

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Skjelt-Ole Bakken 28

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. 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.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Legal Egedomsmekling AS	Oppdragsnr.	
-------------	-------------------------	-------------	--

Adresse	Skjelt-Ole Bakken 28		
Postnr.	6270	Sted	Brattvåg

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2022 Hvor lenge har du bodd i boligen? ____ År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fremtind Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn BRC AS Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nordvest Nett har avholdt kontroll av el-anlegget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse [Takst 24 har gitt tilstandsrapport.](#)
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse [Se festeavtale.](#)

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 26.06.26

Sted Brattvåg

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet til Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Skjelt-Ole Bakken 28, 6270 BRATTVÅG  HARAM kommune

gnr. 328, bnr. 260

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 470 m² BRA-i: 470 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22506-1139

Referansenummer: TS1615

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

Uavhengig Takstingeniør

espen@takst24.no

920 30 739



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget vurderes som et renoveringsprosjekt med et betydelig behov for oppgradering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Både innvendige og utvendige overflater er preget av omfattende slitasje, og mange elementer har enten nådd eller overskredet sin forventede levetid. Oppgradering vil være nødvendig for å oppnå en akseptabel standard og funksjonalitet. Teknisk anlegg som VVS og elektrisk bør gjennomgås, og det anbefales en full renovering for å møte dagens byggt tekniske krav og komfortnivå.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er bygg på 4 etasjer, oppført i 1965.

Bygget er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type bygg.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.

Yttervegger:

Bygget er oppført som søylekonstruksjon med betongsøyler og etasjeskillere i betong.
Mellom søylene er det etablert bindingsverksvegger som er utvendig kledd med fasadeplater.
Noe bordkledning i 1 etasje mot øst.

Vinduer og dører:

Vinduer er i hovedsak koblede vinduer + noen med 2 lags isolerglass.
Ytterdører vest er teakdører med glass.
Malt dør i kjeller.
Balkongdører fra byggeår.

Takkonstruksjon og takteking:

Taket har sperrekonstruksjon med tekking av eternittplater.
Bygget har uinnredet loft med sperrekonstruksjon i tre.
Undertak/taktro består av bordtro.
Loftet fremstår i hovedsak uisolert og tilgjengelig for visuell kontroll.
Det er etablert et mindre innredet rom på loftet.

Terrasser:

Bygget har balkonger med utkraget betongdekke mot øst.
Rekkverk består av treverk med horisontale bord.
Bygget har balkong mot vest. Rekkverk består av treverk med horisontale bord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett, gulvbelegg og betonggulv.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater, panel og slette malte overflater.

TILSTAND

Innvendige overflater fremstår generelt med betydelig slitasje og preg av alder. Overflater i form av gulv, vegger og himlinger er i hovedsak av eldre dato og vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet levetid. Tilstanden på overflatene tilsier at boligen står foran en omfattende innvendig oppgradering.

Våtrom

Boligen har flere bad/våtrom av eldre utførelse. Ut fra alder, teknisk standard og generell tilstand må det påregnes totalrenovering av samtlige våtrom. Det anbefales etablering av nye våtrom etter dagens forskriftskrav og byggt tekniske løsninger.
Bygget har støpt betongplate mot grunn og betongdekke i etasjeskillere også mot loft.

PIPE

Boligen har teglsteinspipe som er felles med tilstøtende nabobygg (dobbel pipe).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør.

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører.

Bygget har et eldre elektrisk anlegg med hovedtavle plassert i 2 etasje. Hovedtavlen fremstår som et eldre sikringsskap med skrusikringer og eldre komponenter. I tillegg finnes flere underfordelinger og sikringsskap i bygget.
I enkelte deler av bygget er det etablert nyere sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	470 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	470 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

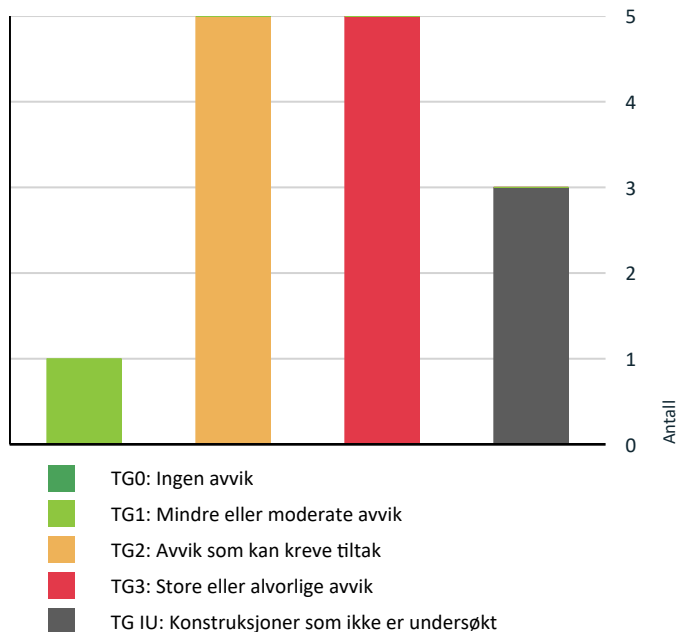
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke fullt ut med dagens bruk.

Mindre endringer i planløsning, herunder enkelte delingsvegger i 3. etasje, er registrert

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeår i følge eldre salgsoppgave datert 18.02.2013. Tegninger er datert 1964.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har sperrekonstruksjon med tekking av eternittplater. Tekking antas å være fra byggeår. Taket var snødekket på befaringsdagen og taktekingen ble derfor ikke nærmere besiktiget.

Taktekking av eternittplater er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Snødekke på befaringsdagen gjorde det ikke mulig å kontrollere tekkingen for skader, slitasje eller utettheter. Basert på alder og type tekking vurderes taket å stå foran utskifting. Det bemerkes også at eternittplater normalt inneholder asbest.

Det anbefales omlegging av takteking. Ved utskifting må eternittplater håndteres og saneres i henhold til gjeldende regelverk for asbestholdige materialer. Det bør foretas nærmere kontroll av taket når forholdene ligger til rette for inspeksjon.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført som søylekonstruksjon med betongsøyler og etasjeskillere i betong. Mellom søylene er det etablert bindingsverksvegger som er utvendig kledd med fasadeplater (eternitt-/sementbaserte plater) over bakkenivå. Fasadeplatene er malt. Konstruksjonen fremstår i hovedsak fra byggeår. Noe bordkledning i 1 etasje mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasadeplater og tilhørende detaljer fremstår med betydelig slitasje og alder. Det registreres åpninger, skader og mangelfull tetting i fasadeplatene enkelte steder. Platene er av eldre type og kan inneholde asbest. Flere detaljer og overganger fremstår svakt utført eller med tegn til nedbrytning. Kledningen vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid.

På bakgrunn av registrert tilstand, alder og skader vurderes ytterkledningen å ha store eller alvorlige avvik (TG2/TG3).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes omfattende rehabilitering eller utskifting av ytterkledning. Ved utskifting må det tas hensyn til at fasadeplatene kan inneholde asbest og håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Ved rehabilitering anbefales oppbygging av ny yttervegg med korrekt lufting, vindsperre og moderne fasadekledning.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har uinnredet loft med sperrekonstruksjon i tre. Undertak/taktro består av bordtro. Loftet fremstår i hovedsak uisolert og tilgjengelig for visuell kontroll. Det er etablert et mindre innredet rom på loftet hvor himling er kledd med panel og hvor det antas isolasjon i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres flere steder fuktmerker og misfarging i taktro og konstruksjonsvirke. Enkelte områder fremstår med tydelige spor etter tidligere fuktpåvirkning. I området ved det innredede rommet er det målt forhøyede fuktverdier i knevegg (målt ca. 26 vekt%). Dette indikerer aktiv eller gjentakende fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Årsaken kan være lekkasjer fra taktekking, men kan også skyldes feil oppbygging av det innredede rommet hvor isolasjon og mangelfull ventilasjon kan medføre kondens mot kald taktro. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte råteskader i konstruksjonen som ikke er synlig uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen. Innredningen i loftsrommet bør demonteres for å muliggjøre kontroll av konstruksjonen bak kledning og isolasjon. Eventuelle råte- og fuktskader må utbedres. Samtidig bør taktekking og tilhørende beslag kontrolleres og eventuelt skiftes ved rehabilitering.

Øvrige deler av loftet fremstår ved befarings med spor av fuktighet og noe begynnende råte. Alder og fuktspor tilsier at også disse områdene kan ha behov for utbedringer.



Innredet rom på loft.



Bildet viser tydelige fuktskader og begynnende nedbrytning i treverk ved taktro/sperre. Misfargingen og mørke felter langs bordskjøter er typisk for langvarig fuktpåvirkning, ofte fra lekkasje eller kondens.



Fuktmåling på knevegg loft på innredet rom

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Vinduer er i hovedsak koblete vinduer + noen med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer består i hovedsak av eldre koblete vinduer samt enkelte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fremstår med alderstypisk slitasje og teknisk levetid må anses som oppbrukt eller nær oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av alle vinduer. Det må påregnes full utskifting til moderne vinduer med bedre isolasjonsegenskaper.

! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører vest er teakdører med glass.
Malt dør i kjeller.
Balkongdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fremstår med alderstypisk slitasje og teknisk levetid må anses som oppbrukt eller nær oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av alle dører. Det må påregnes full utskifting til moderne dører med bedre isolasjonsegenskaper.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bygget har balkonger med utkraget betongdekke mot øst. Rekkverk består av treverk med horisontale bord. Underside av balkonger er malt. Balkongene er av eldre dato og vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Overflater og konstruksjoner fremstår med høy aldersslitasje.

Bygget har balkong mot vest. Rekkverk består av treverk med horisontale bord. Balkongene er av eldre dato og vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Overflater og konstruksjoner fremstår med høy aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje på balkongenes overflater og underside med avskalling av maling og tegn til vær- og fuktpåkjenning. Rekkverk i tre fremstår værslitt og har behov for vedlikehold. Balkongkonstruksjonene er av eldre dato og nærmer seg forventet teknisk levetid for flere av komponentene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og oppgradering av balkonger. Dette inkluderer overflatebehandling av rekkverk, utbedring av skader på underside av balkonger samt generell gjennomgang av konstruksjonene. Det må påregnes fremtidige utskiftninger eller større rehabilitering av balkongene.

! TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kostnadsoverslag:

Det er i denne rapporten ikke satt konkrete kostnadsoverslag for bygningsdeler med tilstandsgrad TG3. Årsaken til dette er at bygningen fremstår med et omfattende rehabiliteringsbehov hvor store deler av konstruksjoner, installasjoner og overflater må totalrenoveres.

Ved en slik totalrehabilitering vil tiltak og kostnader for de ulike bygningsdelene i stor grad overlappe og påvirke hverandre. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å angi separate kostnadsoverslag knyttet til enkeltpunkter i tilstandsrapporten.

Samlede kostnader knyttet til oppgradering og rehabilitering må derfor vurderes som en del av en helhetlig prosjektering og planlegging av arbeidene. Det anbefales at dette vurderes nærmere av fagkyndige i forbindelse med planlegging av tiltak.

Gjennom en slik helhetlig prosjektering med omfattende oppgradering og rehabilitering, herunder nytt tak og oppgradering av fasader, vil bygget kunne

Tilstandsrapport

oppnå en mer tidsmessig teknisk standard og funksjonalitet.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett, gulvbelegg og betonggulv.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og slette malte overflater.

TILSTAND

Innvendige overflater

Innvendige overflater fremstår generelt med betydelig slitasje og preg av alder. Overflater i form av gulv, vegger og himlinger er i hovedsak av eldre dato og vurderes å ha oppnådd eller overskredet forventet levetid. Tilstanden på overflatene tilsier at boligen står foran en omfattende innvendig oppgradering.

Våtrom

Boligen har flere bad/våtrom av eldre utførelse. Ut fra alder, teknisk standard og generell tilstand må det påregnes totalrenovering av samtlige våtrom. Det anbefales etablering av nye våtrom etter dagens forskriftskrav og byggetekniske løsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har støpt betongplate mot grunn og betongdekke i etasjeskillere også mot loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe som er felles med tilstøtende nabobygg (dobbel pipe). Pipeløpet er ikke nærmere undersøkt ved befaringen, og det er ikke foretatt innvendig kontroll av pipeløp eller tilknyttede installasjoner. Tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

På bakgrunn av alder og generell tilstand på bygget må det påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering eller oppgradering. Pipe og tilhørende installasjoner anbefales kontrollert av kvalifisert fagperson, og eventuell rehabilitering må påregnes.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger mot vest ligger delvis under utvendig terreng. Dette gjelder både etasje 1 og etasje 2. Veggene fremstår som betong-/murvegger med

Tilstandsrapport

innvendige overflater av puss

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker og fuktutslag på avgrensede områder av innvendige overflater i kjeller langs yttervegg mot vest. Målinger indikerer forhøyet fukt i vegg. Forholdet kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende drenering og fuktsikring på utsiden av konstruksjonen.

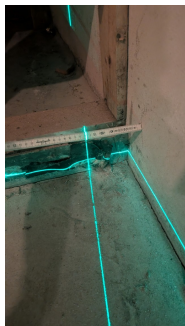
Det er registrert betydelig skjevhet i yttervegg i første etasje hvor veggen heller innover med ca. 11 cm over etasjehøyden. Ut fra observasjoner og tilstanden i betongkonstruksjonen fremstår forholdet som noe som trolig kan stamme fra byggearbeidene ved oppføringstidspunktet, eksempelvis sig i forskaling under støpearbeider. Det er vanskelig å fastslå årsaken nærmere. Det er ikke observert riss, sprekker eller andre forhold som tydelig indikerer at det har vært bevegelser i betongveggen etter oppføringstidspunktet eller at det er pågående bevegelser i konstruksjonen per i dag.

Det kan likevel ikke utelukkes at bevegelser kan forekomme, og forholdet kan ikke fastslås endelig uten nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare årsak til deformasjonen. Det bør vurderes av fagkyndig om det er behov for stabiliserende tiltak. Utvendig drenering og fuktsikring bør også kontrolleres og eventuelt fornyes.



Skjevhetmåli



Fuktmerker



Skjevhetmåling

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røropplegg i boligen er i hovedsak av eldre dato. På bakgrunn av byggets generelle tilstand og behov for omfattende innvendig rehabilitering må det påregnes at eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner må skiftes ut i forbindelse med renovering.

Ved oppgradering av boligen anbefales etablering av nytt røropplegg og sanitærinstallasjoner i henhold til dagens forskrifter og tekniske standarder. Det må påregnes full utskifting og tilpasning av anlegget som en del av en totalrenovering av boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Rørøpplagg i boligen er i hovedsak av eldre dato. På bakgrunn av byggets generelle tilstand og behov for omfattende innvendig rehabilitering må det påregnes at eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner må skiftes ut i forbindelse med renovering.

Ved oppgradering av boligen anbefales etablering av nytt rørøpplagg og sanitærinstallasjoner i henhold til dagens forskrifter og tekniske standarder. Det må påregnes full utskifting og tilpasning av anlegget som en del av en totalrenovering av boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører.

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

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilerings.

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

Bygget har et eldre elektrisk anlegg med hovedtavle plassert i 2 etasje. Hovedtavlen fremstår som et eldre sikringsskap med skrusikringer og eldre komponenter. I tillegg finnes flere underfordelinger og sikringsskap i bygget.

I enkelte deler av bygget er det etablert nyere sikringsskap med automatsikringer.

Det øvrige elektriske anlegget i bygget fremstår i hovedsak som eldre installasjoner. Eldre sikringsskap, skrusikringer og installasjoner tilsier at anlegget har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelt behov for oppgradering.

Ved ombygging, bruksendringer eller større rehabilitering må det påregnes oppgradering av det elektriske anlegget for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og tekniske standarder.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1965

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Se generell kommentar under.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene.





Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

470 m²/470 m²

Boligbygg med flere boenheter : Garasje, 2 Bod, 2 Leilighet, 4 Fellesareal inkl trapp, 2 Diverse boligareal, Næringslokale

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markessvingninger.

* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet.

* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

* Fastsettelse av både markedsverdi og teknisk verdi for eiendommen er forbundet med betydelig usikkerhet. Bygget fremstår med et omfattende rehabiliteringsbehov, og det er vanskelig å anslå hvilke kostnader som vil påløpe for å oppgradere bygningen til dagens tekniske standard.

Det foreligger usikkerhet knyttet til endelig godkjenning av bruksendringer og ombygging av enkelte arealer. Opplyst fra eier er det imidlertid dialog med kommunen hvor det fremgår at det kan være mulig å søke om bruksendring av deler av arealet, herunder næringsareal i 3. etasje, til boligformål gjennom en forenklet søknadsprosess.

Samlet sett innebærer dette at både nødvendige tiltak, kostnadsnivå og fremtidig godkjent bruk av arealene er beheftet med usikkerhet, noe som gjør verdiberegningene mer krevende og må vurderes med forbehold.

Samtidig representerer bygget et betydelig samlet bruksareal, og grunnkonstruksjonen i betong vurderes som en solid basis for videre utvikling. Kostnader knyttet til etablering av tilsvarende grunnkonstruksjon og bygningsvolum i dagens marked vil være betydelige.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 080 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

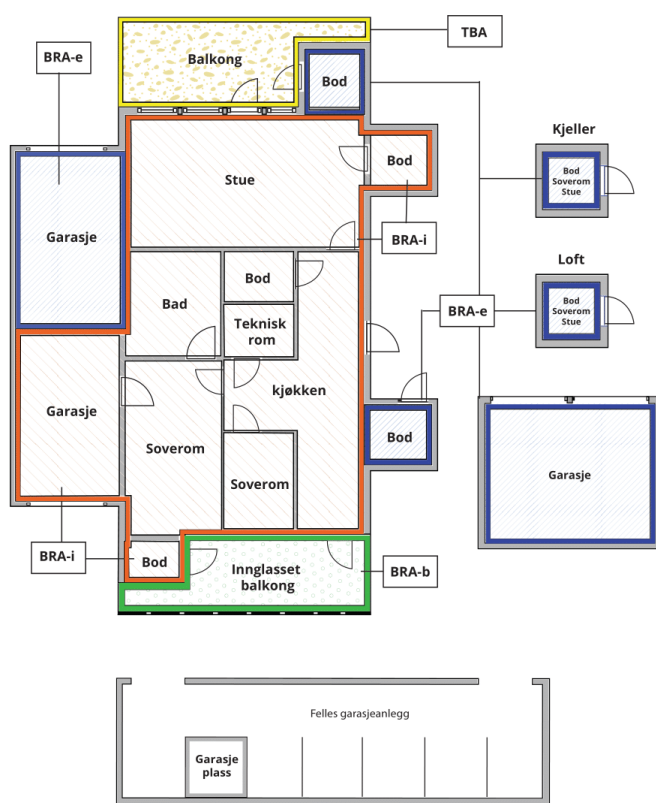
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	118			118			118
Etasje 2	118			118	8		118
Etasje 3	116			116	8		116
Etasje 4	118			118	29		118
Loft						118	118
SUM	470				45	118	588
SUM BRA	470						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, bod, leilighet, fellesareal ink trapp		
Etasje 2	Diverse boligareal, fellesareal ink trapp		
Etasje 3	Diverse boligareal, næringslokale, fellesareal ink trapp		
Etasje 4	Leilighet, fellesareal ink trapp		
Loft	Loftsareal		

Kommentar

Oppgitte arealer er hentet fra tilgjengelige tegninger. Mindre avvik kan forekomme. Det er ikke foretatt en detaljert gjengivelse av samtlige rom i bygget, da boligen fremstår med behov for omfattende oppgradering/totalrenovering og dagens rominndeling avviker fra godkjente plantegninger.

