

Vatnefjordvegen 702

VATNE

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total 121/137 kvm NOTAR.NO
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

notar



Vatnefjordvegen 702

**Meget attraktiv fritidseiendom | Arkitekttegnet |
Nydelig fjordutsikt | Idylliske omgivelser |
Nausttomt tilhører**

Adresse	Vatnefjordvegen 702 6265 VATNE
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Omkostninger	Kr 123 990,-
Totalpris	Kr 4 323 990,-
BRA-i/BRA Total	121/137 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	2000
Soverom	4

En liten perle av en fritidseiendom er nå til salgs i Vatnefjorden i Haram kommune. Hytta fra 2000 er arkitekttegnet og skiller seg godt ut i mengden med en særegen stil og gode løsninger. Den sklir godt inn i terrenget og har samtidig en luftig og fin plassering med en vestvendt orientering og nydelig fjordutsikt. Nausttomt medfølger. Flotte utearealer med store terrasser på henholdsvis 70m² og 23m². Den ene med delvis takoverbygg. Selve hytta er som nevnt arkitekttegnet og går over i hovedsak over 2 etasjer + et stilig tårn med en tårnsuite med utg. til en liten terrasse. Hovedetasjen går over 2 etasjenivåer. 3 soverom i bakkant og stue og kjøkken i front hvor den nydelige utsikten kan nytes både innenfra og utenfra. Ca 6 min kjøretur til Vatne, ca 15 til Digernes og ca. 40 til Ålesund.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	82

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 flott plassert med sjønær beliggenhet i Vatnefjorden i Haram kommune. Den ligger høyt i terrenget med en vestvendt orientering mot fjorden. Området består av spredt fritidsbebyggelse og naust. Nausttomt medfølger. Eiendommen har gode solforhold og nydelig fjordutsikt. Til Vatne sentrum tar det ca. 6 min med bil, Til Digerneset ca. 15 min og til Ålesund sentrum ca. 40 min. Ca. 40 min kjøretur til Vestnes også. Nydelig tur- og rekreasjonsområder i nærområdet både på fjell og langs sjøen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE

OPPDRAKSNUMMER

1-0152/26

SELGER

Espen Pedersen ihht salgsfullmakt

MATRIKKE

Gårdsnummer 406, bruksnummer 21 og 22 i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.172 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Hyttetomten har vestvendt helning, er opparbeidet med adkomstvei, parkering og stor terrasse, ellers naturtomt med noe beplantering. Arealet på hyttetomten er 1909,4 kvm.

Nausttomten er ubebygget, med berg og naturlig fjære terreng. Arealet på nausttomten er 262,5 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.08.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

2000

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er fra 2000. Byggegrunnen er ukjent. Boligen har betonggrunnmur. Drenering og fuktsikring er fra slutten av 1990-tallet og av ukjent type. Fuktsikringen er utbedret i 2022. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Taket har asfaltpapp som takteking, med et dobbelt undertakssystem med lufting mellom. Takrenner, nedløp og takbeslag er av metall, og vindskier er i treverk. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betongdekke mot grunn. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdører, balkongdør og skyvebalkongdør er i treverk med 2-lags glass.

Eiendommen har en balkong med utgang fra andre etasje, terrasser på terreng understøttet av bjelker eller piler, og en trapp i betong med skiferheller.

Et uthus er oppført som en frittstående, enkel bygning i trekonstruksjon, innredet med bod og vedskjul. Veggene er utført som bindingsverk i tre med utvendig stående trekledning. Bygningen har en enkel tredør til boden og en større dobbelt tredør/port til vedskjulet. Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon, tekket med metallplater.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

Avvik: • Det er påvist at taktekingen har krakelert overflate og mose.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er registrert rust på takbeslagene, noe som kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Ytterdører

Avvik: • Karmene på enkelte dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

• Det er påvist manglende tetting mellom karm og dørblad, samt irr på håndtak og låsemekanisme på døren til eksternt rom.

- Overflater – gulv

Avvik: • Det er påvist sprekker i gulvoverflaten på to steder.

- Kryp kjeller

Avvik: • Det er påvist saltutslag og forhøyede fuktverdier i nedkant av murveggene og i gulvet.

• Det er ikke tilkomst til krypkjelleren under kjøkkendelen.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Det er påvist inntreksveier for gnagere ved utvendig kledning og i krypkjeller.

• Det er påvist spor etter gnagere under kjøkkenbenken.

- Kjøkken - Nedre etasjeplan > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: • Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på eksternt rom.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Drenering som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er nærmere 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i vegger og gulv i krypkjeller.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er manglende masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred.

- Tomteforhold - Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2000.

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

Ja

Firmanavn: BrPedersen Bygg i 2026

Beskrivelse: Det har vært en liten utetthet i tak over utebod ved inngangsparti. Dette er utbedret av BrPedersen Bygg i 2026.

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

Ja

Firmanavn: Br. Pedersen Bygg AS i 2025

Beskrivelse: Noen mindre sprekker i mur mot stue. Utbedret av Br. Pedersen Bygg AS i 2025

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: Bra Elektro AS

Beskrivelse: Montering av nye downlights i utvendig tak over inngangsparti, innvendig downlights i hall. Full gjennomgang av el.anlegg.

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: Elektriker (Bra Elektro) har gjennomført kontroll av el-anlegget i 2026.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Br. Pedersen Bygg AS

Beskrivelse: Tømmer arbeid utført av faglært, egeninnsats på beising ute og inne.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest. Det er utarbeidet søknad om mindre endringer av rammesøknad og brukstillatelse

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)?

Ja

Beskrivelse: Det er et fellesanlegg for vann/ brønn for 4 hytter. Pumpehuset for dette er plassert på eiendommen

Kommentar fra selger: Det er utført en generell oppgradering av hele hytta både innvendig og utvendig i 2026. Dette innebærer nye rekkverk, listverk inne, maling og beising av alle flater inne og ute, samt nye elastiske fuger i materialoverganger. Det er videre supplert med nye lyskilder både inne og ute. Hytta fremstår i tipp topp stand.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Det er utført en generell oppgradering av hele hytta både innvendig og utvendig i 2026. Dette innebærer nye rekkverk, listverk inne, maling og beising av alle flater inne og ute, samt nye elastiske fuger i materialoverganger. Det er videre supplert med nye lyskilder både inne og ute. Hytta fremstår i tipp topp stand.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Hytten er regulert til fritidsbebyggelse ihht reguleringsplan for Helle Hyttefelt - del av gnr 106, bnr 3 datert 24.10.2002. Deler av tomten er regulert til felles avkjørsel (153,65 kvm).

Nausttomten er regulert til naustformål (N1) ihht reguleringsplanen.

Utforming og fargebruk må tilpasses andre naust i området, og skal godkjennes av kommunen. Tillatt bruksareal er satt til T-BRA = 30 m². Naust skal ha mønetak

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

OPPVARMING

Boligen har elementpipe med vedovn og åpen peis. Det er varmekabler i gulvet på bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat veg. Septiktank i betong med offentlig tømning hvert fjerde år. Det er et fellesanlegg for vann/ brønn for 4 hytter. Pumpehuset for dette er plassert på eiendommen

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger et vedtak angående bygging av fritidsbolig på gnr 106, bn21 datert 17.06.1993.

