerommet må renoveres, jmf kommentar og kostnad under generell vurdering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte plater på vegger. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk, fordelerskap for vann. Vaskerommet er oppusset i 2026 med stor grad av egeninnsats.



UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger, malt mdf-panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er forevist bilder og kontrollskjema på utførelse og produktbeskrivelser. Arbeidet er utført ved egeninnsats.



UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk, fordelserskap for vann.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilgang til vegg mot vaskerommet fra gang, og det er ikke utført hulltaking. Våtsoner i vaskerommet grenser til yttervegg.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Ventilasjon i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset ca 2002 og sammenslått med opprinnelig toalettrom. Avløp fra dusjkabinett går direkte i rørstuss i gulv.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, Takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnprofil under våtromsplater, og det er stedvis skader på platene. Det er krakelering av maling på takessplater i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det kan være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet må overvåkes.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann vil gå til sluk.

Det er stedvis synk/kuler i gulv og dette kan føre til at det samler seg vann som ikke renner til sluk ved eventuelt vannsøl på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

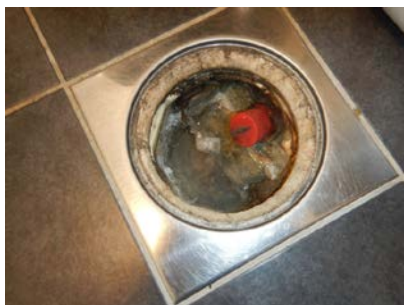
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran. Stakeluke i sluk er tettet med gammel bruskork.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Ventilasjon i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i eikefiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, våtromstapet mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at sikring til komfyrkontakt er brukt til ladeboks for el-bil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler en skuffeseksjon. Det er noe overflateslitasjer og skjevheter i skapfronter etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er integrert ventilator i koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er installert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2023.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert avtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Litt forskjellig alder og kvalitet på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Vannrør har forskjellig alder og kvalitet. Stedvis oppgradert ved oppussing av kjøkken og vaskerom. Det opplyses om at deler av røropplegget er montert ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stedvis oppgradert og fornyet i forbindelse med oppussing av kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Deler av avløpsrør ligger lett synlig i enkelte rom og har ikke hensiktsmessig plassering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og omplassering av rørsystem.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2019 i 1. etasje. Noe eldre luft/luft varmepumpe i underetasje.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra 2007 i underetasje.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid siste årene, men det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet. Deler av det elektriske anlegget er utført gjennom familieanliggende. Uti fra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid siste årene, men det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet. Deler av det elektriske anlegget er utført gjennom familieanliggende. Uti fra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Uti fra opplysninger fra DOK-analyse, så er det byggegrunn av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses om at mesteparten av drenering mot vest ble oppgradert i 2023 med nye drenerør og fuktsikring langs grunnmur, egeninnsats. Det er tidligere opplyst at opprinnelig oljetank mot sør/vest er fjernet og drenering/fuktsikring langs grunnmur her ble oppgradert. Ukjent når dette ble gjort. Øvrig drenering rundt huset er av eldre dato, byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe stedvis riss/sprekker i grunnmur. Det er avskalling av maling og saltutslag på grunnmur i utebod i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet må overvåkes.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/185 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Vaskerom, 3 Gang, 2 Trapperom, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Nedrehjellen like sør for Brattvåg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nedrehjellen 11 ,6270 BRATTVÅG 168 m² 1978 4 sov	17-10-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	11 991
2 Nedrehjellen 7 ,6270 BRATTVÅG 171 m² 1971 3 sov	07-08-2025	2 500 000	2 450 000		2 450 000	13 032
3 Nedrehjellen 16 ,6270 BRATTVÅG 171 m² 1970 3 sov	23-04-2026	2 250 000	2 325 000		2 325 000	13 596
4 Nedrehjellen 9 ,6270 BRATTVÅG 155 m² 1970 3 sov	19-01-2026	2 390 000	2 250 000		2 250 000	14 516
5 Øvrehjellen 16 ,6270 BRATTVÅG 109 m² 1973 3 sov	23-04-2024	2 400 000	2 700 000		2 700 000	14 516
6 Nedrehjellen 2 ,6270 BRATTVÅG 212 m² 1971 2 sov	06-06-2023	3 500 000	3 200 000		3 200 000	15 094
7 Øvrehjellen 2 ,6270 BRATTVÅG 161 m² 1971 3 sov	15-05-2023	2 500 000	2 500 000		2 500 000	15 528

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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 markedsstilpasning 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.	4 850 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

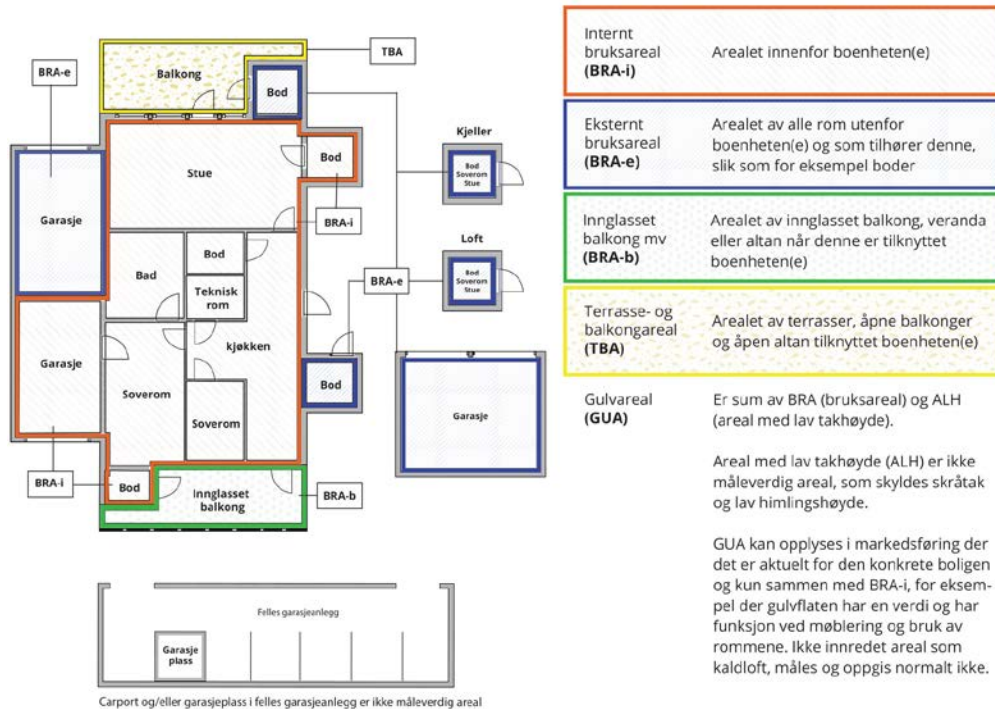
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	87	20		107	
1. etasje	98	20		118	50
SUM	185	40			50
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vaskerom 2, gang, gang 2, trapperom, bod, bod 2	Utebod	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, trapperom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er opprinnelig klesbod og deler av gang ombygd til vaskerom. Opprinnelig matbod er ombygd til bad, opprinnelig vaskerom er ombygd til bod og gang. Opprinnelig bod, bad og gang (i leilighet) er byttet plass, bad har vært benyttet som vaskerom.

I 1. etasje er bad og toalettrom slått sammen til ett rom. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Espen Alexander Warberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	379	152		0	1353.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedrehjellen 8

Hjemmelshaver

Warberg Espen Alexander, Warberg Marita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nedrehjellen like sør for Brattvåg sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Brattvåg vassverk.

Tilknytning avløp

Septiktank

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen. Det har vært gjort endringer på vegger etc i underetasje og dette må settes istand etter originale tegninger for å være godkjent. Dette må undersøkes nærmere med kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	10.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	18.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	18.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	17.06.1970		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	14.07.1971	Endre tegninger underetasje	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	29.06.2026	Oppdatering våtrom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/ZX8371>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0110/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marita Warberg	Espen Alexander Warberg

Gateadresse	
Nedrehjellen 8	
Poststed	Postnr
BRATTVÅG	6270

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0110/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MW, EAW

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feil fall på bad oppe. Når vi kjøpte boligen blei det dusja rett på gulv og vegger. Då samla vatnet seg i hjørnet, sluken er då på den andre siden av badet. Vi satte inn dusjkabinett for å kunne bruke badet videre.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet innredning og montert dusjkabinett på bad oppe. vaskeom i kjellaren er bygd opp frå bunnen av med sluk isolasjon damspærre og støp av gulv, flislegging av gulv og ellers montert alt av innredning på vaskerom.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygd opp nytt vaskerom med sluk og membran i kjellar

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har laget nytt vaskerom i kjellaren med sluk.vann og avløp til vask , vaskemaskin. Nytt avløpsrør til sluk på bad oppe.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når vi kjøpte huset hadde de komt inn vann gjennom ein ventil i vegg.vi grov opp utvendig og hadde knotteplast og isolasjon på vegg og fylte opp med drenerende masser.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under betongaltan er der ei bod. De kom inn vatn mellom plate og husvegg pga rustet beslag frå byggeår. Har tettet med membran og membranduk. Er tett nå.

- 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

Er litt sprekker på de sørøstlige hjørnet i på topp av mur. Er sikkert småting som er og finne på ein 53 år gammale husmur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi fekk opplyst med forrige eigar at det hadde vert hus på kjøkkent og i tak. Vi reiv ut kjøkken og alt av tak i stue/kjøkken. Var ein del museavføring. Alt det er tatt vekk og det er montert ny damspærre i tak og på vegger.byttet kledning på yttervegg til kjøkkent og der er de montert nye museband. Har ikkje oppdagat noke aktivitet etter de på den tida vi har budd her.satte ute musefeller rundt om, men ingen fangst.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har ein slektning som er elektriker gr L som utførte der elektiske, alt er godkjent av ekstern kontrollør.

Arbeid utført av

Famile

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ekstern kontrollør som tok sluttkontroll etter oppussing.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee laddebox 16 amper lading. Er lagt opp med 6 mm2 kabel så de kan settast inn større sikring.

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

Ny terrasse på betongaltan og ein del av terrasse utanfor kjøkken. Nytt rekkverk på alt av terrasse på sør / vestsida.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er godkjent for utleie av kjellerleilighet. De er nok litt arbeid før noke slikt på leigast ut med tanke på standaren på kjøkken og badarom.pluss avsperring til hovuddel. Vi har ikkje leigd ut og vi fekk og tatt vekk ein strømmålar som var til kjellar. Men framtidig eier har vertfall mulighet for og lage til for utleige.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Med dei opplysningane som vi har fått så er det godkjent for utleige, men om det oppfyller alle krav er vi usikre på. Det må ny eier finne ut av sjøl.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun og endre ei bod om til vaskerom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Initialer selger: MW, EAW

Document reference: 2-0110/26

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Warberg	955cc671092eeab0b1b51 78cb078ca0f3d955823	16.07.2026 13:05:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Warberg	9269c787785296e22081e 0f4f9c242b7609ca7b2	15.07.2026 12:31:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0110/26

- 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

Nedrehjellen 8 - Nabolaget Brattvåg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Håvikmyrane	3 min 🚶
Linje 230, 231, 236	0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	43 min 🚗

Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.)	5 min 🚶
214 elever, 17 klasser	2.8 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
146 elever, 10 klasser	3.3 km
Haram videregående skule	6 min 🚶
261 elever, 14 klasser	3.7 km
Spjelkavik videregående skole	28 min 🚶
492 elever	32.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

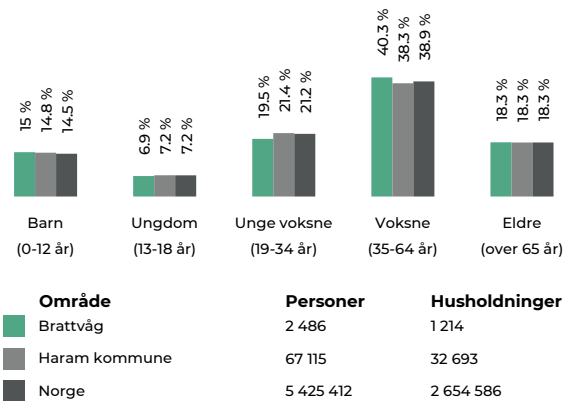
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Brattvåg (0-5 år)	2 min 🚶
76 barn	0.2 km
Brattvåg barnehage (0-6 år)	7 min 🚶
62 barn	4.3 km