Det må påregnes en nærmere gjennomgang av bygget og rominndelingen. Ved endring eller oppbygging av innvendige konstruksjoner må det påregnes at nye søknader sendes til kommunen for nødvendig godkjenning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Mindre endringer i planløsning, herunder enkelte delingsvegger i 3. etasje, er registrert

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	260		0	261.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skjelt-Ole Bakken 28

Hjemmelshaver

Eiere Av 28/1-7 Og 29/1, Brattvåg Kraftverk AS,
Brc AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i Brattvåg sentrum. Umiddelbar nærhet til Strandgata og handelssenteret i Brattvåg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.
Reguleringsplan 153494 for Brattvåg Sentrum som gjelder.

Om tomten

Festet tomt på 261 kvm.

Festekontrakt er ikke innhentet i forbindelse med denne rapporten.

Nåværende eier opplyser at festetomten kan kjøpes ut etter nærmere avtale. Nærmere opplysninger om vilkår og betingelser for eventuelt innløsning av tomten kan fås ved forespørsel til eier.

Tinglyste/andre forhold

Kostnadsoverslag:

Det er i denne rapporten ikke satt konkrete kostnadsoverslag for bygningsdeler med tilstandsgrad TG3. Årsaken til dette er at bygningen fremstår med et omfattende rehabiliteringsbehov hvor store deler av konstruksjoner, installasjoner og overflater må totalrenoveres.

Ved en slik totalrehabilitering vil tiltak og kostnader for de ulike bygningsdelene i stor grad overlappe og påvirke hverandre. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å angi separate kostnadsoverslag knyttet til enkeltpunkter i tilstandsrapporten.

Samlede kostnader knyttet til oppgradering og rehabilitering må derfor vurderes som en del av en helhetlig prosjektering og planlegging av arbeidene. Det anbefales at dette vurderes nærmere av fagkyndige i forbindelse med planlegging av tiltak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Det er i forbindelse med denne rapporten ikke gjennomgått dokumenter fra kommunen. Dette bør innhentes og gjennomgås i forkant av et salg/kjøp.			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsoppgave	18.02.2013		Gjennomgått	40	Nei
Tegninger Skjelt-Ole Bakken 28	08.07.1964		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	10.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Det er ikke innhentet eller vurdert opplysninger om sameiets økonomi, herunder felleskostnader, fellesgjeld eller øvrige økonomiske forhold. Kjøper må selv innhente nødvendige opplysninger fra selger og sette seg grundig inn i disse forholdene før kjøp.

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Forutsetninger for vurdering

Tilstandsrapporten er utarbeidet med bakgrunn i boligens generelle tilstand på befaringstidspunktet. Boligen fremstår med et omfattende oppgraderings- og renoveringsbehov. På grunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av alle bygningsdeler, herunder samtlige bad, kjøkken, overflater og øvrige innvendige forhold.

Det er derfor ikke vurdert aspekter ved boligen som ikke fremgår av denne rapporten. Årsaken er at bygget etter sin tilstand uansett må påregnes totalrenovering innvendig, samt delvis renovering utvendig.

Bygningsdeler og forhold som ikke er særskilt beskrevet eller vurdert i tilstandsrapporten, må påregnes å ha behov for full renovering eller utskiftning.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

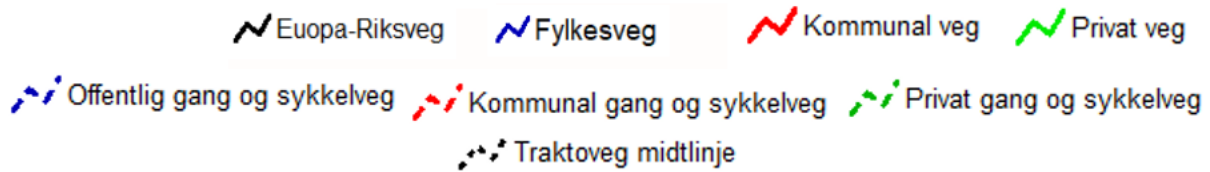
Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Matrikkelkart

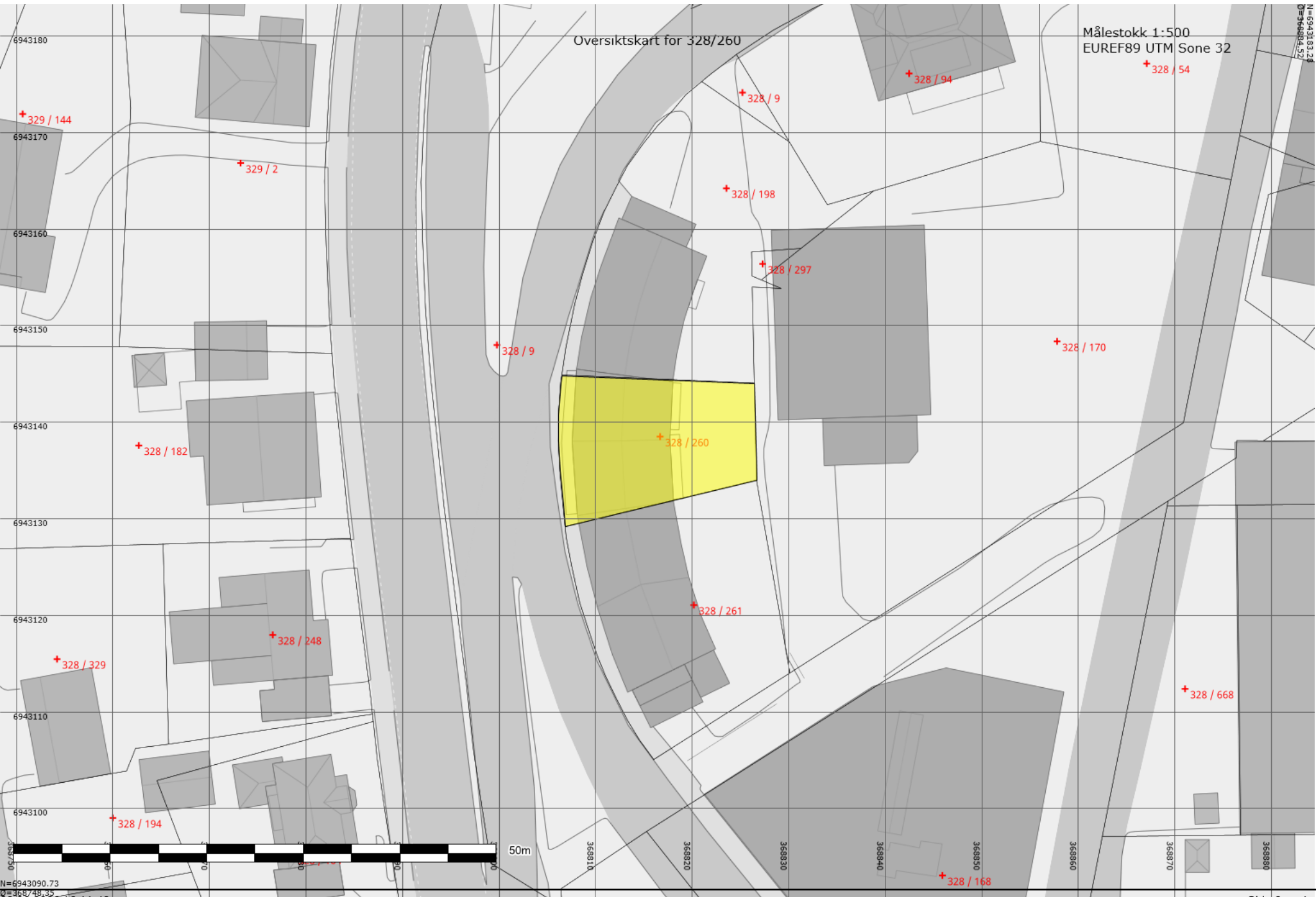
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1580 - Haram kommune	328	260	0	0
----------------------	-----	-----	---	---