Selger er i kontakt med Haram kommune vedrørende brukstillatelse på hytten. Selger informerer om at siden det er utført noen mindre byggearbeider (tak over inngang og utebod) på hytta som ikke er helt ihht rammetillatelsen, har saksbehandler bedt oss om å utarbeide en endringssøknad som viser hvordan hytta er bygget og søke om tillatelse og brukstillatelse samtidig. Hun presiserte at hun ikke anså hytta som ulovlig i bruk selv om det ikke foreligger ferdigattest. Det blir ikke gitt ferdigattest på tiltak som er søkt om før 01.01.1998 jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. Selger informerer om at de vil sende inn søknad til kommunen i forbindelse med disse endringene samt få midlertidig brukstillatelse. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

INNHold

Kjeller:

Lagerrom/teknisk rom.

Nedre etasjeplan:

Kjøkken og stue.

Terrasse på ca. 23 kvm.

1.etasje:

Entré/gang m/trapp, bad og 3 soverom. Utvendig bod på ca. 8 kvm.

Terrasse på ca. 70 kvm.

2.etasje:

Soverom.

Balkong på ca. 7 kvm.

I tillegg har eiendommen utebod med vedskjul på ca. 8 kvm.

STANDARD

Kjøkken nedre etasjeplan:

Meget flott kjøkkeninnredning av typen Poliform Varenna fra Expo Nova med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål og kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Pent bad som har skifer på gulv med varmekabler, fliser på vegg og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant, dusjhjørne og badekar.

Innvendige overflater:

Gulv: Heltre stavparkett fra Bo Andrèn i 22 mm og skifer.

Vegger og himlinger: Vegger og himlinger er kledd med trepanel. OSB-plater på vegger i eksternt rom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: De innvendige vannledningene er utført med kobberør.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2000.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Det er utført diverse vedlikehold og oppgraderinger i 2026, og det har også blitt gjennomført kontroll av anlegget av fagperson.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsler.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil

løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 100 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-l: 9 m²

Lagerrom/teknisk rom.

Nedre etasjeplan:

BRA-i: 56 m²

Stue og kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 48 m²

Entré/gang m/trapp, bad og 3 soverom

BRA-e: 8 m²

Bod

2. etasje

BRA-i: 8 m²

Soverom

TBA fordelt på etasje

Nedre etasjeplan:

23 m²

Terrasse.

1. etasje

70 m²

Terrasse.

2. etasje

7 m²

Balkong.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e:

8 m²

Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Fritidsboligen er oppført over flere nivå, og ett av rommene har atkomst via utvendig, overbygget takoverbygg. Balkonger og terrasser er arealmålt omtrentlig. Det er balkong fra 2. etasje (tårn) på ca. 7 m², terrasse på bakkenivå på ca. 70 m² og terrasse på underetasjenivå på ca. 23 m², hvor ca. 13 m² er overbygget med tak.

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

Fritidsboligen har en utforming med flere vinkler og uregelmessige vegger, noe som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig. Oppgitt areal er derfor basert på en omtrentlig beregning. For å fastslå eksakt areal anbefales det å utføre en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning. Mindre avvik fra oppgitt areal må påregnes.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

VERDITAKST

Kr 4 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 4 461,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer hytte og fritidsrenovasjon og slamtømming hvert fjerde år.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 008,- pr 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 30 556,- 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. 4 200 000,- (Prisantydning)

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

kr. 105 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 123 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 323 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Bnr 21:

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.

GRUNNDATA

1992/109349-1/58 16.11.1992 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 406

BNR: 3

2020/141638-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1534 GNR: 106 BNR: 21

2024/181638-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 406 BNR: 21

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1993/103388-2/58 13.05.1993 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 40

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 41

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 43

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 44

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 45

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 46

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 53

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 54

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 55

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 56

Bestemmelse om bruksrett til avkjørsel og parkering.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett på avkjørsel, parkering og veg. Opparbeiding og vedlikehold er hytteeiers ansvar.

Bnr 22:

GRUNNDATA

1992/109348-1/58 16.11.1992 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 406

BNR: 3

2020/378297-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1534 GNR: 106 BNR: 22

2024/181128-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 406 BNR: 22

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1993/103388-2/58 13.05.1993 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 40

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 41

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 43

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 44

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 45

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 46

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 53

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 54

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 55

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 406 BNR: 56

Bestemmelse om bruksrett til avkjørsel og parkering.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett på avkjørsel, parkering og veg. Opparbeiding og vedlikehold er hytteeiers ansvar.

GRUNNBOKSDATO

20.07.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.60% av kjøpesum		(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.	3 000,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning, planskisse og drone	kr.	6 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Planskisser

- Vedtak
- Energiattest

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.

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

VATNEFJORDVEGEN 702

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Planskisser
- Illustrasjoner av hytten
- Vedtak
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE
 HARAM kommune
 gnr. 406,406, bnr. 21,22, snr. 0,0

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 20499-1370

Eiendomsverdi ref nr: KS1185

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

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 i dag 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. 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

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
970 32 020



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som en moderne og særpreget, gjennomgående velholdt bygning med god byggeteknikk standard og normal alderstilpasset slitasje, uten kjente alvorlige konstruktive skader, men med noen forventede vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er typiske for denne byggtypen. Det henvises til rapporten for nærmere omtale av tilstand og avvik.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har asfaltapp som takteking. Dobbelte undertakssystem med lufting mellom.

Takrenner, nedløp og takbeslag er av metall, og vindskier er i treverk.

Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Det er ytterdører i treverk, balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Balkong med utgang fra 2. etasje (Tårn).

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Trapp i betong med skiferheller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med heltre stavparkett fra Bo Andrén i 22 mm og skifer.

Vegger og himlinger er kledd med trepanel. OSB-plater på vegger i eksternt rom.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Det er elementpipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Det er beisede tretrapper.

Innvendige dører er beisede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har skifer på gulv, fliser på vegg og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant, dusjhjørne og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 2000, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Våtrommet fremstår visuelt i grei stand, men rommet nærmer seg 30 år gammelt, og det er ukjente forhold rundt tettesjiktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning type Poliform Varenna fra Expo Nova med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er utført med kobberør.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Det er utført diverse vedlikehold og oppgraderinger i 2026, og det har også blitt gjennomført kontroll av anlegget av fagperson.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering og fuktsikring er fra slutten av 1990-tallet og av ukjent type.

Boligen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med delvis flate partier.

Det er septiktank i betong fra slutten av 1990-tallet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bygningen har godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse. Det gjelder blant annet fasadeendringer der tårn er endret og bruksendring hvor et eksternt rom er innredet. Avvikene fremstår ikke som åpenbart ulovlige, men de kan være søknadspliktige.

Rekvirent opplyser at de skal sende inn søknad til kommunen i forbindelse med disse endringene.