Dagligvare

Bunnpris Brattvåg	4 min 🚶
Post i butikk	2.3 km
Coop Extra Brattvåg	4 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

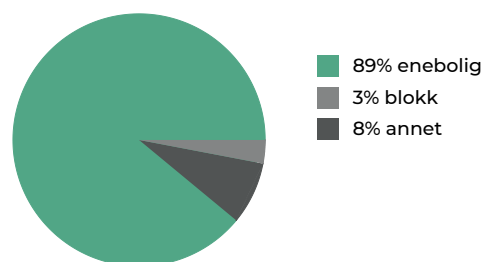
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

🚌 Brattvåg barneskule	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.8 km
🚌 Brattvåg stadion	6 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	3.3 km
🚲 MOVA Brattvåg	4 min 🚶
🚲 Tren Vatne	13 min 🚶

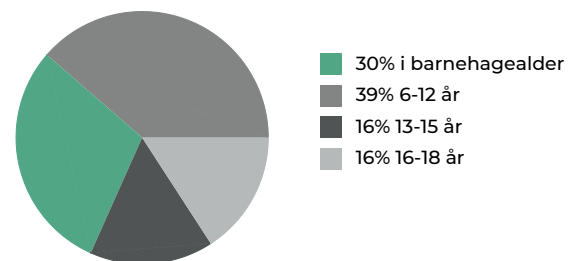
Boligmasse



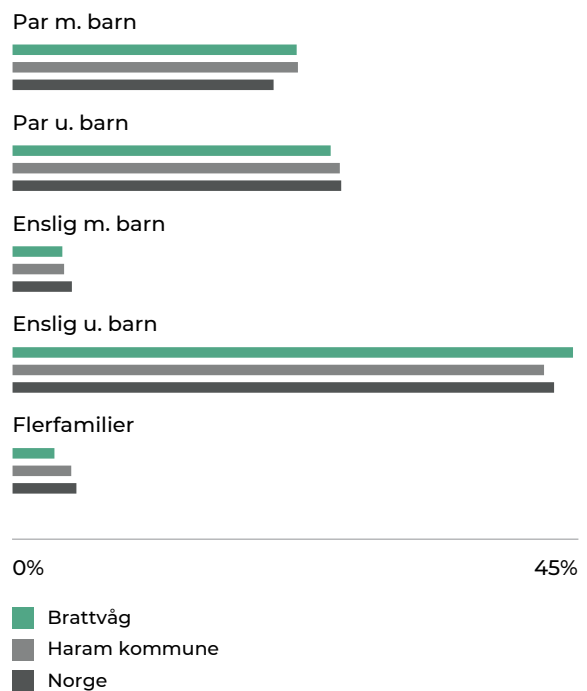
Varer/Tjenester

🚶 Brattvåg Senteret	4 min 🚶
🚶 Boots apotek Haram	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

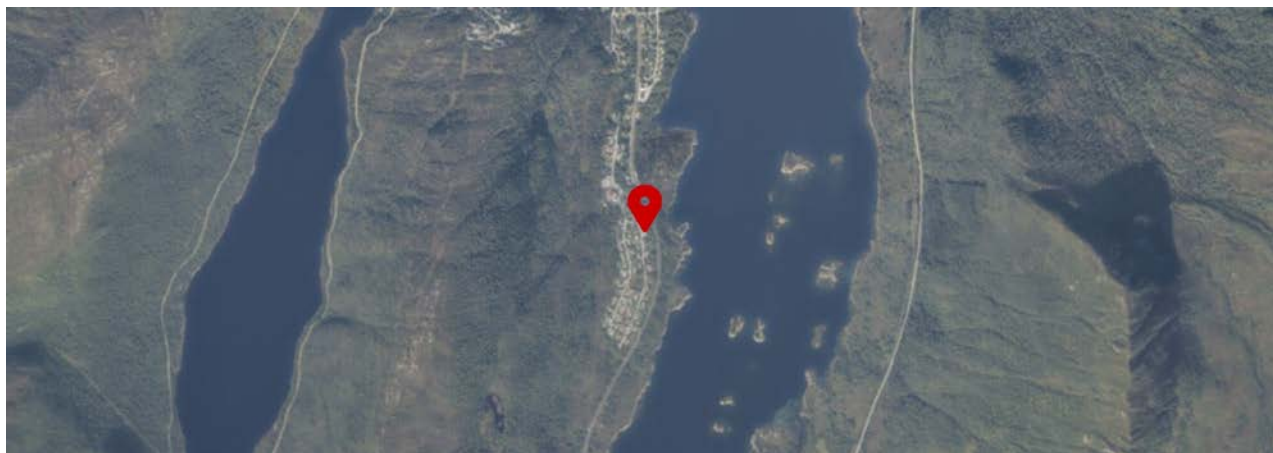


Familiesammensetning

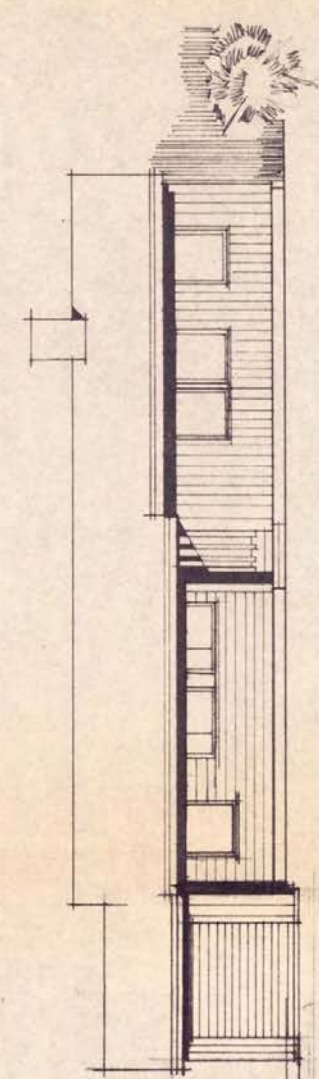
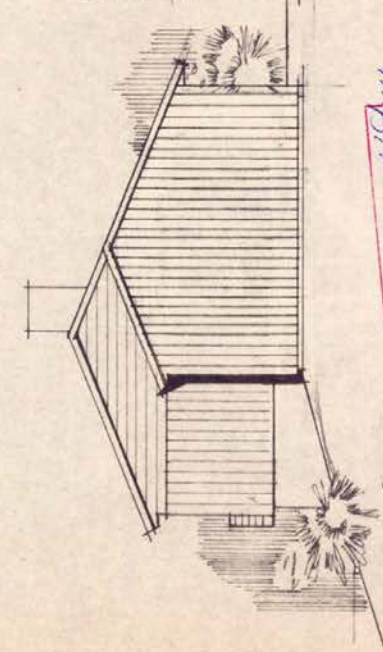
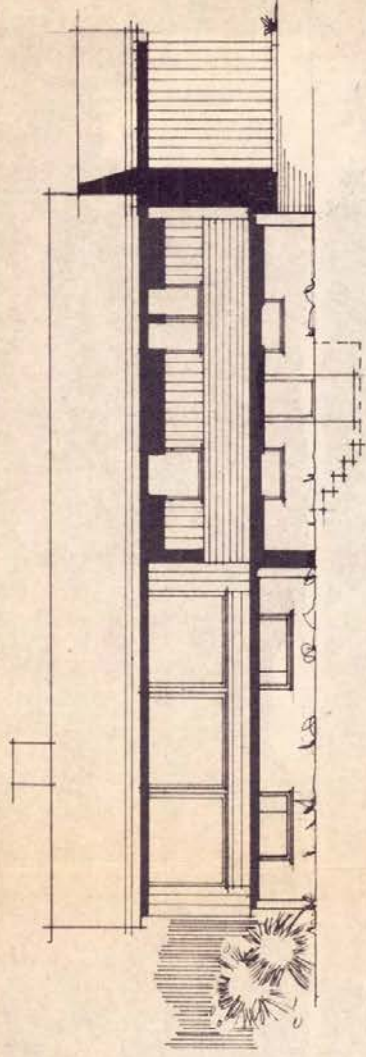
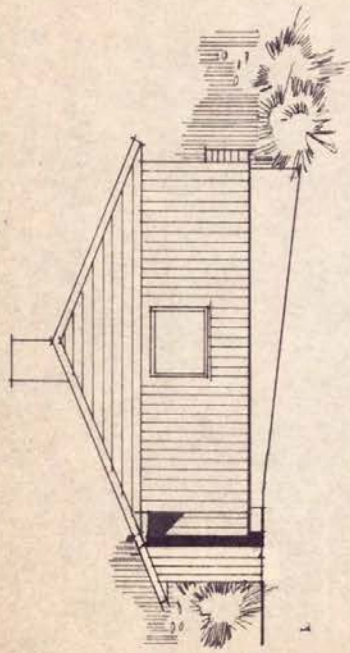