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 261,30

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6943138,47

Øst: 368816,72

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6943129,16	368806,88	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			15,74	Vegkant		500	
2	6943144,85	368806,54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			19,96	Ikke hjelpelinje		500	
3	6943144,01	368826,48	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			10,04	Ikke hjelpelinje		36	
4	6943133,97	368826,70	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			20,40	Ikke hjelpelinje		500	

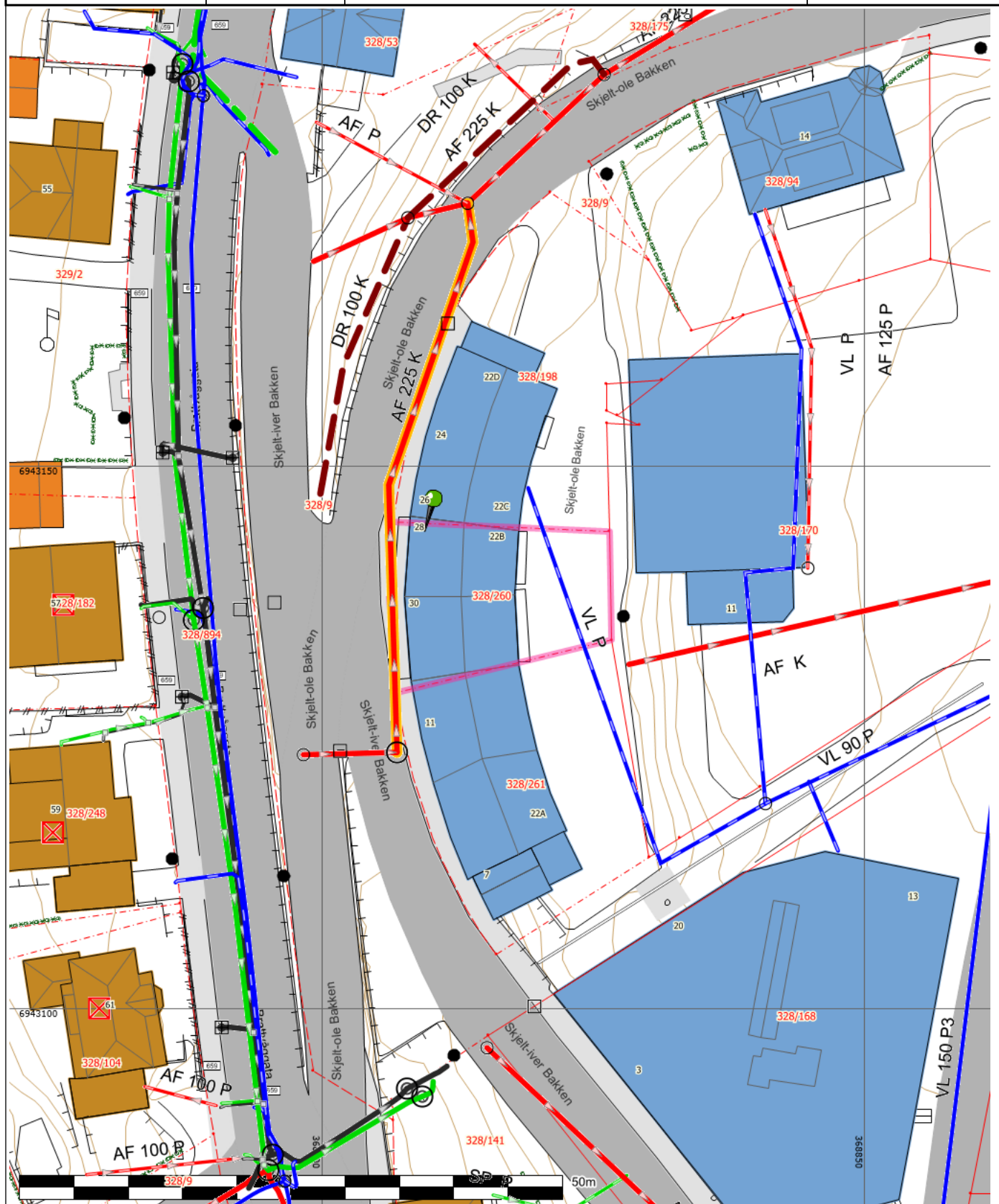


Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Grensepunkt	↗ Grenselinje nøyaktig måling	↗ Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
↗ Hjelpelinje veg-/vannkant	⚑ Flaggstang	Rørgate
↗ Rørgate	↗ Hekk	↗ Gjerde
↗ Loddrett mur	↗ Bygningsdelelinje	↗ Bygningslinje
↗ Mønelinje	↗ Takkant	↗ Taksprang
↗ Trapp inntill bygg	↗ Veranda	↗ Annet vegareal avgrensning
↗ Vegdekkekant	■ Bolig	■ Garasje, carport og uthus
■ Næring og carport	≡ Sluk	○ Kumlokk
■ Gang- og sykkelveg	■ Veg	■ Fundament
■ 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

A VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant	○ Kum	⚙ Pumpestasjon	⊙ Renseanlegg
≡ Sandfangskum	≡ Slamavskiller	≡ Slamavskiller	≡ Sluk	◇ Sluk
↗ AvløpFelles	↗ Drensledning	↗ Overvannsledning	↗ Spillvannsledning	↗ Trekkør
↗ Vannledning	--- Datakabel	--- Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	



Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

Haram kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.



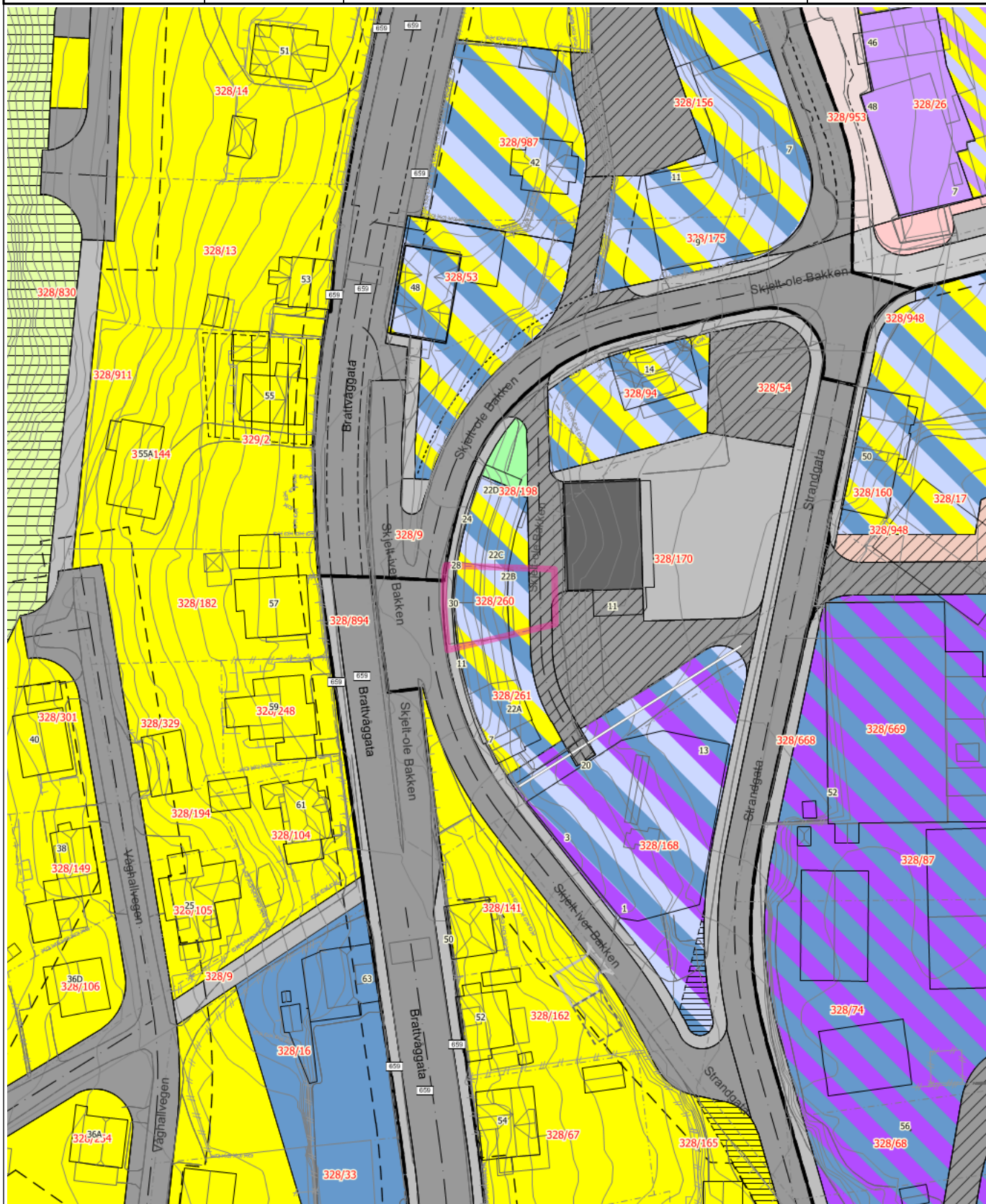
Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Skjelt-Ole Bakken 28 6270 BRATTVÅG, m.fl.
----------	--

Annen info:



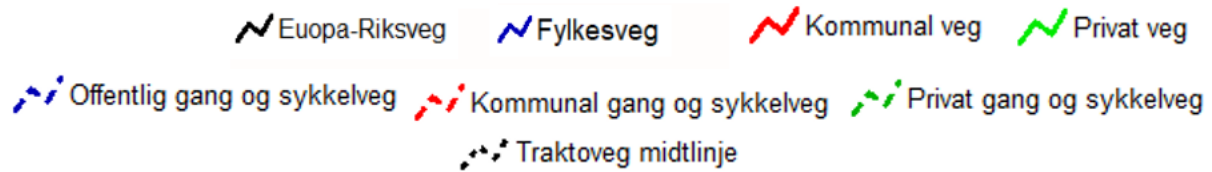
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
FundamentKant	VeggFrittstående	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Ruin	Rørgate	Rørgate
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekan
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekan	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Haram	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Samferdsel tiltak	Bygg godkjent revet	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Frisiktsone	Boligområde
Konsentrert småhusbebyggelse	Forretning	Kjøreveg
Gate m/fortau	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Torg	Bussterminal	Park
Friluftsområde	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Annet fellesareal	Bolig/Forretning/Kontor	Forretning/Kontor/Industri
Kontor/Industri	Hotell og overnatting	Kombinert bolig, forretning og kontor
Kjøreveg	Gatetun	Gangveg, gangareal eller gågate
Parkeringsplasser		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



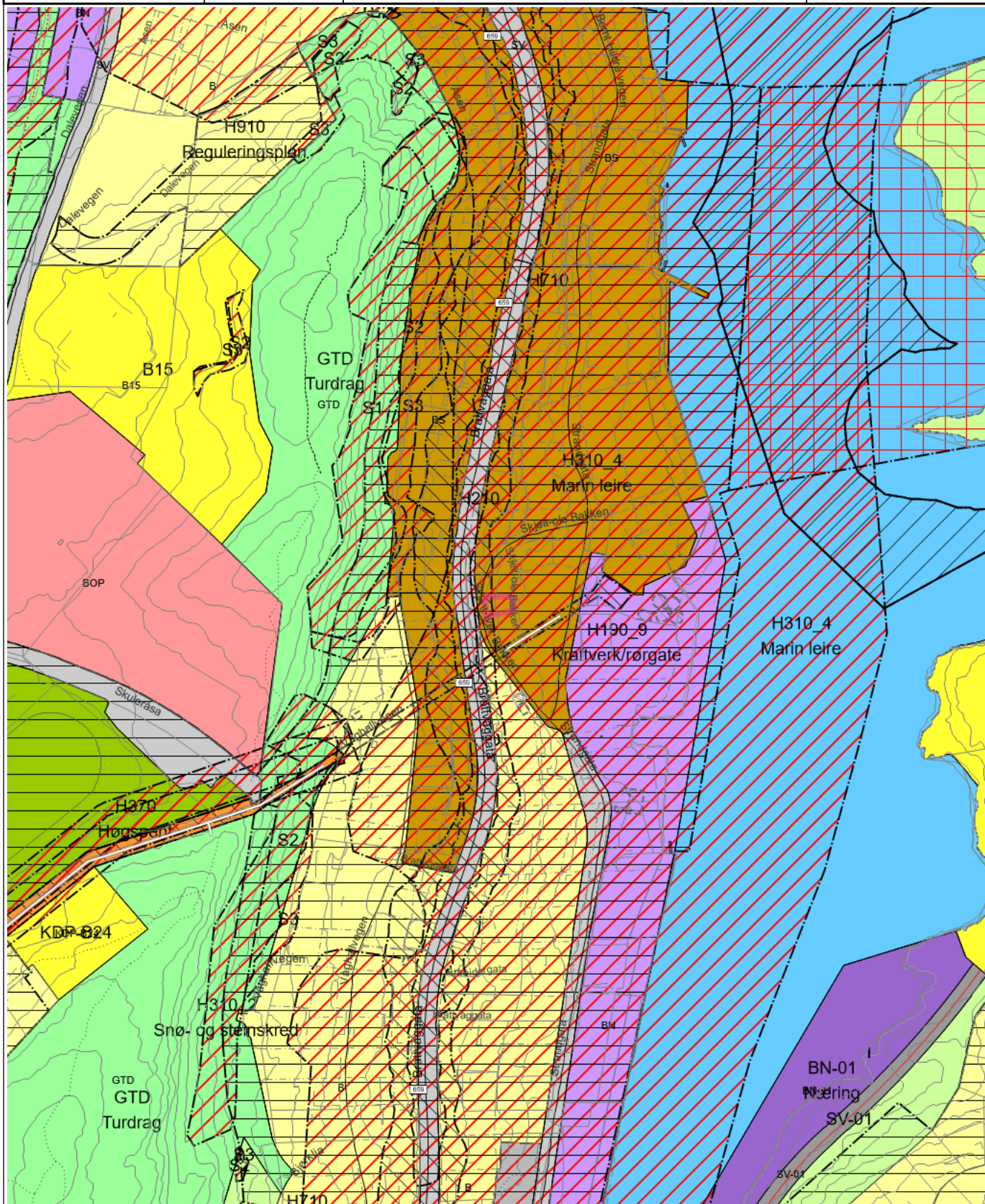
Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 260	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjelt-Ole Bakken 28 6270 BRATTVÅG, m.fl.			
Annen info:				



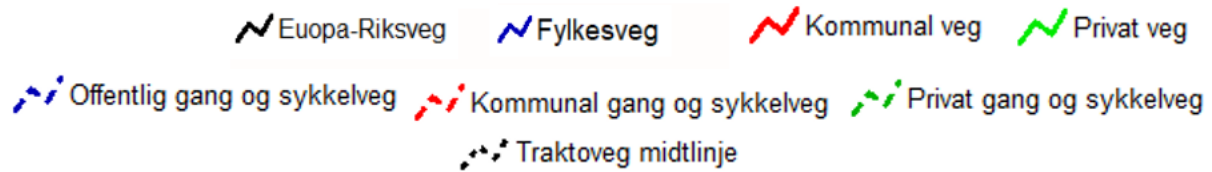
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

MEGLEROPPLYSNINGER FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

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

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



Haram kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1580 - Haram kommune	328	260	0	0
----------------------	------------	------------	----------	----------

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Fester		910785885	BRATTVÅG KRAFTVERK AS	Strandgata 50	1/1
				Framfester		825874682	BRC AS	Postboks 5 6282 BRATTVÅG	1/1
				Hjemmelshaver		990001	EIERE AV 28/1-7 OG 29/1		1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler



Vi har ikkje opplysningar om ikkje igangsett arbeid på naboeigdom.



Haram kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1580 - Haram kommune	328	260	0	0	Grunneiendom	BOKHANDELEN	Ja	261,3	250	9-Annen arealkilde
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
26.09.1952	Nei	Nei		Nei			Nord: 6943138.47 Øst: 368816.72 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			328/260	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			328/260	0
Skylddeling	26.05.1956			Avgiver	328/260	-190
				Mottaker	28/312	190
Skylddeling	24.10.1953			Avgiver	328/260	-58
				Mottaker	28/273	58
Skylddeling	26.09.1952			Mottaker	328/260	500
				Avgiver	28/169	-500

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
180570330	Butikk/forretningsbygning		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skjelt-Ole Bakken	28			Nord: 6943144 Øst: 368809.5 System: EPSG:25832		Stemmekrets 2-Brattvåg og Hildre Grunnkrets 203-Brattvåg Kirkesokn 3-Brattvåg Tettsted 6172-Brattvåg SKOLEKRETS 24-BRATTVÅG Postnummerområde 6270-BRATTVÅG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn		Referanser		Kommentarer	
V-Forretning/Sentrum		P-Målebrevsprotokoll: BR2/48			
KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
261,3	Nord: 6943138,47005493 Øst: 368816,72000404 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1580 - Haram kommune	328	260	0	0
----------------------	-----	-----	---	---

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

Berørte datasett (13)

[Tettsteder 2025](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Vassdragsområde](#)

[Skredfaresoner](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Aktsomhetskart for snøskred](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