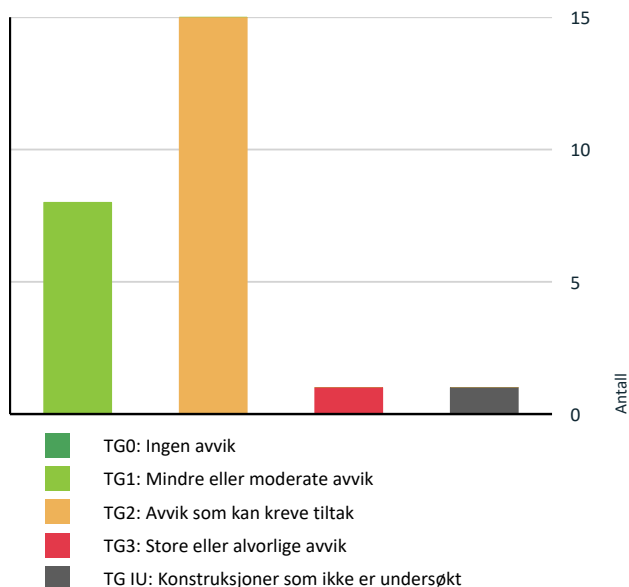
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

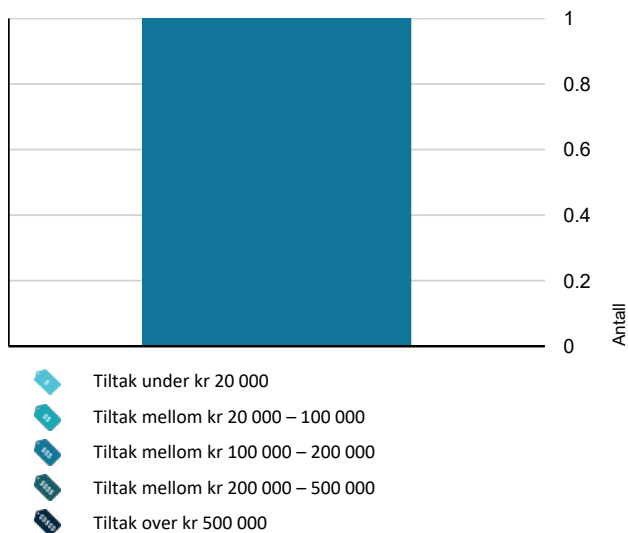
Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i fritidsboligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist at taktekingen har krakelert overflate og mose.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er registrert rust på takbeslagene, noe som kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist manglende gnegesikring (musetetting)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Karmene på enkelte dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist manglende tetting mellom karm og dørblad, samt irr på håndtak og låsemekanisme på døren til eksternt rom.

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i gulvoverflaten på to steder.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist saltutslag og forhøyede fuktverdier i nedkant av murveggene og i gulvet.
Det er ikke tilkomst til krypkjelleren under kjøkkendelen.

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er påvist inntreksveier for gnagere ved utvendig kledning og i krypkjeller.
Det er påvist spor etter gnagere under kjøkkenbenken.

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på eksternt rom.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Drenering som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er nærmere 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i vegger og gulv i krypkjeller.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er manglende masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest.

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Nedre etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- ! Trappen til tårn har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisit, tatt i bruk i perioden mellom 2000 til 2002.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Vedlikehold, reparasjoner og overflatemodernisering.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har asfaltapp som takteking. Dobbelt undertakssystem med lufting mellom. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekingen har krakelert overflate og mose.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen har usikker restlevetid og nær forestående utskiftingsbehov.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takbeslag er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert rust på takbeslagene, noe som kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier bør monteres.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Rust på takbeslagene bør utbedres eller beslagene bør skiftes ut for å forhindre ytterligere korrosjon og forlenget skadeomfang.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Det presiseres at takkonstruksjonen er gjenbygget, og vurderingen er kun utført visuelt fra etasjen under og fra taket. Vurderingen er derfor begrenset på grunn av dette.

1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i treverk, balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene på enkelte dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist manglende tetting mellom karm og dørblad, samt irr på håndtak og låsemekanisme på døren til eksternt rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører på sikt må skiftes ut.
- Det bør etableres tilstrekkelig tetting mellom karm og dørblad for å hindre varmetap og fuktinntrengning, samt utbedre eller bytte ut irret håndtak og låsemekanisme for å sikre funksjon og levetid.

1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra 2. etasje (Tårn). I følge rekvirent er det lagt ny tekking under balkong i 2022, vurdering baserer seg på dette.

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Tilstandsrapport

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Årstall: 2024

Kilde: Egengerklæring

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong med skiferheller.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med heltre stavparkett fra Bo Andrèn i 22 mm og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i gulvoverflaten på to steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflateavvikene vurderes per i dag som kun estetiske, uten funksjonell betydning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med trepanel. OSB-plater på vegger i eksternt rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

2.etasje (Tårn):

- Det er påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

- På hovedsoverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 7 mm gjennom hele rommet.
- I gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 4 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 5 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 8 mm gjennom hele rommet.

Krypkjeller er ikke kontrollert da denne er uinnredet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Pipe vurderes normalt av lokalt feiervesen eller brannvesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en åpen konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført fuktmåling på muroverflater uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under betongdekke med adkomst via luke i entré. Det er også kryprom under kjøkkendelen uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist saltutslag og forhøyede fuktverdier i nedkant av murveggene og i gulvet.
- Det er ikke tilkomst til krypkjelleren under kjøkkendelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.
 - Det bør etableres tilgang til krypkjelleren under kjøkkendelen for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.
- Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, samt at eventuelle problemer ikke oppdages eller utbedres i tide.



Nedkant vegg



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er beisede tretrapper.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- Trappen til tårn har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er beisede fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er påvist spor etter gnager under kjøkkenbenken. Rekvirent opplyser at det i etterkant av befaring har blitt gjort tiltak i forbindelse med kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere ved utvendig kledning og i krypkjeller.
- Det er påvist spor etter gnagere under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnaresikring for å hindre tilgang.
- Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre ny tilkomst.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rekkverk ved nivå forskjeller mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har skifer på gulv, fliser på vegg og panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett, servant, dusjhjørne og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 2000, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Våtrommet fremstår visuelt i grei stand, men rommet nærmer seg 30 år gammelt, og det er ukjente forhold rundt tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

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

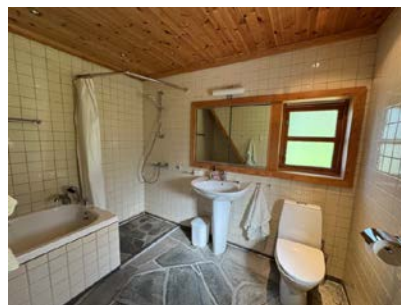
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør oppgraderes for å oppnå dagens krav. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende standard, bør tettesjikt og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat i følge Brødrene Pedersen Bygg AS.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da alle omkringliggende vegger er murvegger. Det er utført fuktmåling på overflater uten å påvise unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

NEDRE ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning type Poliform Varenna fra Expo Nova med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Tilstandsrapport



NEDRE ETASJEPLAN > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på eksternt rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

1 TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstill: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Det er utført diverse vedlikehold og oppgraderinger i 2026, og det har også blitt gjennomført kontroll av anlegget av fagperson.

Vurderingene baserer seg utelukkende på el-kontroll. Takstingeniør har ikke vurdert anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering er fra slutten på 1990-tallet og av ukjent type. Fuksikringen er i følge rekvirent utbedret i 2022.

Vurdering av avvik:

- Drenering som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er nærmere 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i vegger og gulv i krypkjeller.