Sivilstand

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

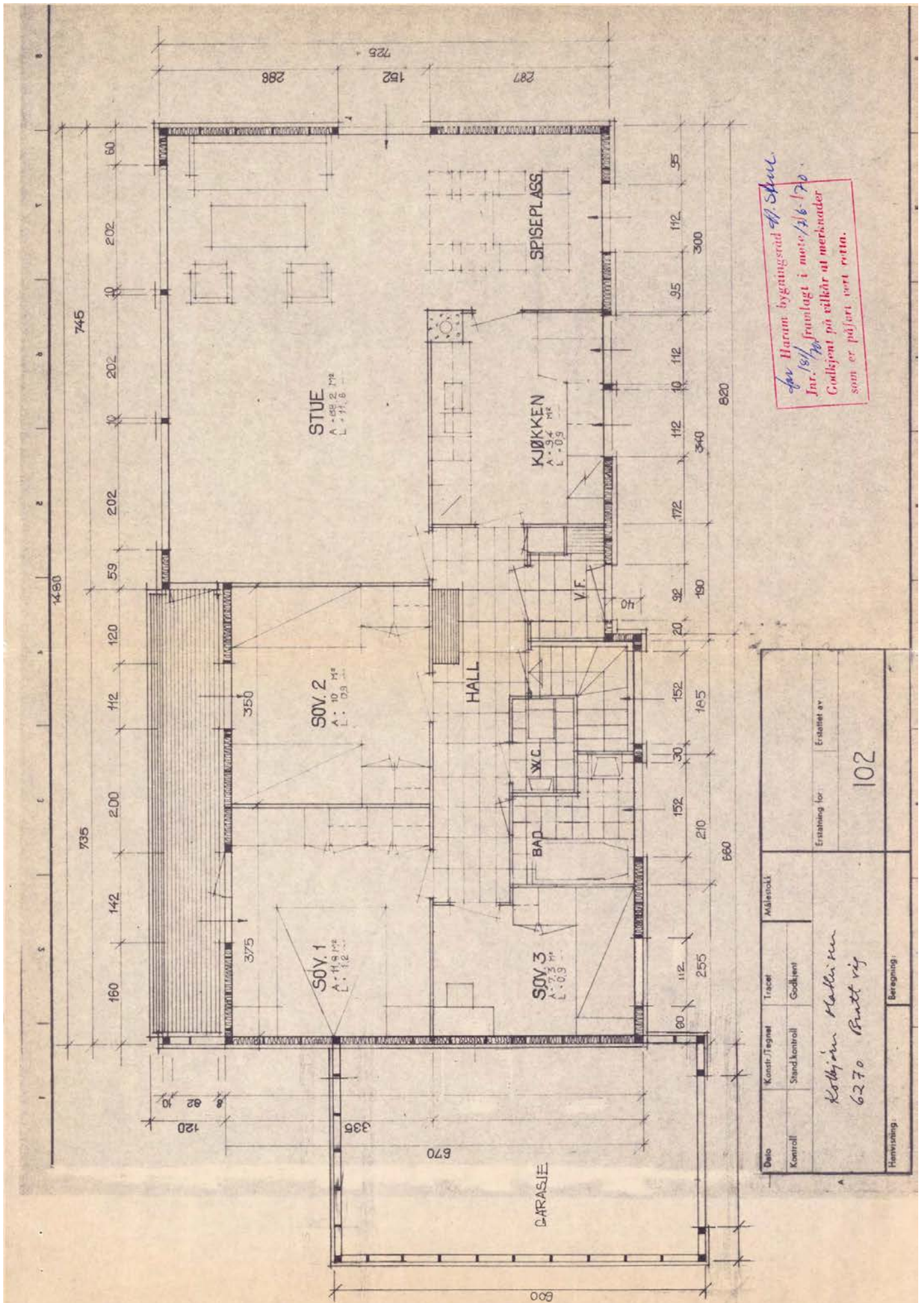


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

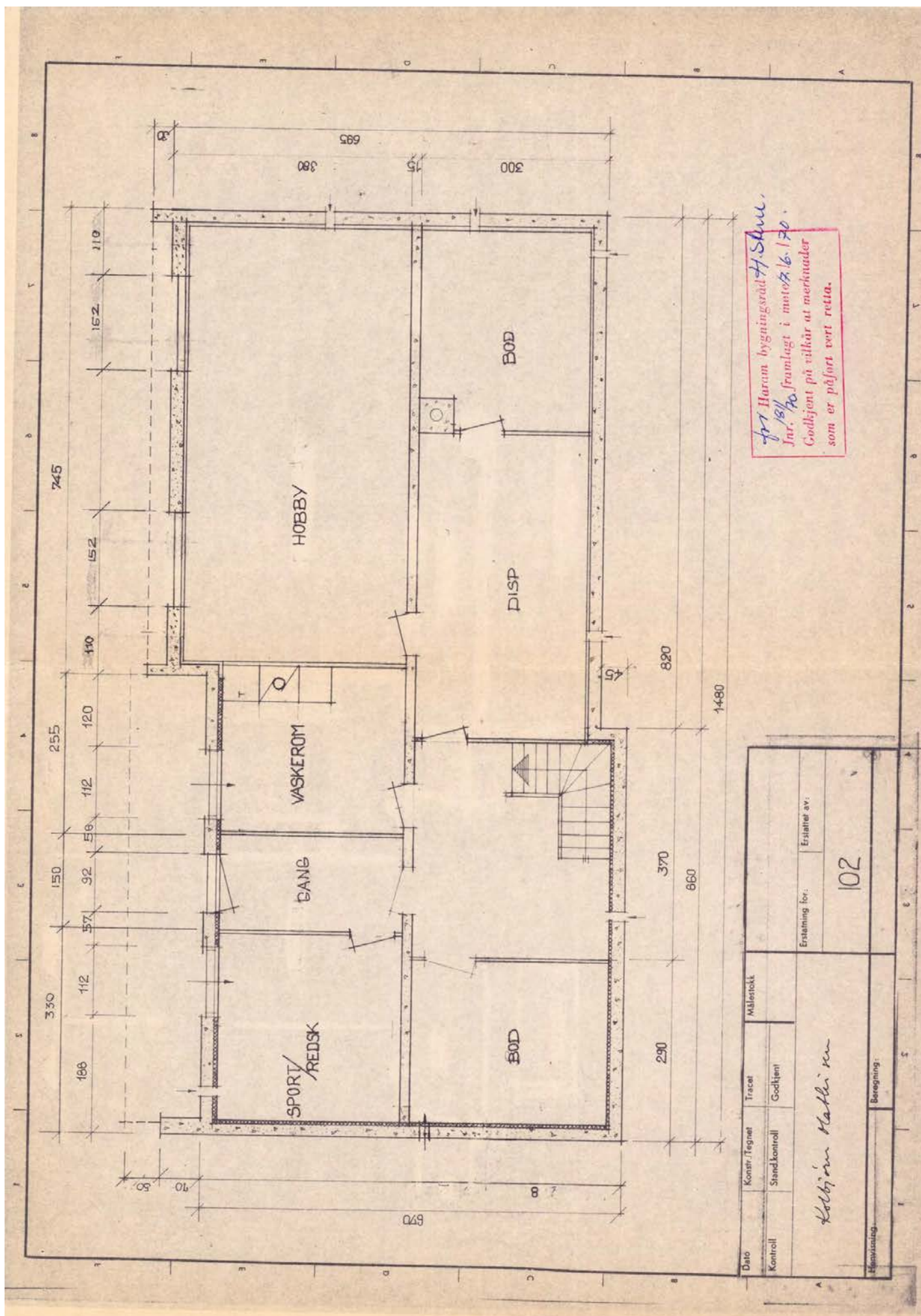


for Hørm bygningsråd 4/12/16
 Jnr. 16/170, framlagt i 13/16. 130.
 Godkjent på vilkår af skattemester
 som er påført 100 kr. 10.

Dato	Konstr. Tegn	Tracé	Målestokk	Erstatning for:	Erstatet av:
Kontroll	Standkontroll	Godkjent			
Kolbjørn Skallien 6270 Brattvåg			102		
Hensynstakning			Beregning:		



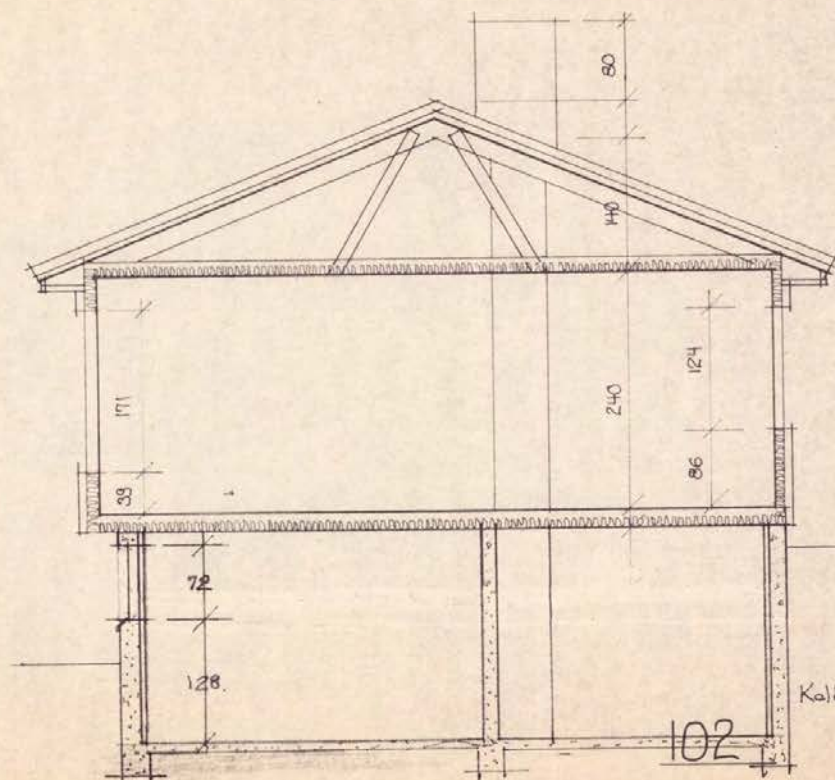
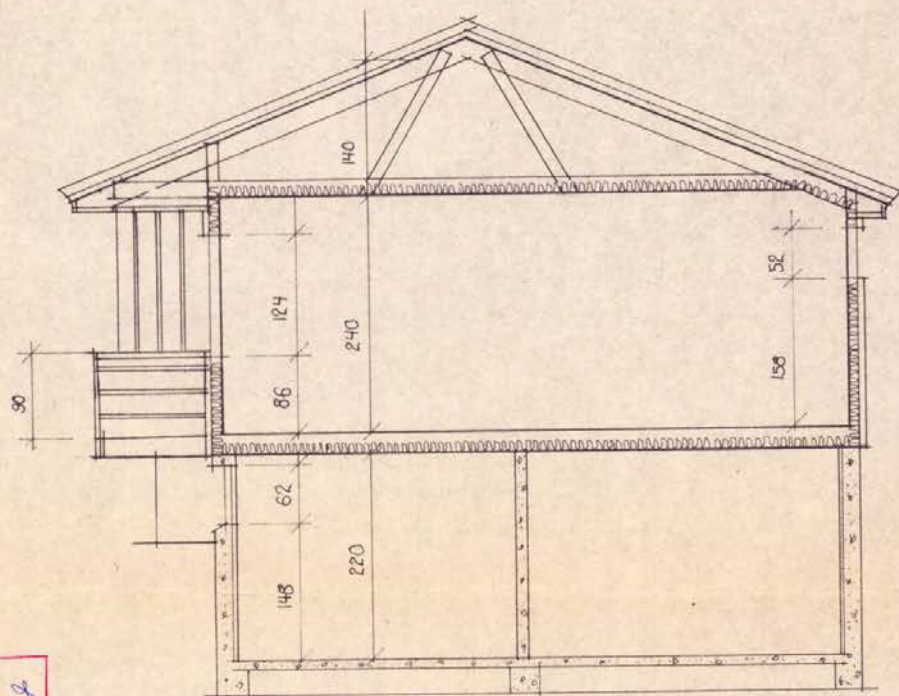
Dato		Konstr./Tegner		Tracé		Målestokk		Ersattning for		Ersattning av	
Kontroll		Stand kontroll		Godkjent						102	
Hentvisning		Kollbjørn Hallin		6270 Rottvig							
		Beregning									



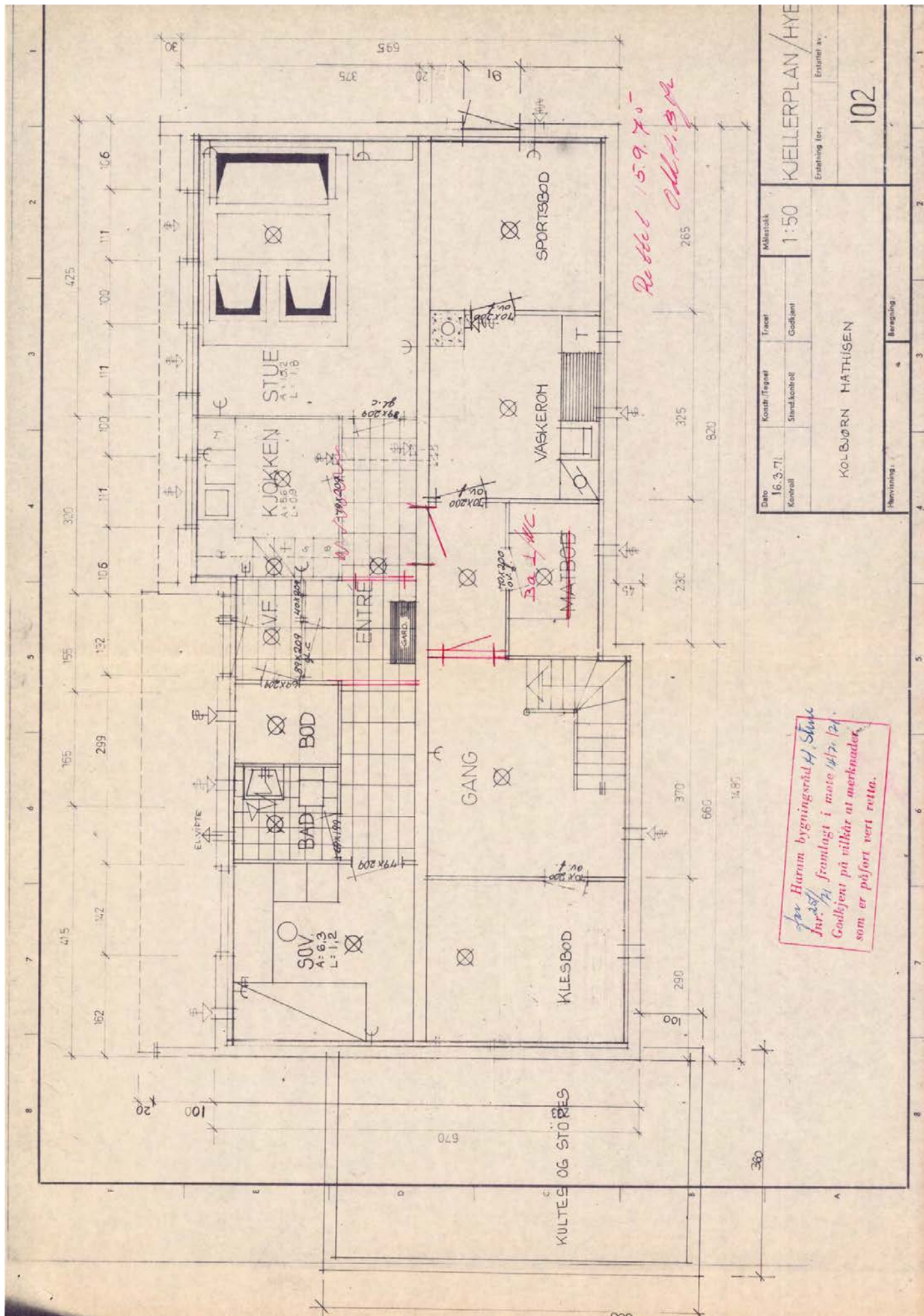
177 Hærum bygningssråd H. Sku.
 Intr. 18/10 framlagt i møte d. 6. 170.
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vert retta.