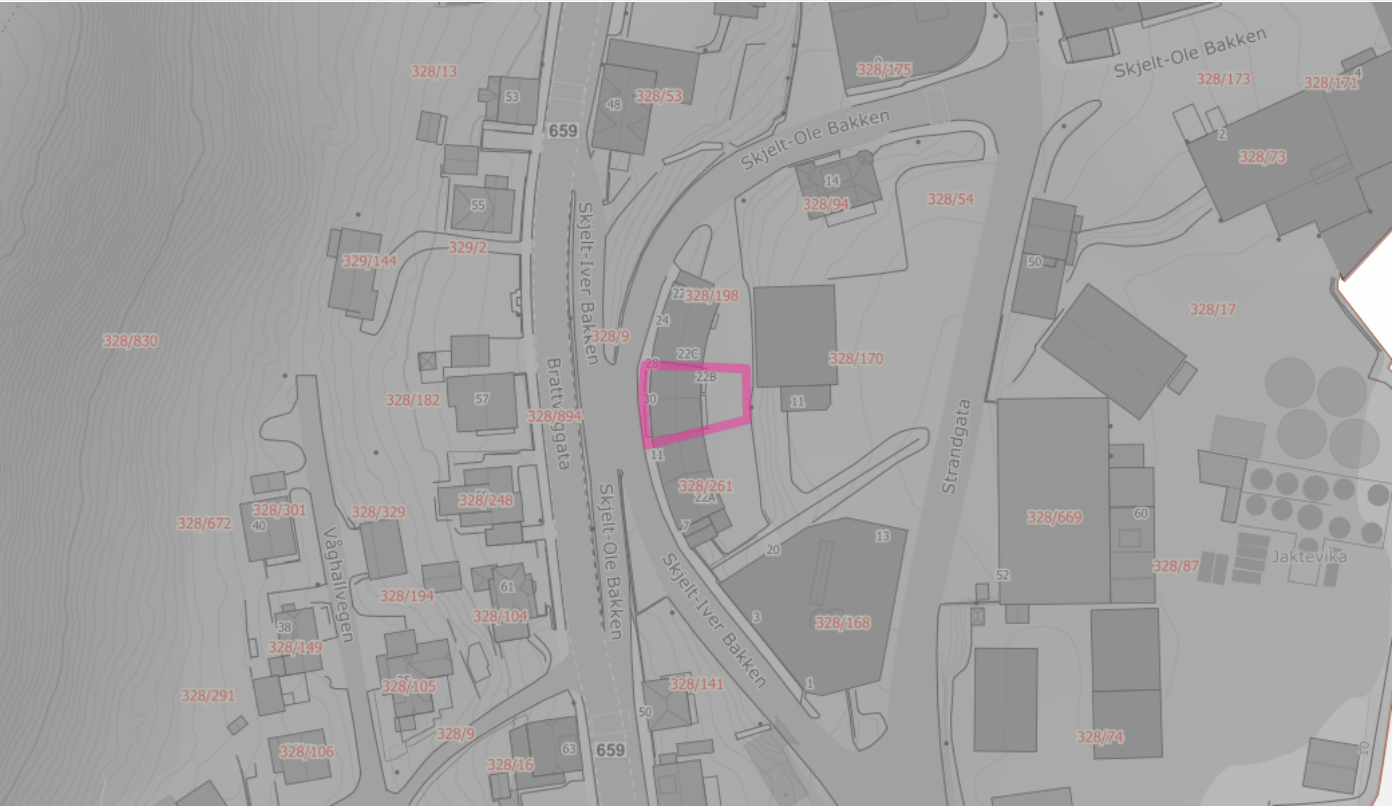
[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

Befolkning

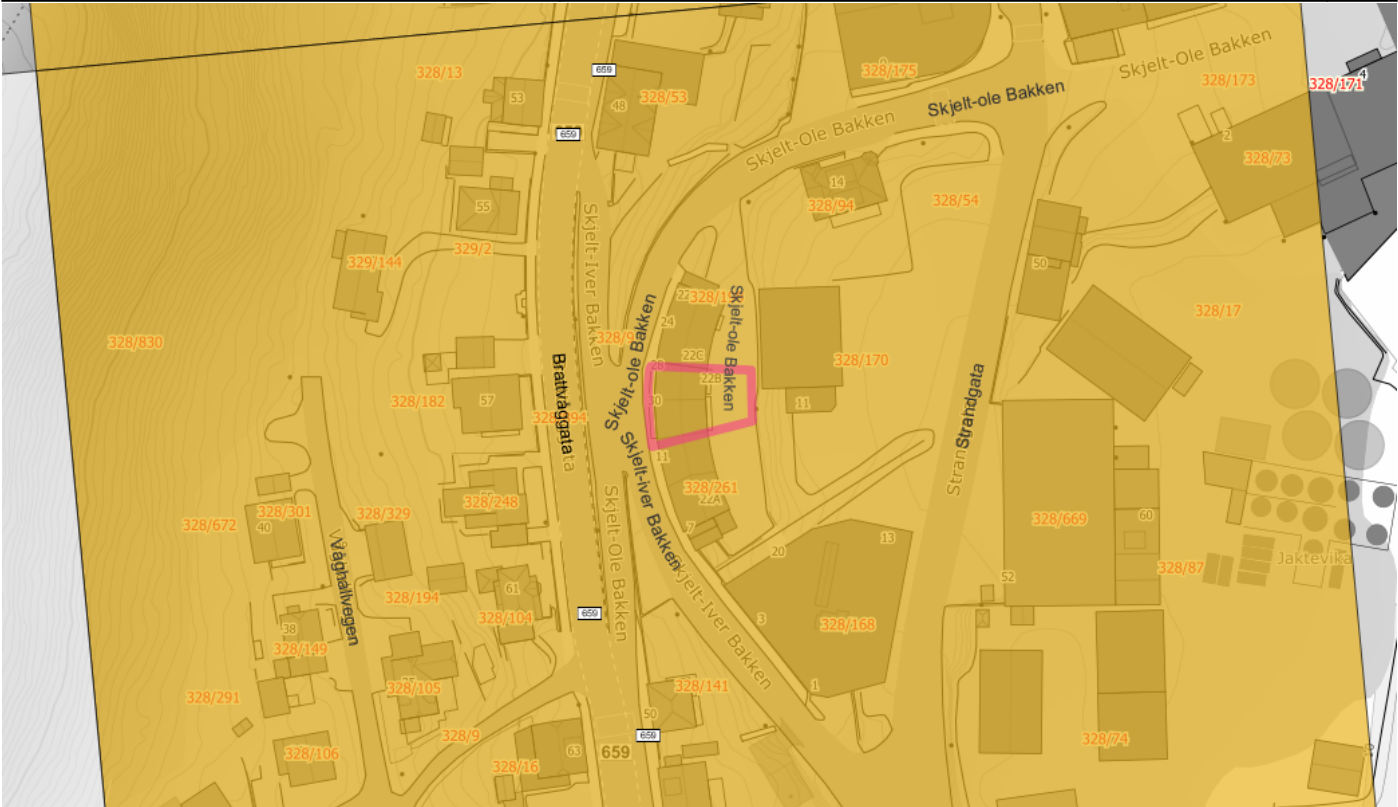
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		261.34m ²

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



- 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

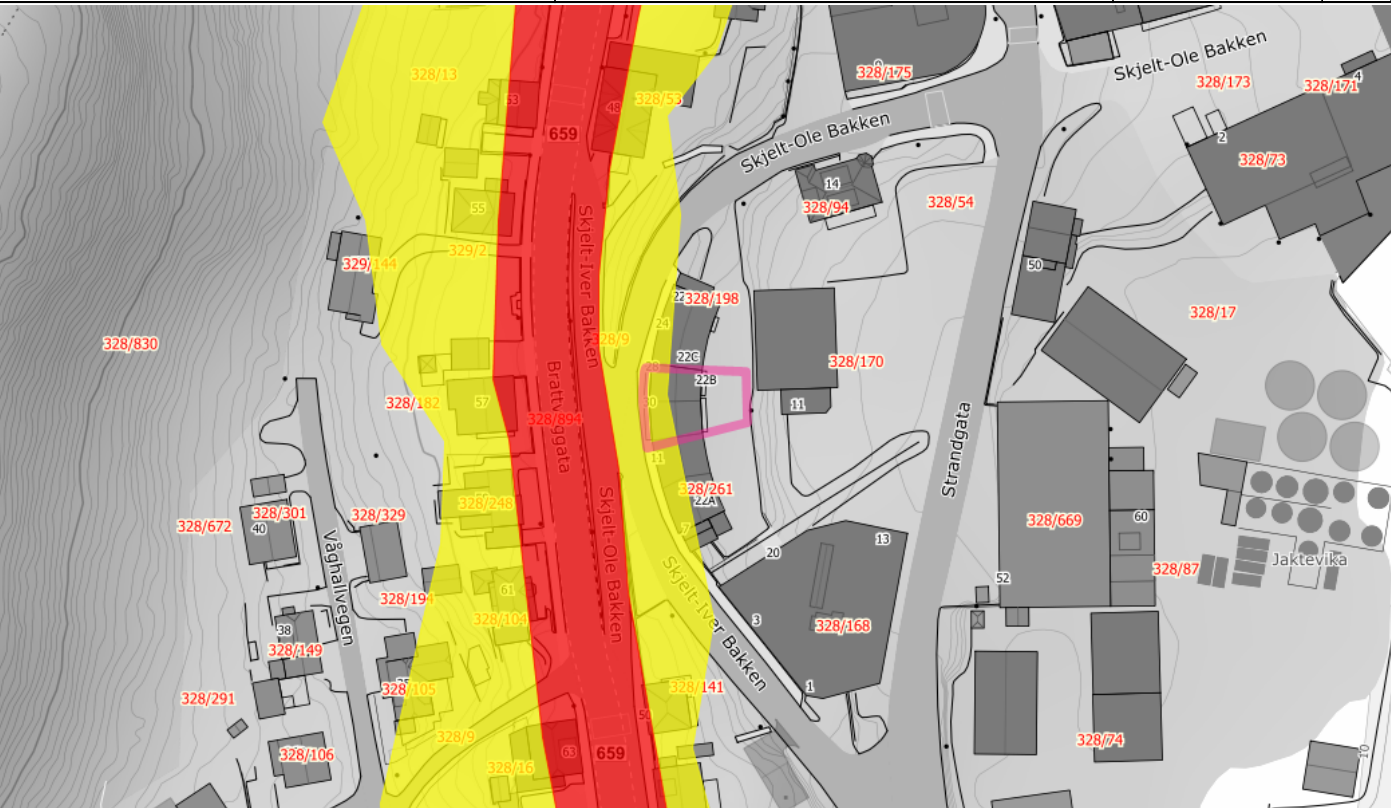
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Forurensning