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.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av dette og gjøre tiltak ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etterfylles masser under grunnmuren på hjørnet mot sørvest for å hindre eventuell utglidning og redusere risikoen for setningsskader på konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med delvis flate partier. Ingen unormale forhold ble observert ved befarig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det kreves ikke tiltak per i dag, men det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig dersom det planlegges nye tiltak på eiendommen, for å sikre tilstrekkelig trygghet mot steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred. For nærmere informasjon anbefales dialog med kommunen.

Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra slutten av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.
- Trappen til tårn har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Åpningene i rekkverket er ikke i henhold til dagens krav, og det er mulig for barn å klatre på disse. Dette medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Åpningene i rekkverket bør utbedres slik at de ikke er klatrebare, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra
rekvirent.

Beskrivelse

Uthus oppført som frittstående, enkel bygning i trekonstruksjon, innredet med bod og vedskjul. Vegger er utført som bindingsverk i tre med utvendig stående trekledning og enkel tredør til bod samt større dobbelt tredør/port til vedskjul. Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og utvendig tekket med metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/121 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Entré, Bad, Bod, Kjøkken,
Stue, Lagerrom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Særpreget fritidseiendom med nausttomt. Fritidsboligen har høytliggende beliggenhet og vestvendt orientering mot Vatnefjorden i Haram kommune. Området består av spredt fritidsbebyggelse og naust. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt. Avstand til Vatne med servicetilbud er ca. 8 km. Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vatnefjordvegen 704 ,6265 VATNE 56 m² 1987 3 sov	02-10-2024	2 650 000	2 950 000		2 950 000	50 862
2 Koppargjerdet 6 ,6260 SKODJE 81 m² 2016 4 sov	04-07-2021	3 500 000	3 700 000		3 700 000	45 679
3 Grytafjordvegen 50 ,6265 VATNE 110 m² 1973 4 sov	06-05-2018	3 000 000	3 000 000		3 000 000	27 273
4 Vatnefjordvegen 699 ,6265 VATNE 62 m² 1973 3 sov	29-04-2019	1 600 000	1 500 000		1 500 000	24 194

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt	Kr.	5 480
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 900 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 020 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Fritidstomt og nausttomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

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

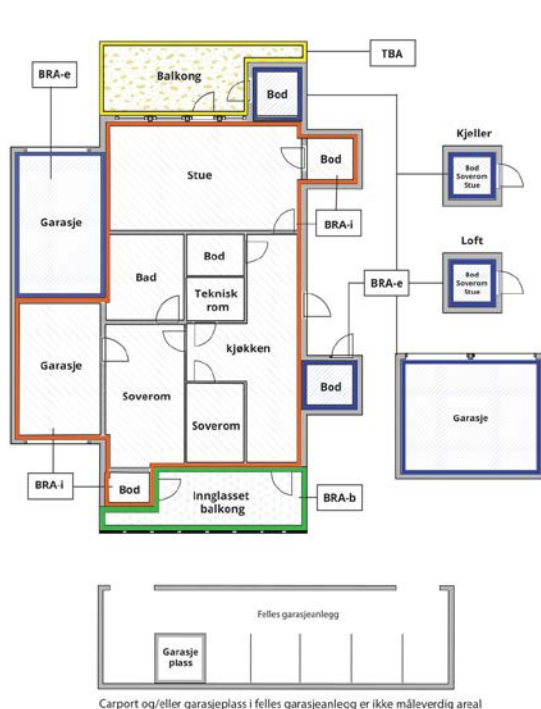
Hva er målverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	8			8	7
1.etasje	48	8		56	70
Nedre etasjeplan	56			56	23
Kjeller	9			9	
SUM	121	8			100
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom		
1.etasje	Entré/gang m/trapp, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	
Nedre etasjeplan	Kjøkken, stue		
Kjeller	Lagerrom/teknisk		

Kommentar

Fritidsboligen er oppført over flere nivå, og ett av rommene har atkomst via utvendig, overbygget takoverbygg. Balkonger og terrasser er arealmålt omtrentlig. Det er balkong fra 2. etasje (tårn) på ca. 7 m², terrasse på bakkenivå på ca. 70 m² og terrasse på underetasjenivå på ca. 23 m², hvor ca. 13 m² er overbygget med tak.

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

Fritidsboligen har en utforming med flere vinkler og uregelmessige vegger, noe som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig. Oppgitt areal er derfor basert på en omtrentlig beregning. For å fastslå eksakt areal anbefales det å utføre en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning. Mindre avvik fra oppgitt areal må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen har godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse. Det gjelder blant annet fasadeendringer der tårn er endret og bruksendring hvor et eksternt rom er innredet. Avvikene fremstår ikke som åpenbart ulovlige, men de kan være søknadspliktige. Rekvirent opplyser at de skal sende inn søknad til kommunen i forbindelse med disse endringene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført ulike arbeider på bygningen de siste fem årene. For nærmere opplysninger om omfang, årstall og dokumentasjon vises det til egenerklæringsskjema og øvrige opplysninger i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Ketil Pedersen	Familiemedlem/rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	406	21		0	1909.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vatnefjordvegen 702

Hjemmelshaver

Pedersen Sylvi

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	406	22		0	263 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vatnefjordvegen

Hjemmelshaver

Alf Pedersen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Særpreget fritidseiendom med høytliggende beliggenhet og vestvendt orientering mot Vatnefjorden i Haram kommune. Området består av spredt fritidsbebyggelse og naust. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt. Avstand til Vatne med servicetilbud er ca. 8 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles privat vannverk (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommene ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten har vestvendt helning, er opparbeidet med adkomstvei, parkering og stor terrasse, ellers naturtomt med noe beplantning. Nausttomten er ubebygd, med berg og naturlig fjære terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind AS	23521300			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	18.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	21.06.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	20.08.2026	Korrigert etter ny informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0152/26	

Selger 1 navn
Espen Pedersen

Gateadresse	
Vatnefjordvegen 702	

Poststed	Postnr
VATNE	6265

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Sylvi Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

26

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind AS

Polise/avtalnr.

23521300

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EP

1

Document reference: 1-0152/26

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger: EP

2

Document reference: 1-0152/26

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Det er utarbeidet søknad om mindre endringer av rammesøknad og brukstillatelse

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er et fellesanlegg for vann/ brønn for 4 hytter. Pumpehuset for dette er plassert på eiendommen

Det er utført en generell oppgradering av hele hytta både innvendig og utvendig i 2026. Dette innebærer nye rekkverk, listverk inne, maling og beising av alle flater inne og ute, samt nye elastiske fuger i materialoverganger. Det er videre supplert med nye lyskilder både inne og ute. Hytta fremstår i tipp topp stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Pedersen	fe0ba6fcc53fc725c71b38 822070bcdcf062240c	17.08.2026 18:51:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0152/26