Dato		Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	Erstatning for:	Erstatte av:
Kontroll	Stad kontroll	Godkjent				
Kolbjørn Mathiesen				102		
Hensiktslag:				Beregning:		

for Herum bygningsskud af Skud
 Jnr. 18/10. fremlagt i møde 17. 12. 1901
 Godkjent på udkast af medlemmer
 som er påført vort rettes.

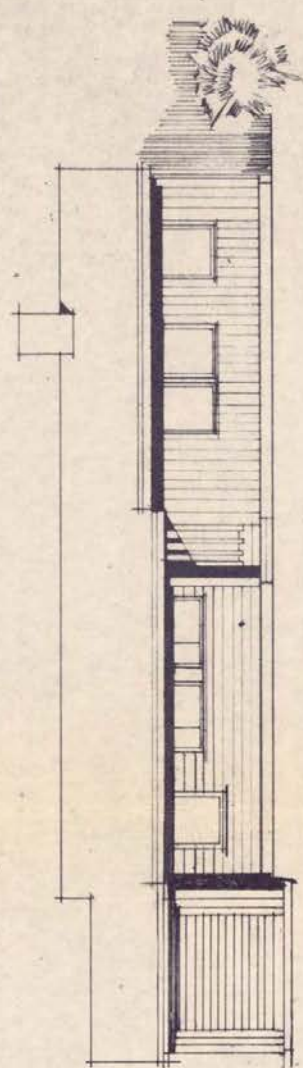
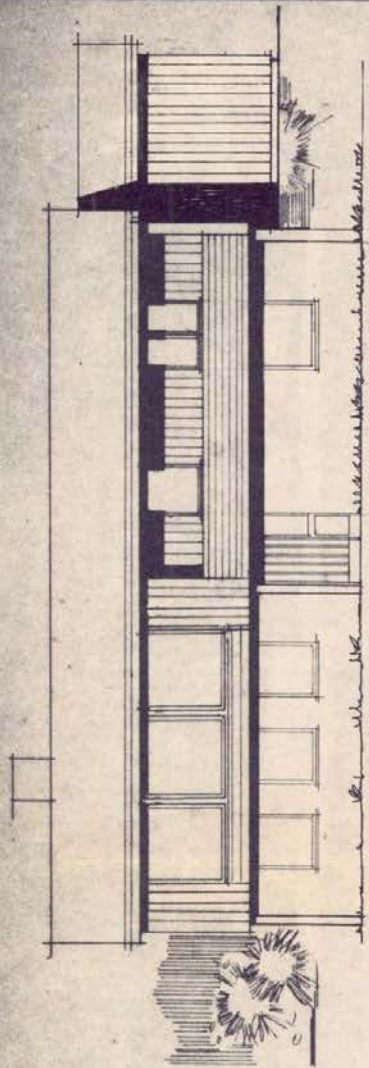
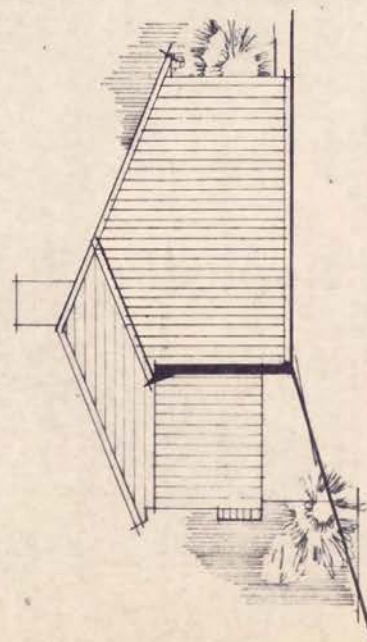
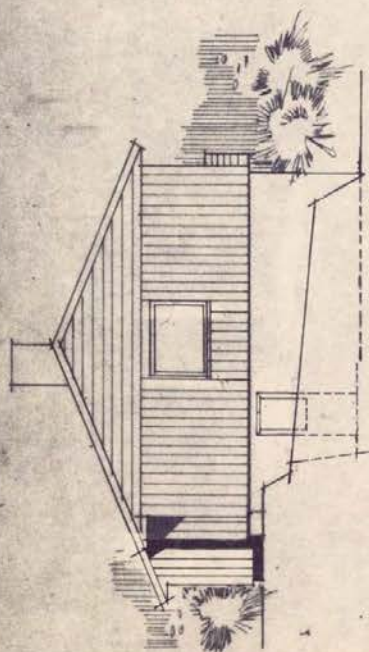


Kalbjørn Mathisen



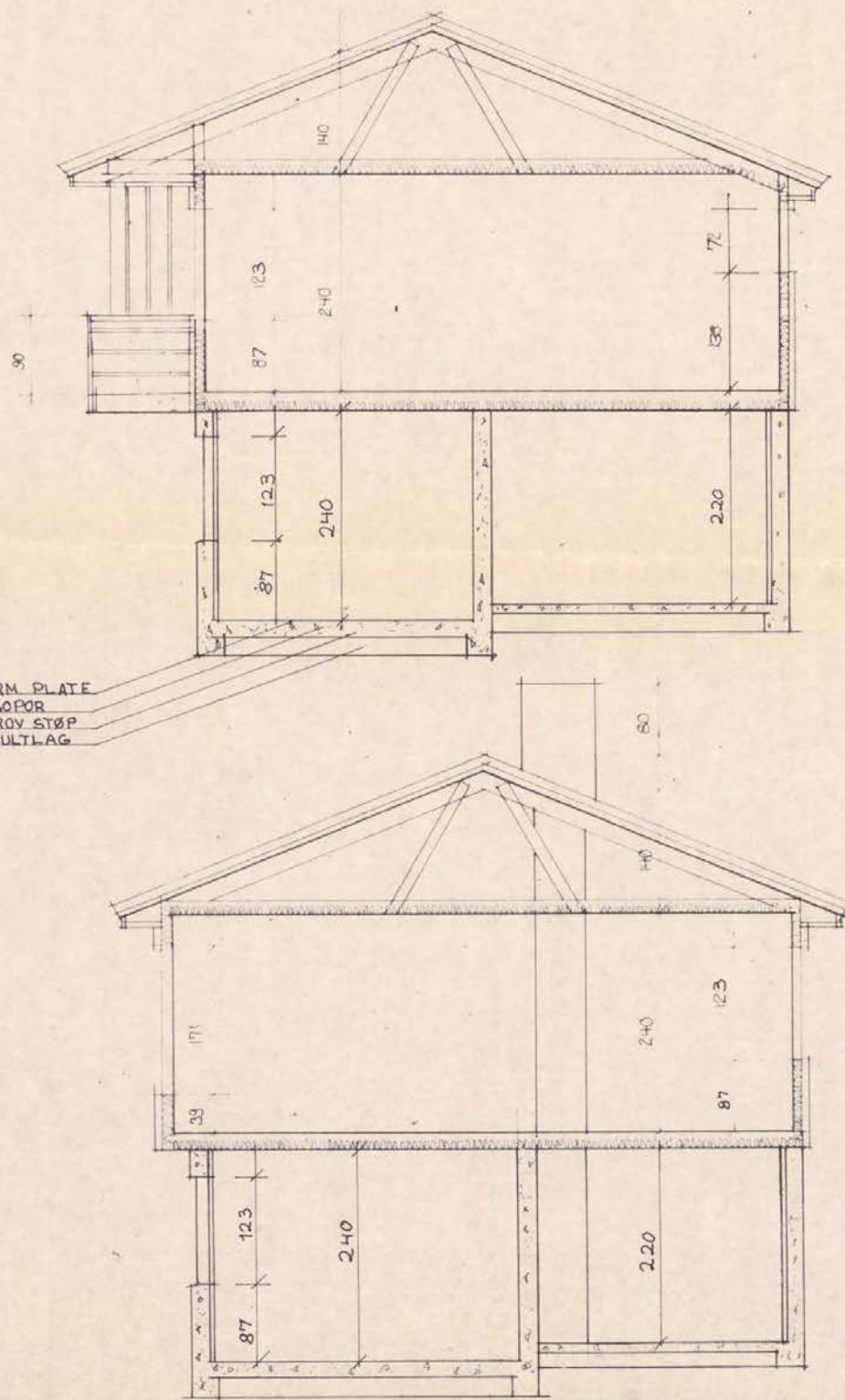
KJELLERPLAN/HYE		1:50		102	
Date	16.3.71	Kontroll	Stand kontroll	Gårdant	Erstatning for:
Kolbjørn Mathisen		Kolbjørn Mathisen		Erstatning for:	
Nervning		Beregning		Erstatning for:	

for Hamn bygningsråd H. Stue
 Jur. 171, framlagt i møte 14.7.71.
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vert retta.



Dato	16.3.71	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	KOLBJØRN HATHISØEN 6270 BRATTVÅG	
Kontroll		Stand kontroll	Godkjent	1:100	Erstatning for:	Erstatlet av:
					102 m/HYSEL	
Havvåning		Beregning:				

5CM ARM PLATE
 4" ISOPOR
 10" GROV STØP
 20" KULTLAG



KOLBJØRN MATHISEN
 102
 M/HYBEL

INNFLYTTINGSATTEST.

BYGGHERRE: Kolbjørn Mathisen, Brattvåg.
 EIGEDOM: "Håvika 47" GNR. 79 BNR. 152.
 BYGN. ART: Enebolig m/underetg.

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 utskrивast før arbeidet er avslutta og godkjent.

Desse arbeida må utførast seinast den ..15/5..1973:.....

1. Det må ordnes med forsvaelig rekkverk foran hovedinngang (straks).
2. Bi-inngang stue må holdes avlåst (straks).
3. Det må ordnes med forskriftsmessig plate foran peis (innen 14 dager)
4. Garasje må kles innvendig med tennvernande kledning.
5. Planering, div. pussarb.

Brattvåg, 15 5. 1973.

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

.....Odd A. Bye.....
 -bygn.kontroll.-

INNFLYTTINGSATTEST
for leilighet i u.etg.

Byggherre: Kolbjørn Mathisen, 6270 Brattvåg.
Eigedom: G. nr. 79 B.nr. 152.
Bygn.art: Bolig m/ leilighet i u.etg.

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.....15/11-1975.

1. Trapp til leilighet i u.etg. må settes i stand.
2. Planering, div. pussarbeide.

N.B. Inflyttingsattest for 1. etg. er tidlegere gitt.

Brattvåg, 15 / 9 19 75.