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



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

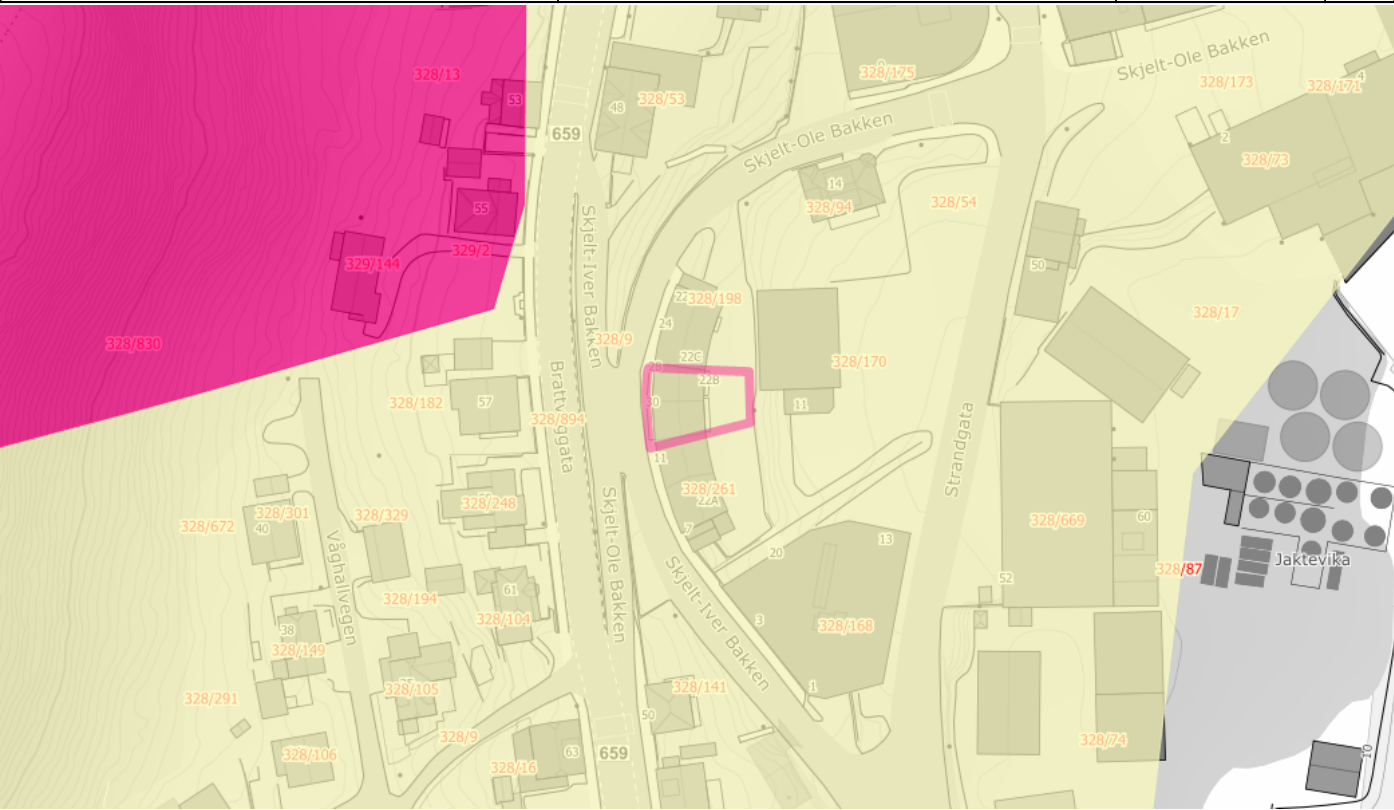
Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		77.51m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

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



 Radon aktsomhet - Høy
 Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		261.34m ²

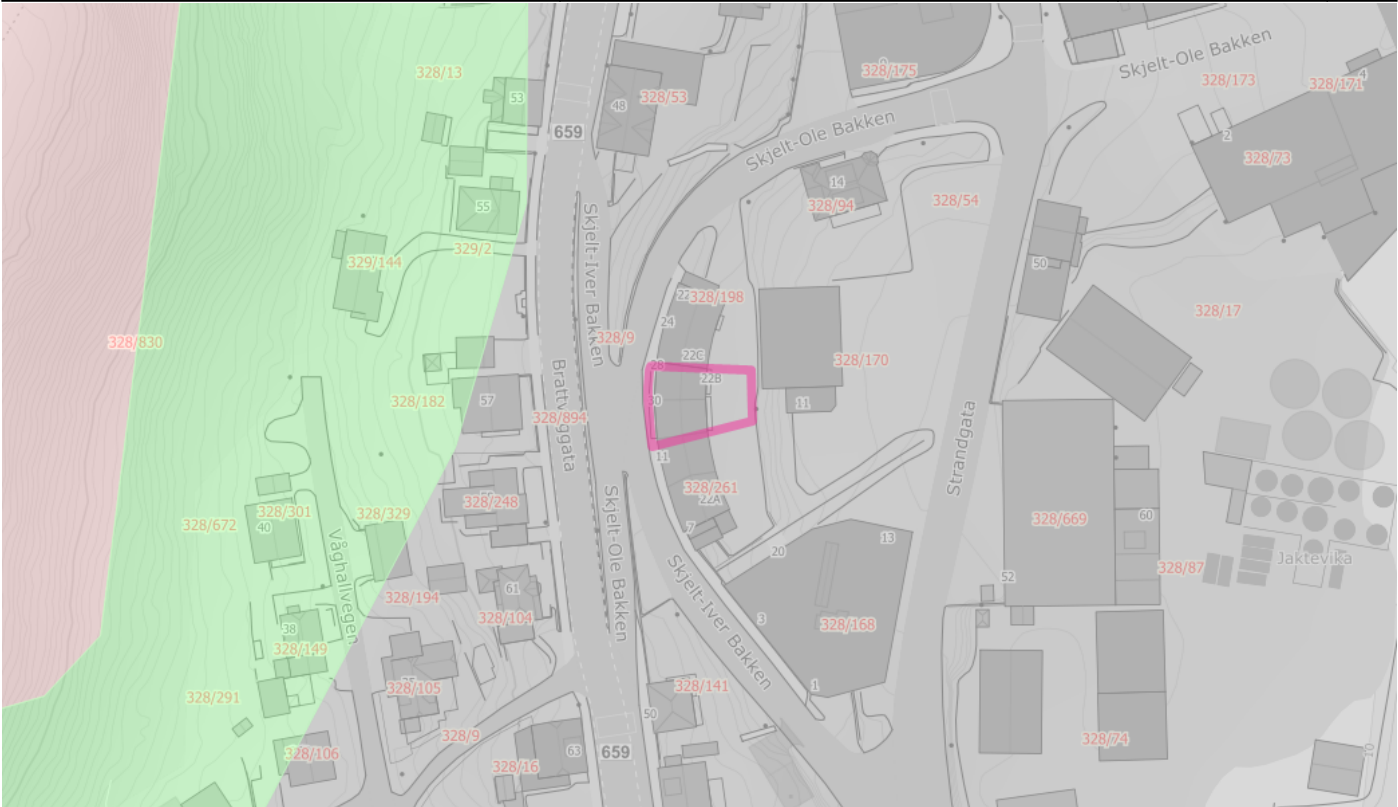
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



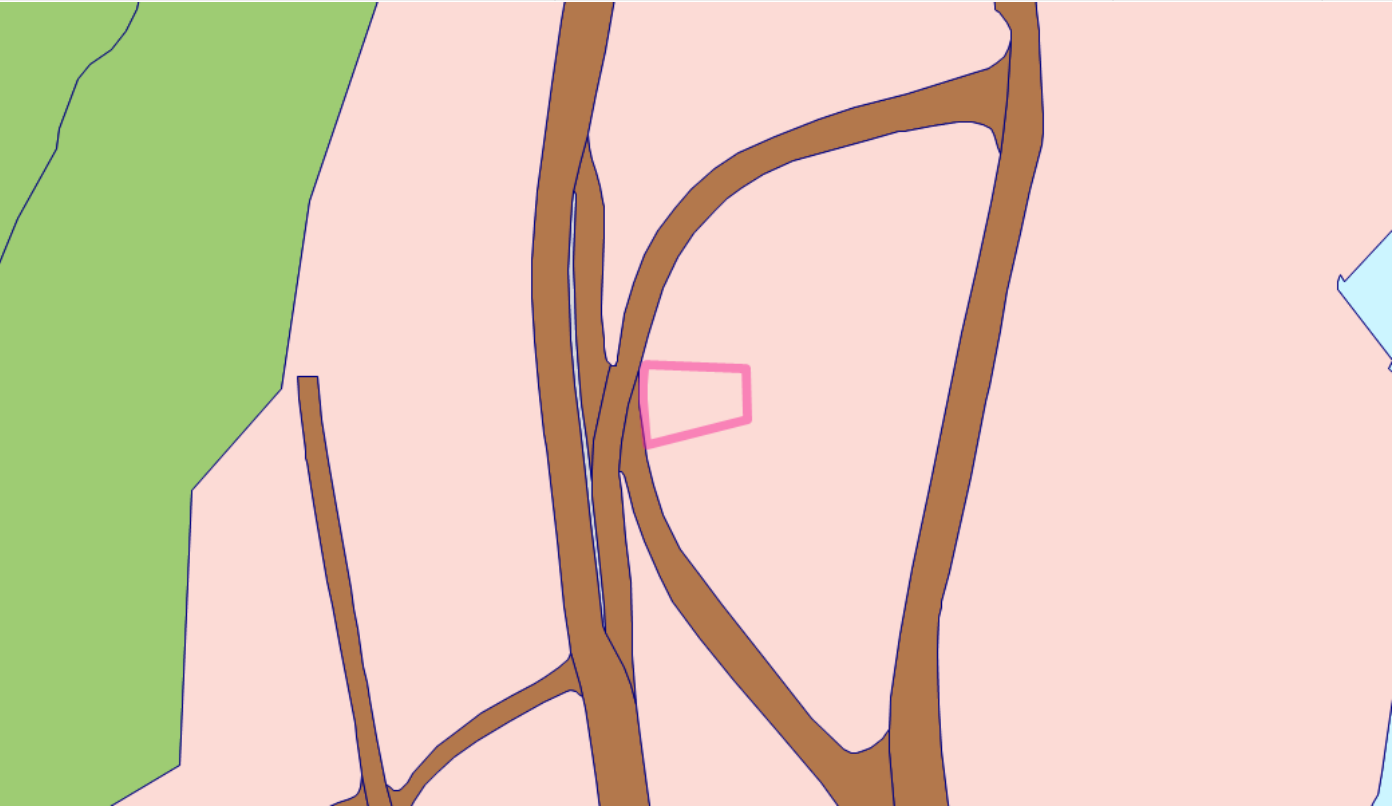
 Løsmasser - Tynn morene	 Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	 Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
---	---	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