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



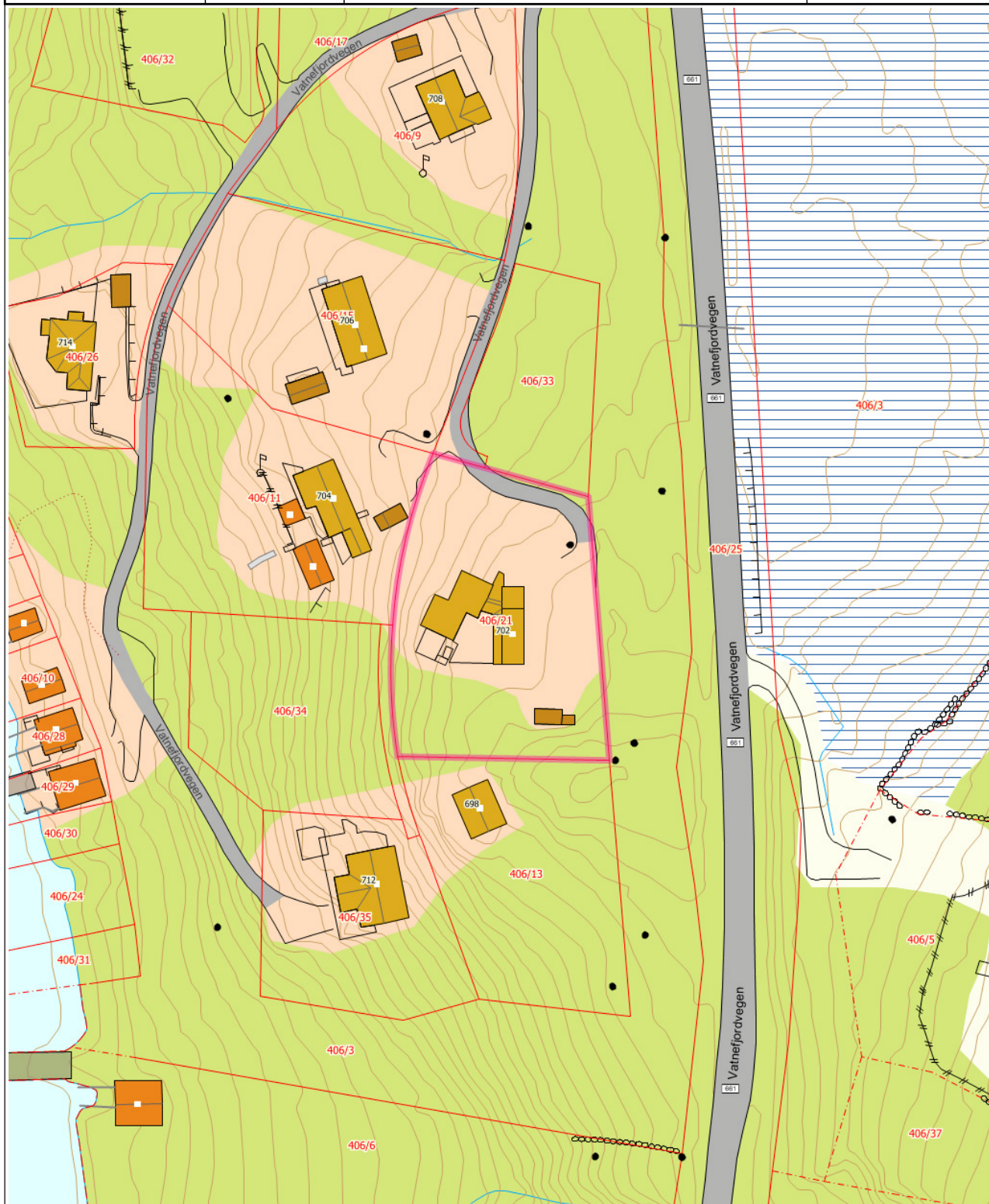
Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vatnefjordvegen 702 6265 VATNE			
Annen info:				



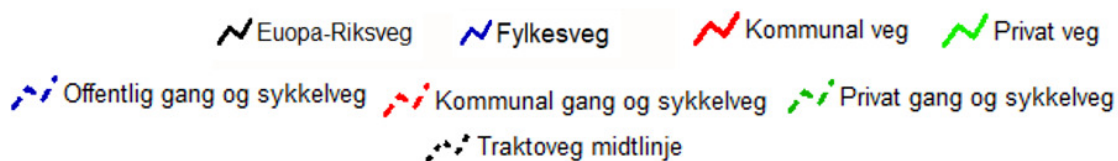
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Slipp
 Stikkrenne	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Udefinerte bygg
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Kai og brygge	 Trapp	 Høydekurve 1m Haram
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Eiendomsteig
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Bebyggt 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.

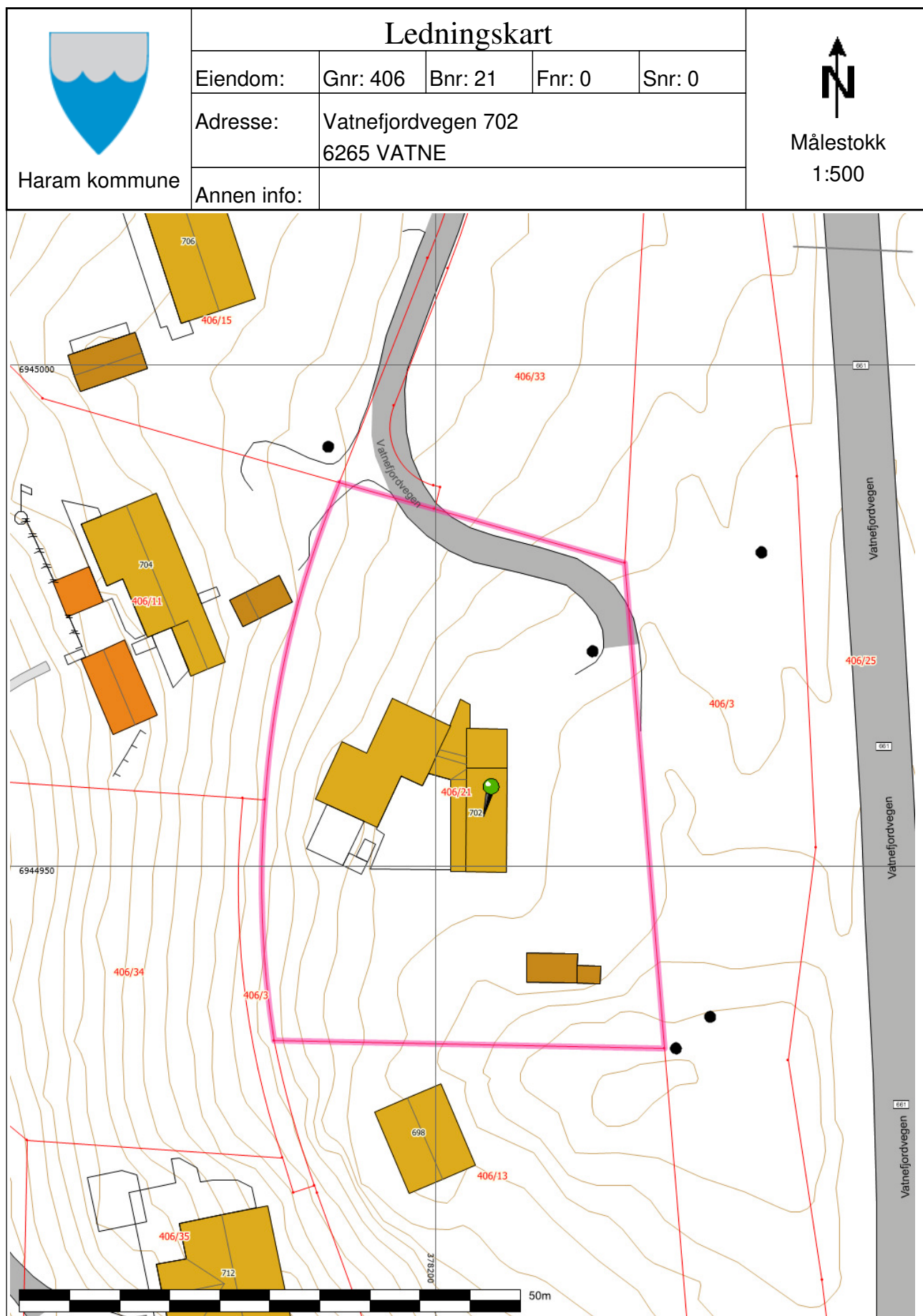
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 21 / 22	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
HARAM KOMMUNE	Dato: 21/8-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Flaggstang	Stikkrenne	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Fritidsbolig
Garasje, carport og uthus	Veg	Trapp
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