Johan Mork
.....
bygn. sjef

Odd A. Bye
.....
bygn. kontrollør

ESPEN ALEXANDER WARBERG
Nedrehjellen 8
6270 BRATTVÅG

Saksnummer	25/16145
Dokumentdato	06.11.2025
Kontrolldato	06.11.2025
Saksbehandler	Regine Amdam Haddal
Gnr/bnr.	379/152
Adresse	Nedrehjellen 8
Leilighet	U0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Nedrehjellen 8, bruksenhet U0101, 6270 BRATTVÅG den 06.11.2025
Sotmengde i skorstein: Ingen 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 Regine Amdam Haddal:
Telefon 90 68 67 34
E-post regine.amdam.haddal@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

Regine Amdam Haddal
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

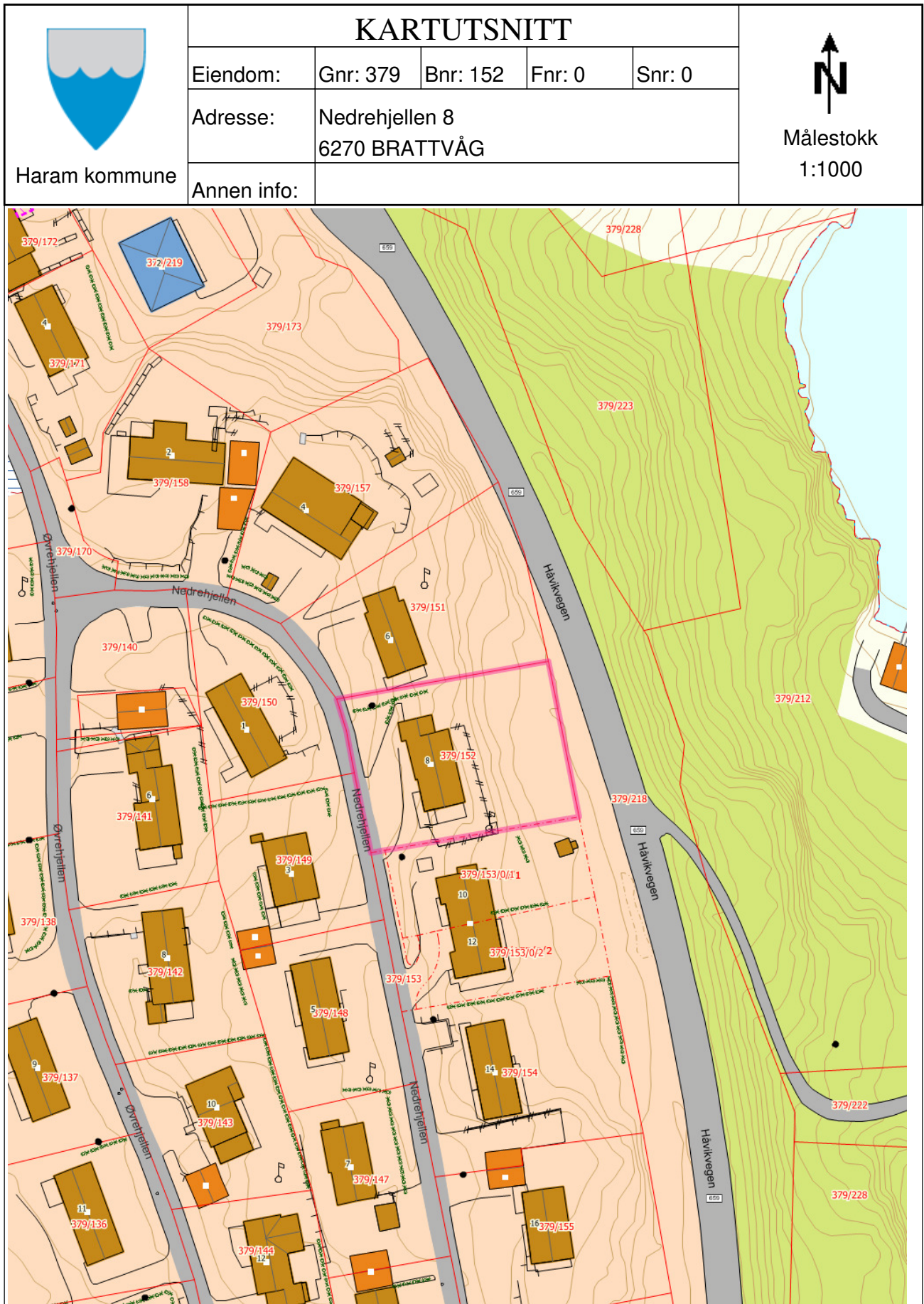
Besøks- og postadresse

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.

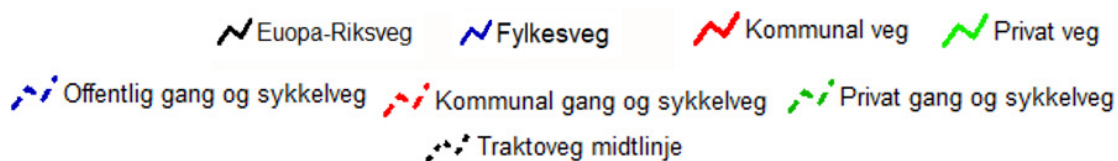
Side 1 av 1



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Slipp	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Merket sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Kumlokk
 Veg	 Trapp	 Forsenkningskurve Haram
 Høydekurve 1m Haram	 Eiendomsteig	 Kystkontur
 Bebygd område	 Myr	 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	



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Veg	 Forsenkingskurve Haram
 Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

VEGADKOMST

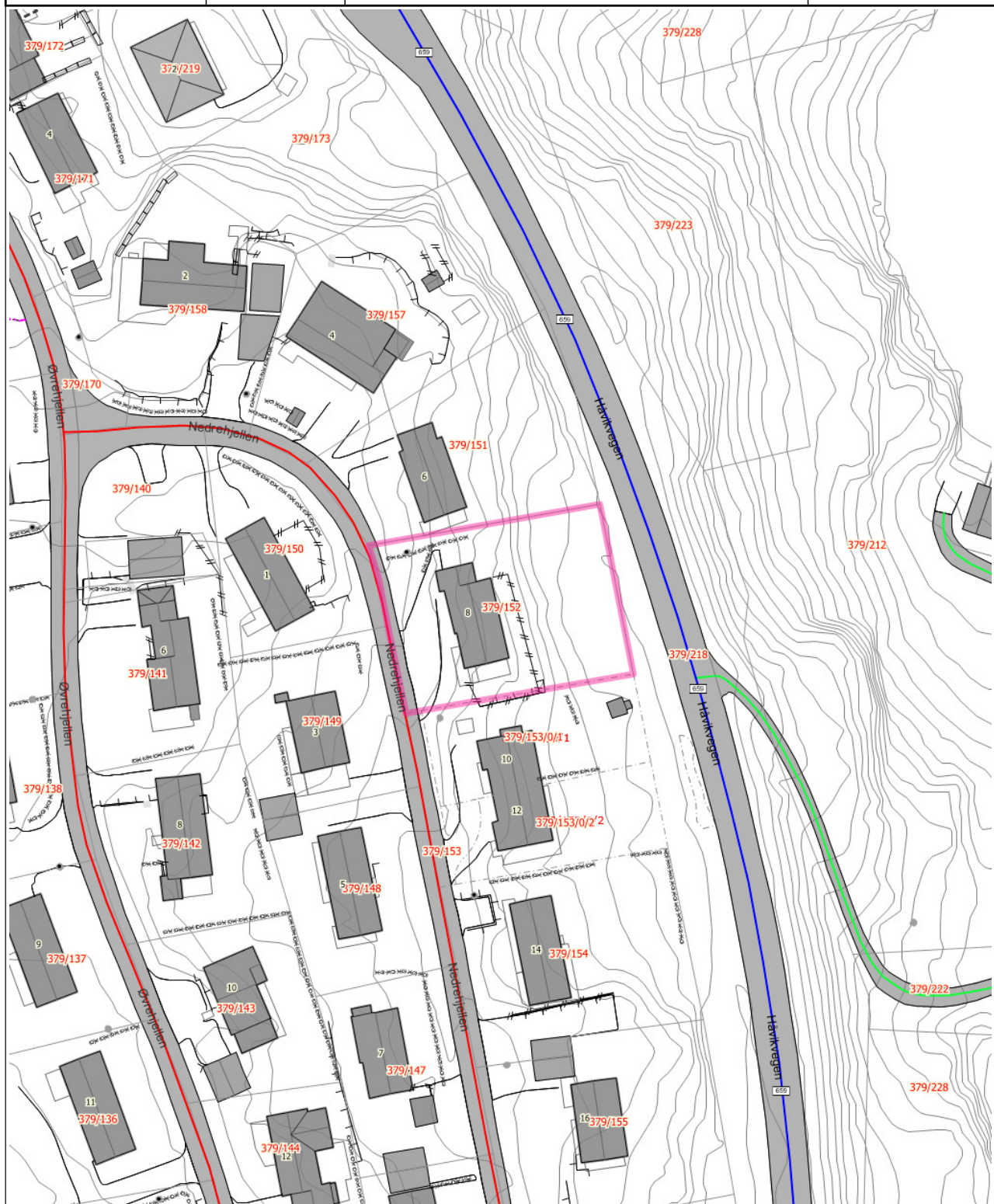
Eiendom: Gnr: 379 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedrehjellen 8
6270 BRATTVÅG

Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



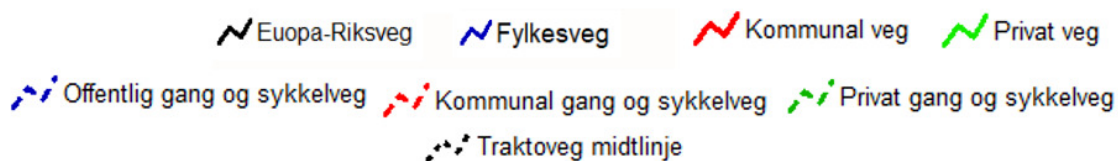
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	 Sti	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Merket sti
 Sti	 Sti	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 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	 Trapp
 Havflate		

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

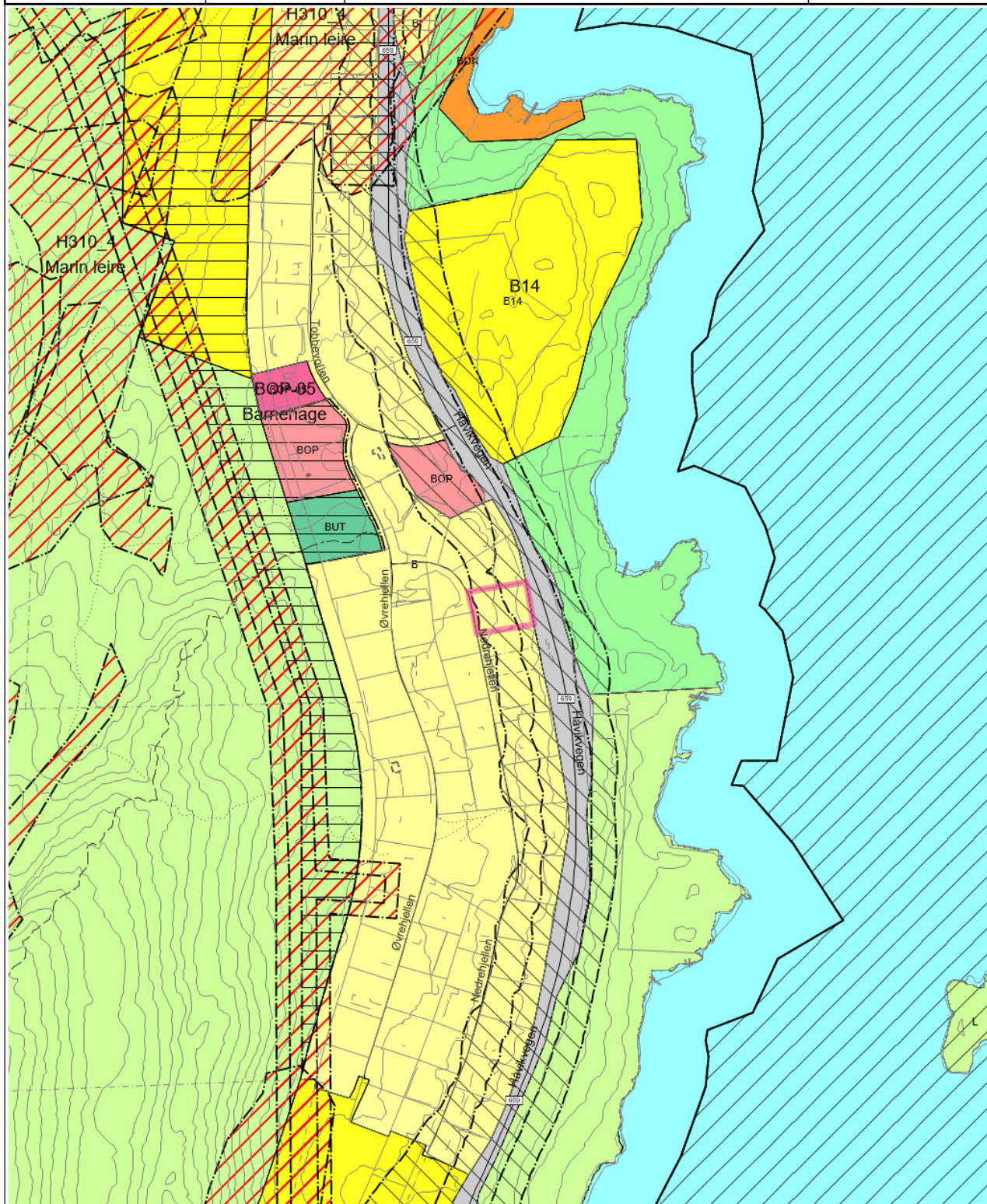
Eiendom: Gnr: 379 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedrehjellen 8
6270 BRATTVÅG

Annen info:



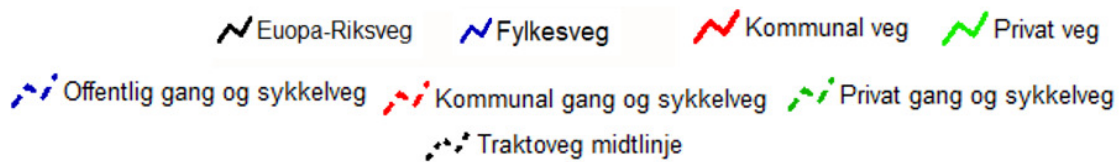
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Merket sti	Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Haram	 Høydekurve 5m Haram
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 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	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Andre typer anlegg - Nåværende
 Uteoppholdsarealer - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 Naturområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - 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

Reguleringsplan

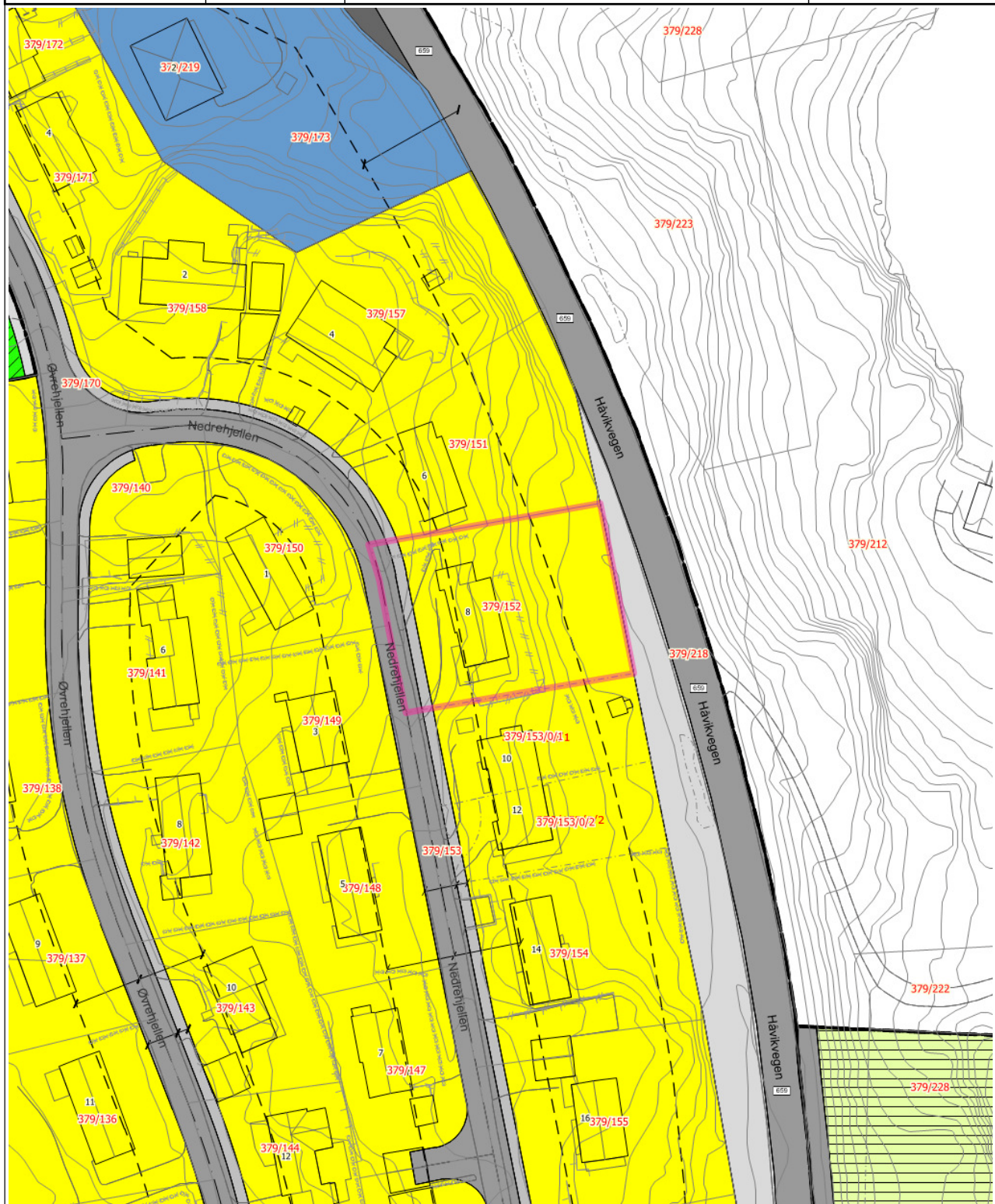
Eiendom: Gnr: 379 Bnr: 152 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedrehjellen 8
6270 BRATTVÅG

Annen info:



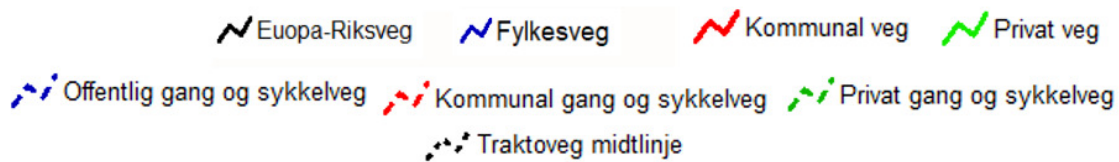
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Merket sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 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	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Forretning	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Bussholdeplass	 Friluftsområde
 Felles lekeareal		

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	379	152	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 2025](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Vassdragsområde](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

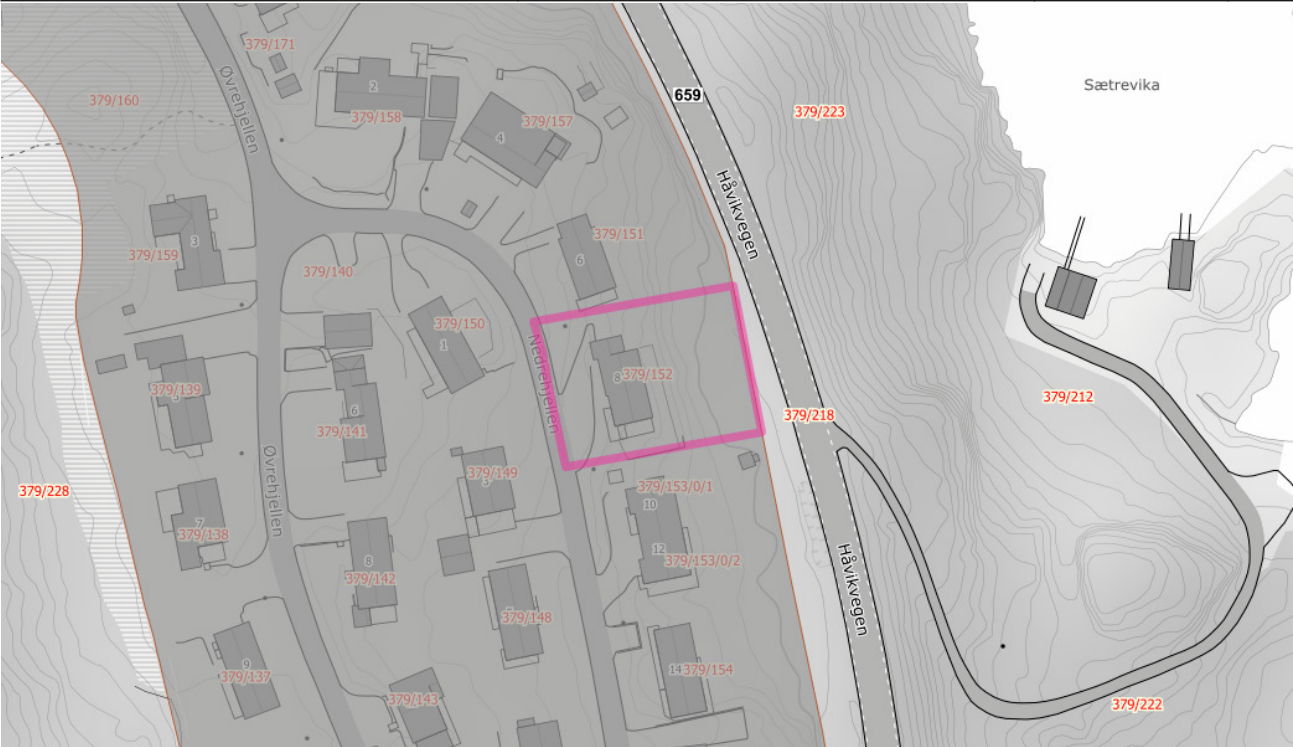
[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

Befolkning

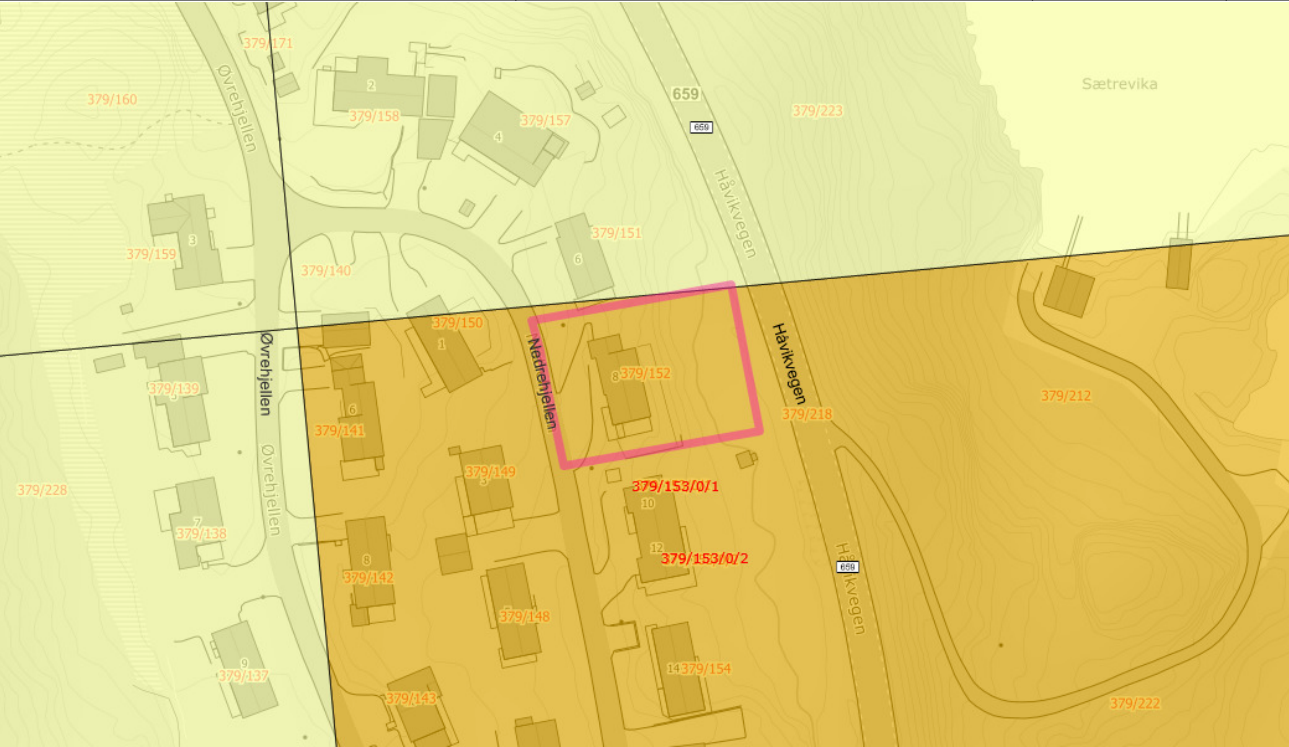
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1353.25m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
---	---