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 106, BNR. 3
(MED FØRESEGNER)

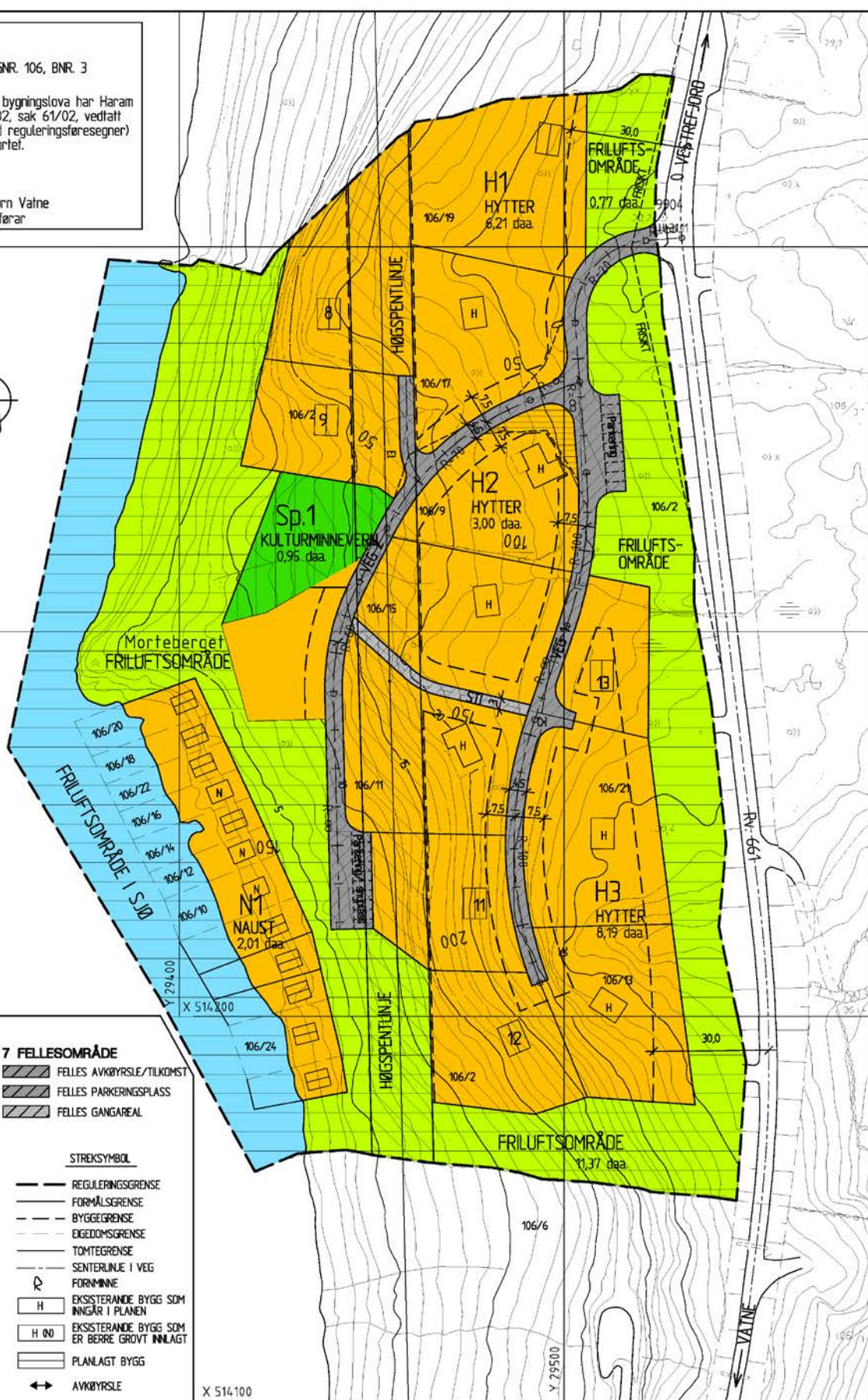
I medhald av § 27-2 i Plan- og bygningslova har Haram kommunestyre i møte den 24.10.02, sak 61/02, vedtatt ovennevnte reguleringsplan (med reguleringsføresegner) slik han er innleikna på dette kartet.

Oddbjørn Vatne
ordførar

X 514,400

Y 29300

X 514,300



TEIKNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1 BYGGEOMRÅDE

H (H) FRITIDSBUSTADAR, HYTTER OG NAUSTØN

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE



4 FRILUFTSOMRÅDE

PARK, TURVEG, LEIK

5 FAREOMRÅDE

HØGSPENTILINJE

6 SPESIALOMRÅDE

FRISIKTSONE
FRILUFTSOMRÅDE (PÅ LAND)
FRILUFTSOMRÅDE I SJØ
KULTURMINNEVERN

7 FELLESOMRÅDE

FELLES AVKØYRSLE/TILKOMST
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES GANGAREAL

STREKSYMBOL

REGULERINGSRENSSE
FORMÅLSRENSSE
BYGGEGRENSE
EGEDOMSGRENSSE
TOMTEGRENSSE
SENTERLINJE I VEG
FORMINNE
H EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
H (H) EKSISTERANDE BYGG SOM ER BERRE GROVT INNLAGT
PLANLAGT BYGG
AVKØYRSLE

REVISJONAR

A Seriskravur for høgspenlinja innlagt gjennom helle planområdet. 10.01.03 HW

SAKSHANDSAMING:

Utv.saksnr.	Arkivsaksnr.	Dato	Sign.
UPL 16/00	00/00544	16.05.00	
UPL 36/01	00/00544	13.11.01	
UPL 66/02	00/00544	14.10.02	
KS 61/02	00/00544	24.10.02	



HARAM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN for del av g.nr.106 b.nr.3

Eigar: Oddmund Helle, 6265 Vatne



Siv.ing. Hallgeir Wuttudal

Rådgivande Ingeniør Areal- og vegplanlegging MNIF

6280 Sævik
Telefon: 70 21 80 11
Mobil: 917 02 520

Dato: 07.12.2001

Sign.: Hallgeir Wuttudal

Målestokk: 1:1000

Papirkvalitet:
Gregersen HRP-92, 90 g/m2
(Godkjent av riksarkivet)

Tegn. nr.