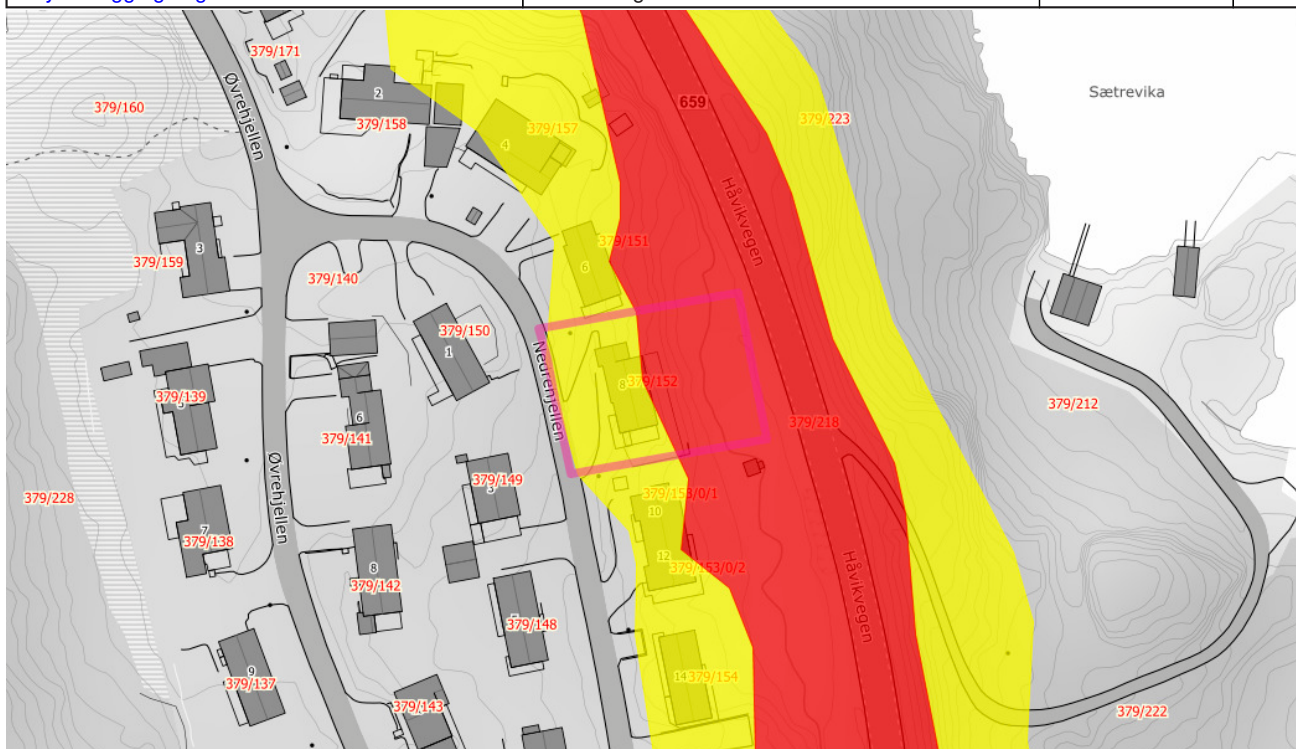
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		1.84m ²
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		1351.41m ²

Tema uten treff:

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

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-05-26	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)	■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)
--	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		703.48m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		628.27m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

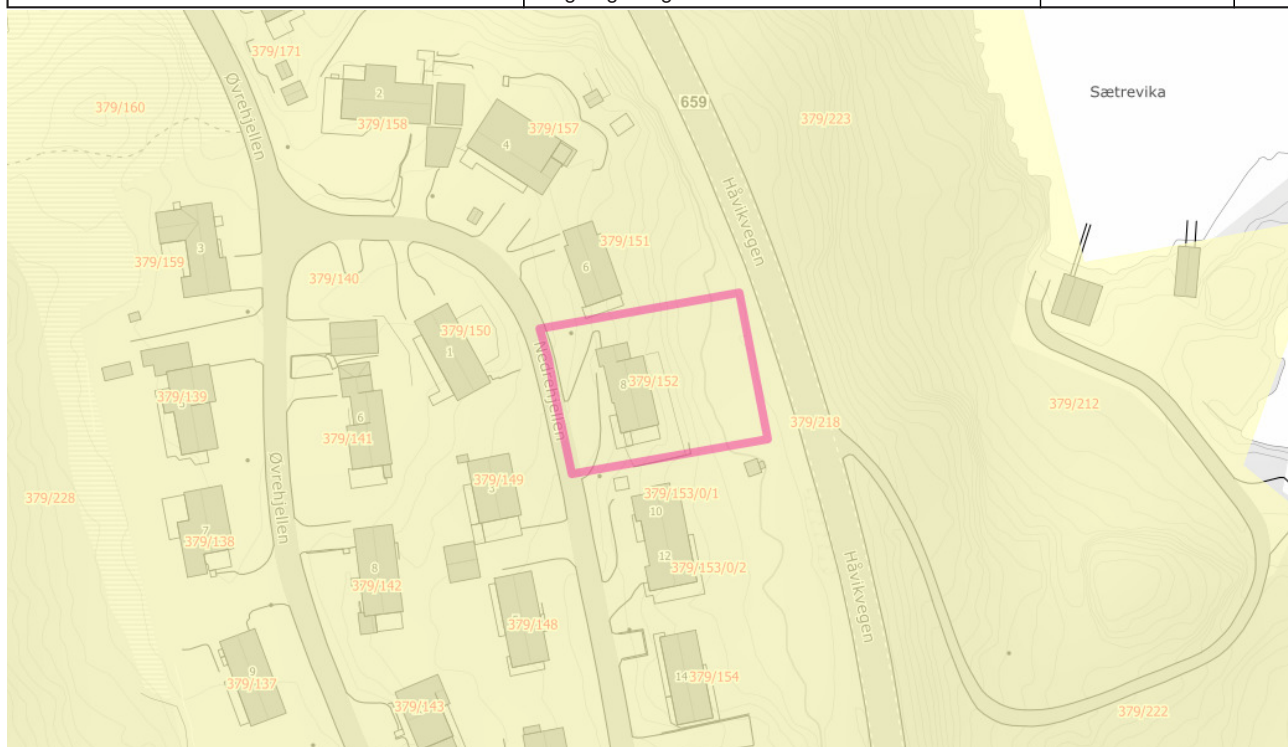
Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1353.25m ²

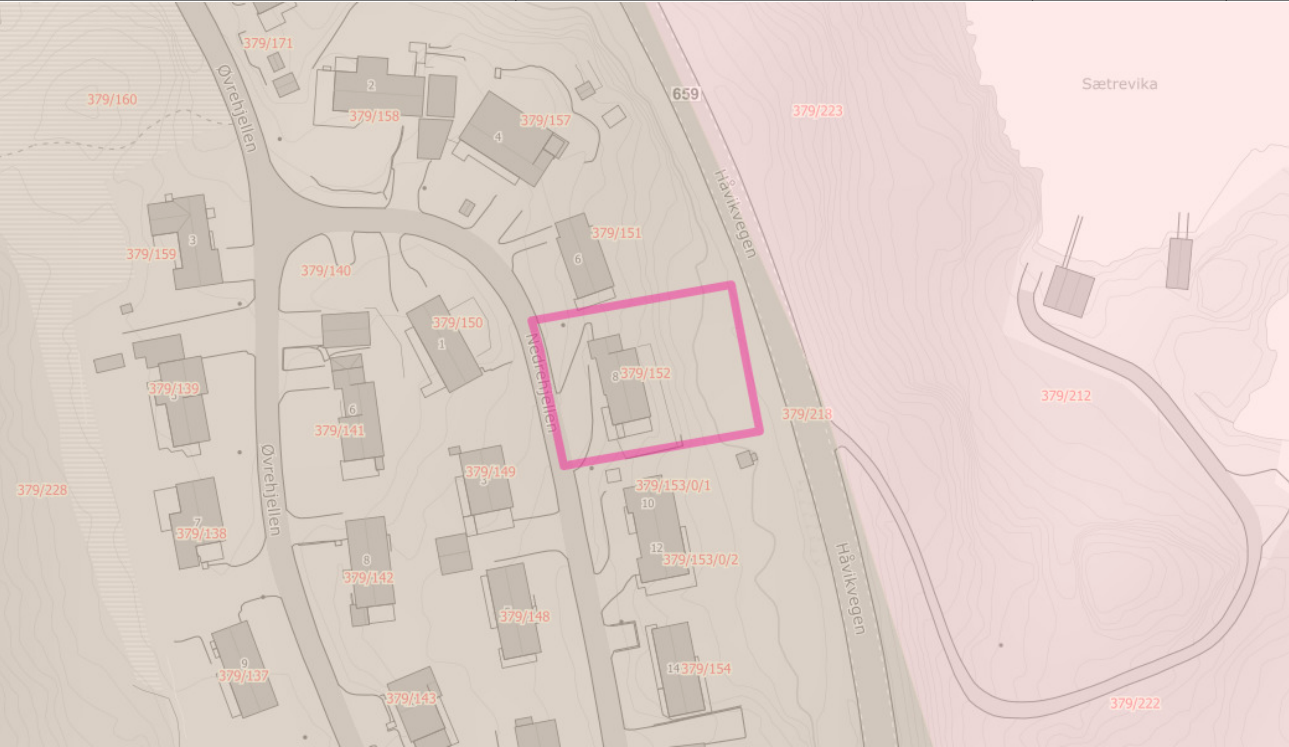
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



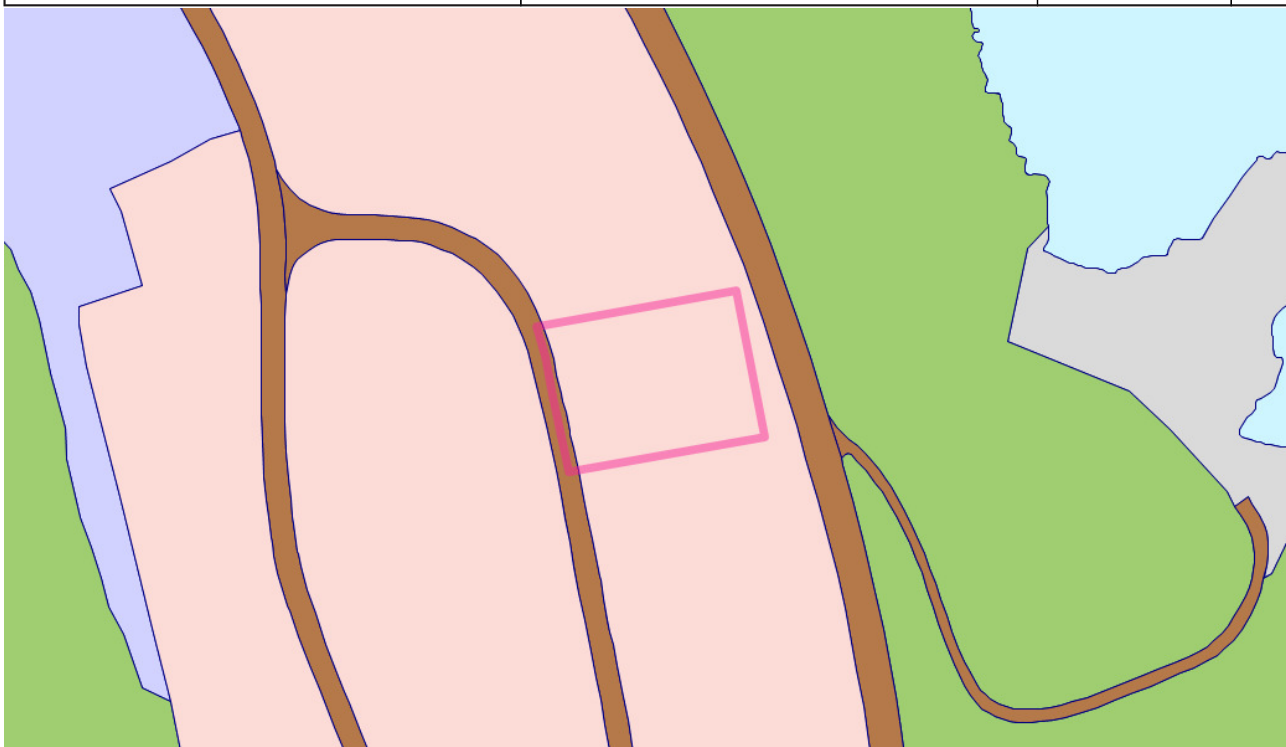
 Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	 Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
---	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	1	x		1353.25m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd	Samferdsel	Skog
Åpen fastmark	Myr	Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1295.38m ²
Samferdsel	1	x		57.87m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Skog