2000-01A



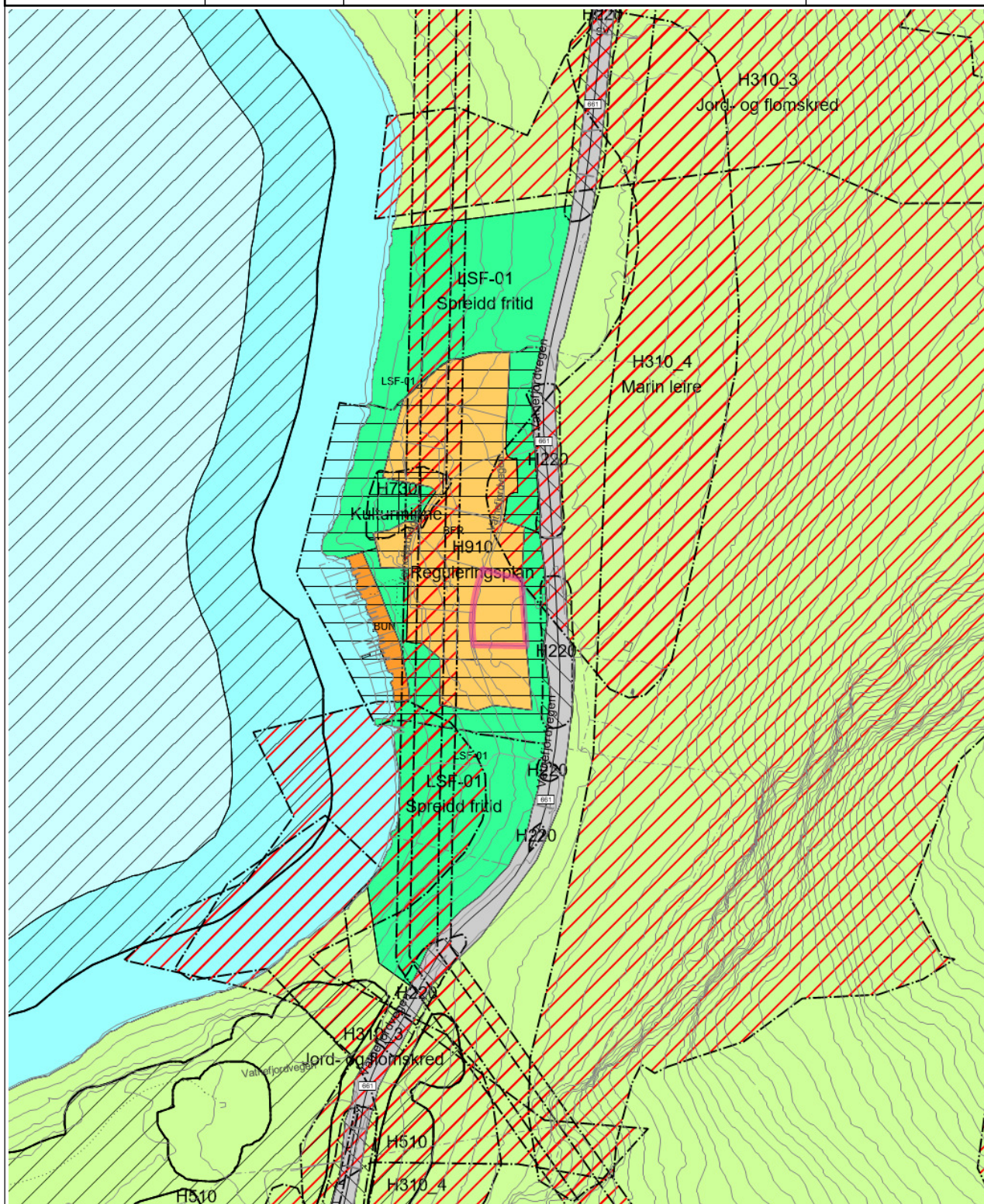
Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vatnefjordvegen 702 6265 VATNE			
Annen info:				



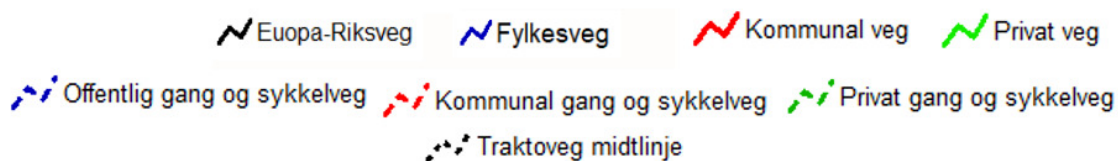
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Ruin
 Slipp	 Stikkrenne	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Haram	 Høydekurve 5m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Takkant	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 KULTURMINNELINJE
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringssoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk	 Bevaring naturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	 Ras- og skredfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Gul sone iht T-1442	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Andre typer anlegg - Nåværende	 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Spredt fritidsbebyggelse - Fremtidig	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - 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.

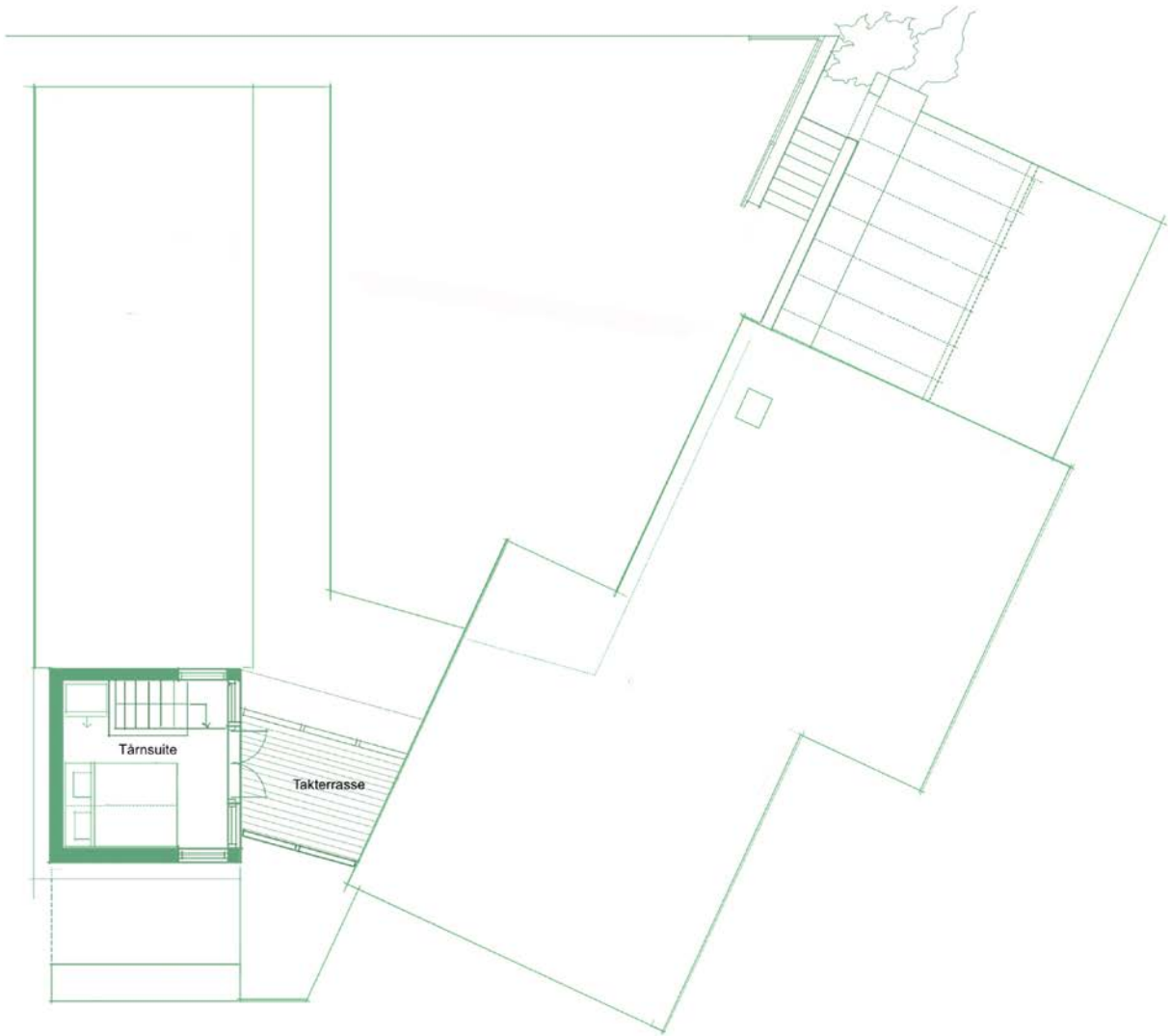
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