Snø/isbre

Overflatedyrka jord

Åpen fastmark

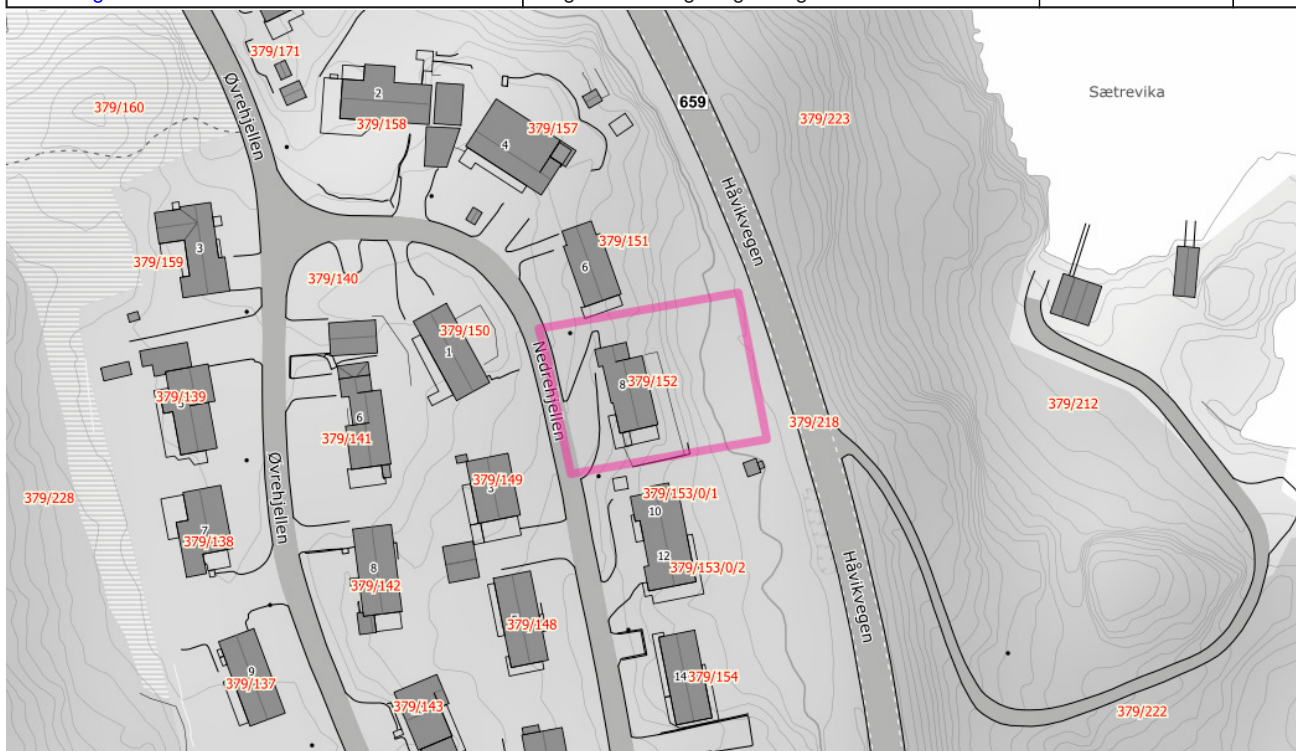
Vann

Innmarksbeite

Myr

Natur

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



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1353.25m 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		1353.25m ²

Tema uten treff:

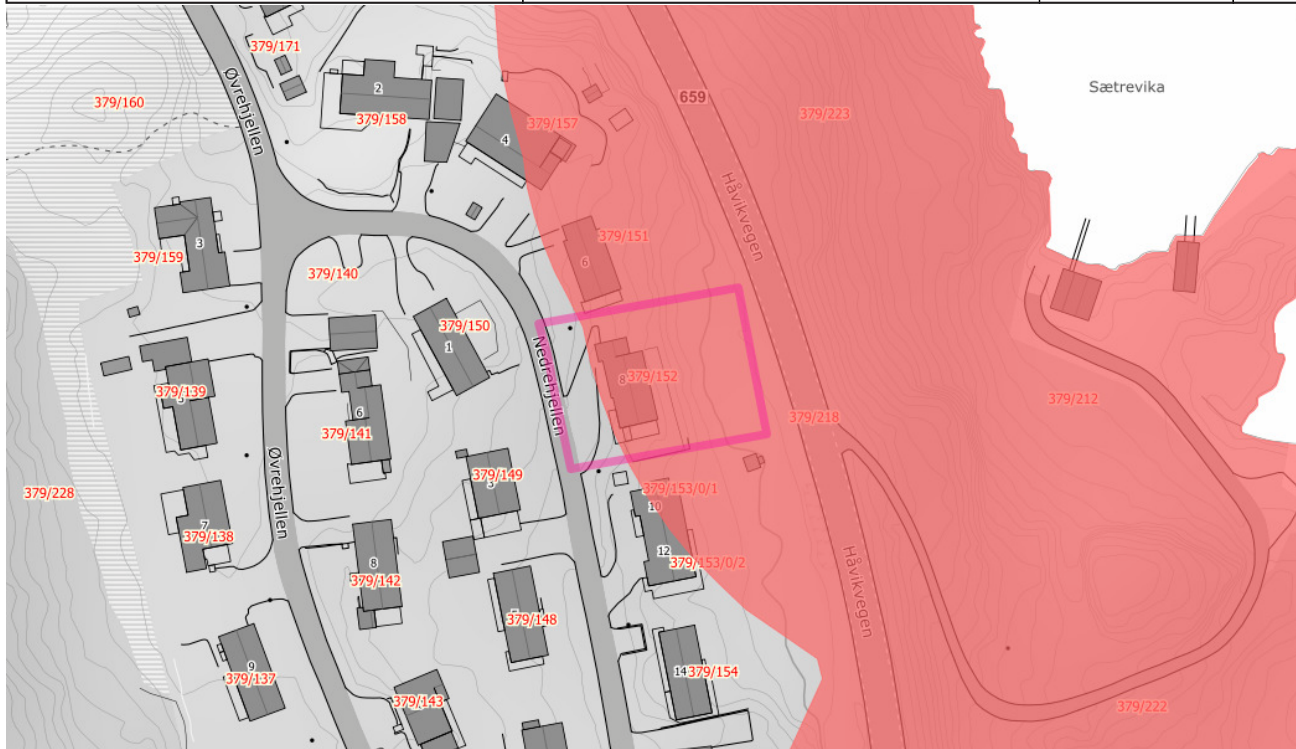
Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap

Plan

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



100 metersbelte langs sjøen

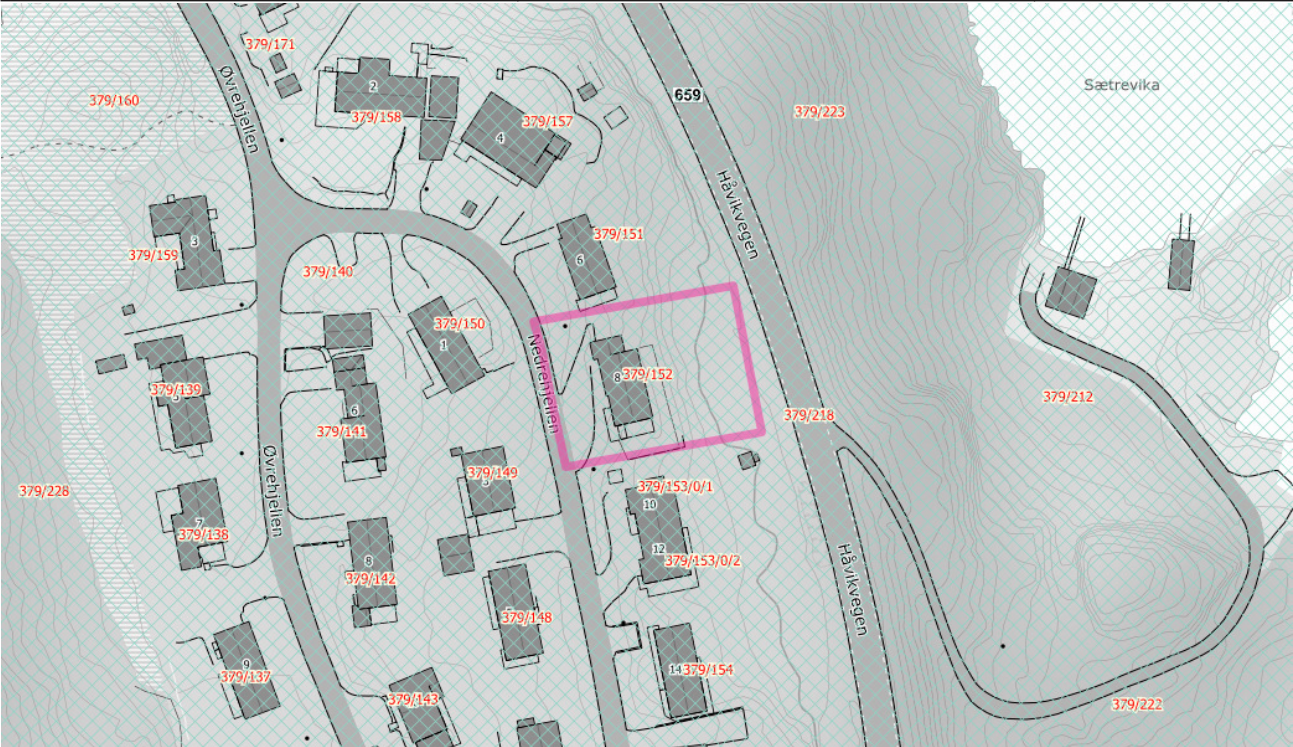
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		1047.06m ²

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		1353.25m 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 aktsomhetsdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-06-07	Kart



Grundig kartlagt med funn
 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1353.25m 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	379	152	0	0	1	1353.25m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.					1	152.37m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1353.25m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
153490	Håvikmyrane	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		1353.25m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						101.24m ²
Boliger						1188.81m ²
Gang-/sykkelvei						63.20m ²

Datasett uten treff/status ukjent (62)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låssettingsplasser
Dyrkbar jord	Jordkvalitet
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Reindrift - Reindriftnlegg
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.



Adresse

Nedrehjellen 8, 6270 BRATTVÅG

Dato for energimerking

29.06.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-317915

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

180576231

Gårdsnummer

379

Bruksnummer

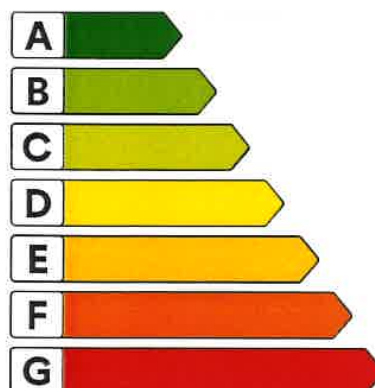
152

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

195,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

197,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 131 kWh



Nedrehjellen 8, 6270 BRATTVÅG



Detaljering

Bygningsform

Nei

Vegger

Nei

Vindu

Nei

Guiv

Nei

Takkonstruksjon

Nei

Ytterdører

Ja

Energibruk

Nei

Lekkasjetall

Nei

Solceller

Nei



Nedrehjellen 8, 6270 BRATTVÅG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

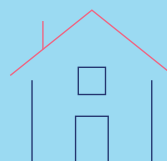
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0110/26

Adresse: Nedrehjellen 8, 6270 BRATTVÅG, gnr. 379, bnr.
152 i Haram kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.07.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/