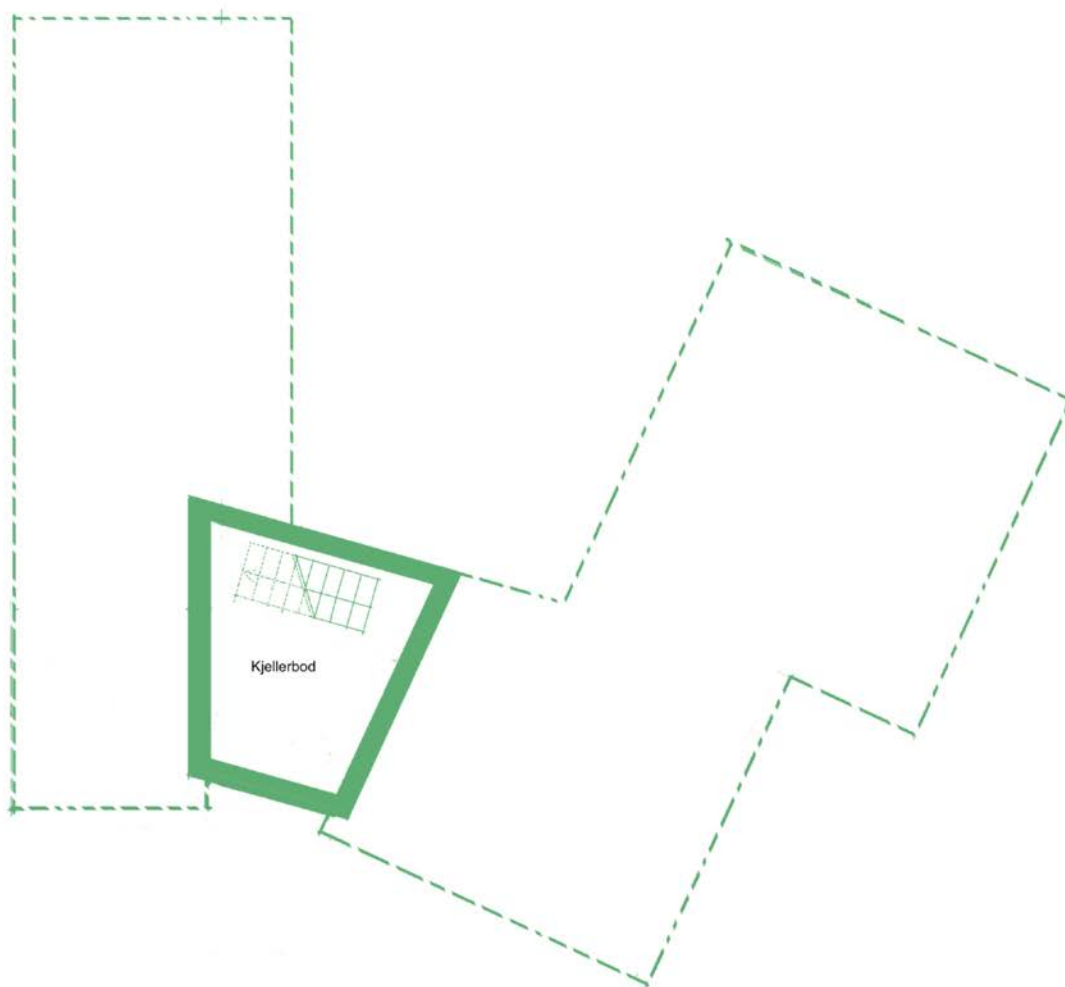
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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

TEKNISK SJEF

Pedersen Alf

Lerstadnakken
6014 ÅLESUND

BYGGETILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, paragraf 93)

Anmelder:

Pedersen Alf

Lerstadnakken

6014 ÅLESUND

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	106	21	0	0

Deres søknad : 25,04,93

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Fritidshus

Behandling/vedtak: Bygningssjefen

Vedtak dato : 17,06,93

Saksnr: 93/ 101

Saksbehandler : F. Helland

J. nr. 93/ 598

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. paragraf 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. paragraf 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. paragraf 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. paragraf 97.

Merknader:

Bygningsjefen godkjenner byggeplanen på flg. vilkår:

1. Atkomst til nybygg planlegges ved felles avkjørsel og parkering ved riksvegen.
2. Avløp tilknyttes avløpsanlegg for området.
Slamavskiller skal ha min. 2 m³. volum.
3. Ola Pedersen godkjennes som ansvarshavende på arbeidet.
Dersom det er innvendinger til byggesaka fra eiere av naboeiendommer vil bygningsjefen ta søknaden opp til ny behandling.
4. Lover og forskrifter må følges.

UNDSKRIFT

Bygningssjefen, Haram
[Signature]
Sign/stempel

Sted:

Dato:

17,06,93

Kopi sendt til ansvarshavende:



Adresse

Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE

Dato for energimerking

23.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323512

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10289149

Gårdsnummer

406

Bruksnummer

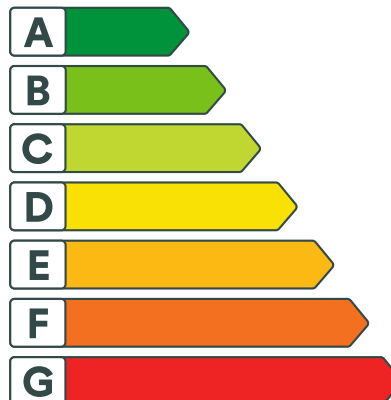
21

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

163,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 226 kWh



Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE



Detaljering

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



Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.



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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

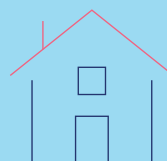
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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.

K 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: 1-0152/26

Adresse: Vatnefjordvegen 702, 6265 VATNE, gnr. 406, bnr.
21 og 22 i Haram kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.08.2026

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/