- Bebyggd
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark
- Vann

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

- Samferdsel
- Innmarksbeite
- Myr
- Fulldyrka jord
- Skog
- Snø/isbre
- Overflatedyrka jord
- Åpen fastmark
- Vann

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

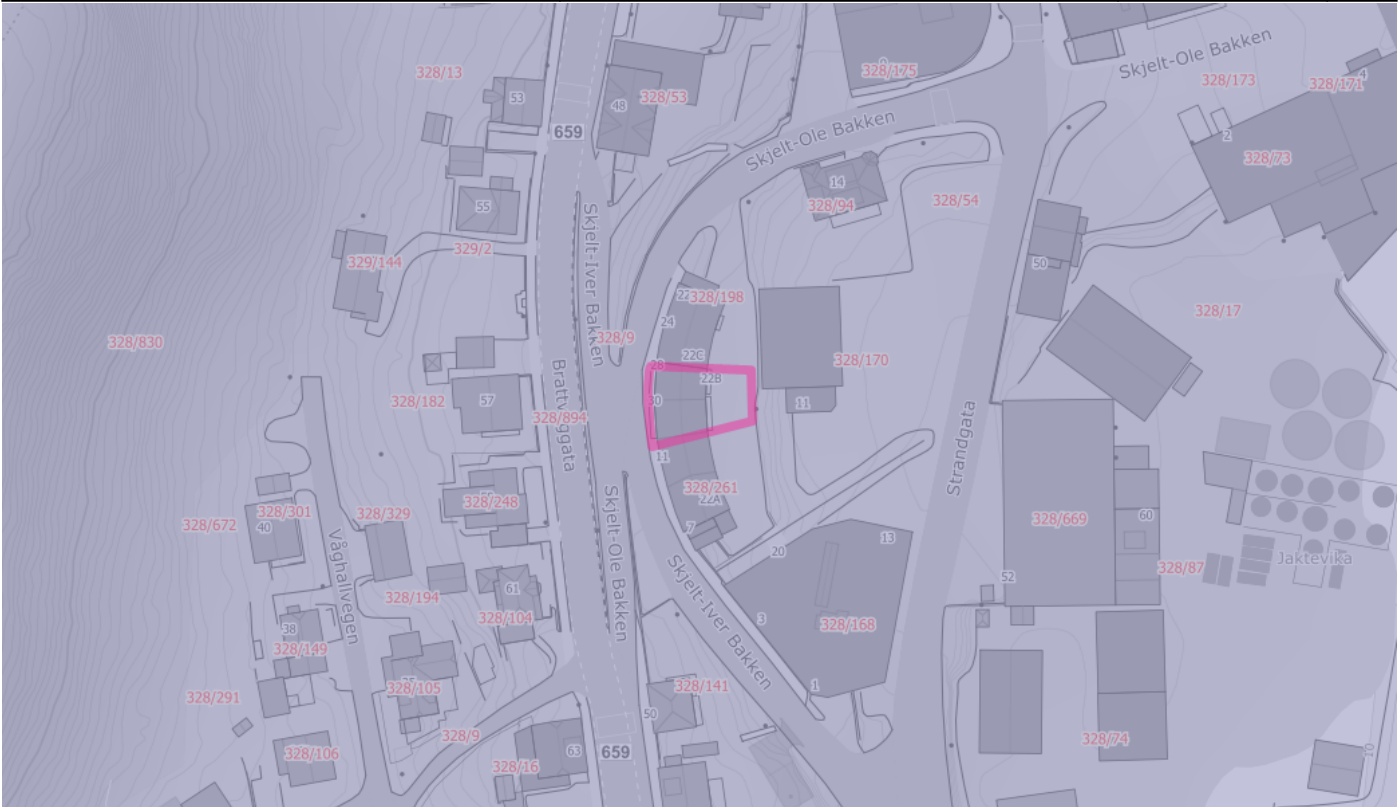


 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Skredfasesoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-06-21	Kart



-  Utsatt for 100-årsskred
  Utsatt for 1000-årsskred
  Utsatt for 5000-årsskred
-  Skred analyseområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

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




 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

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

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



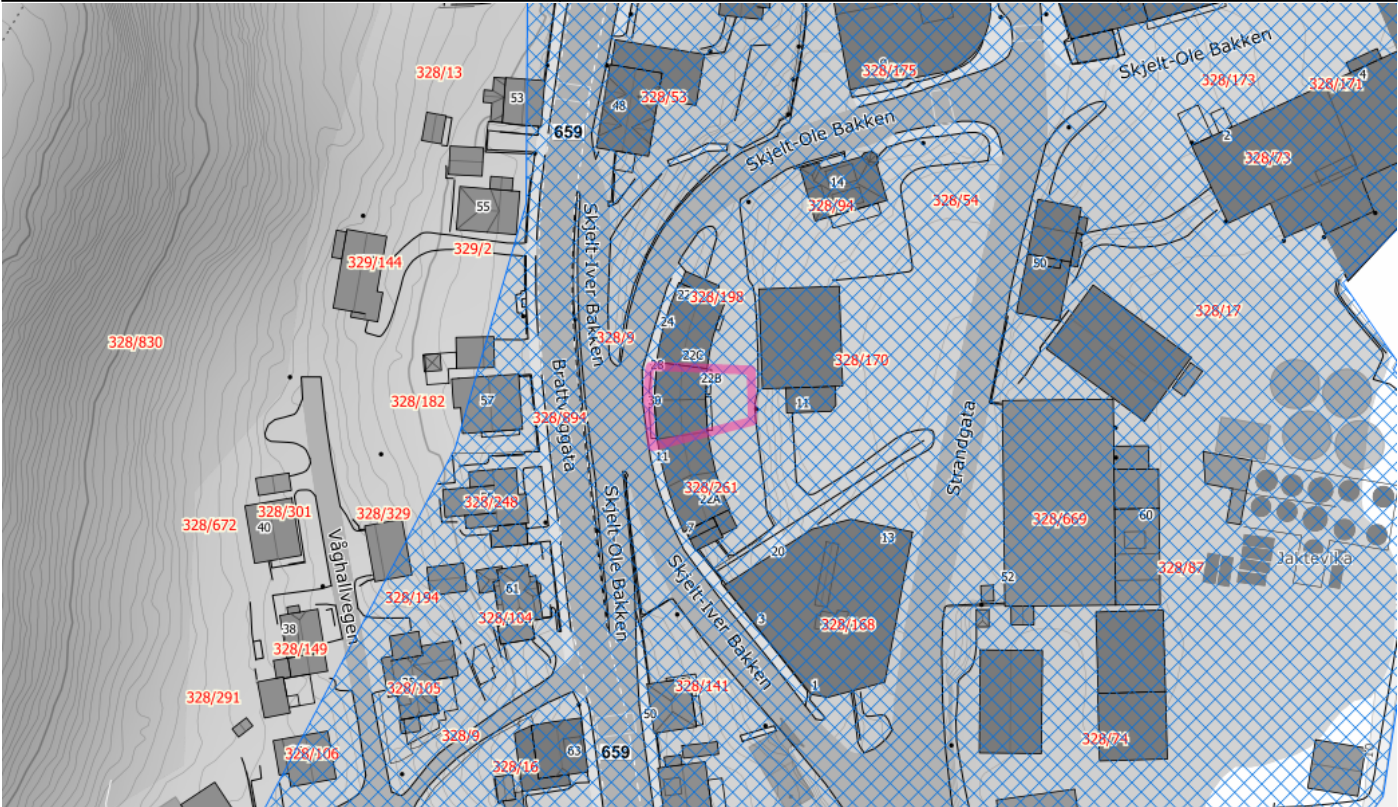
 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-06-10	Kart





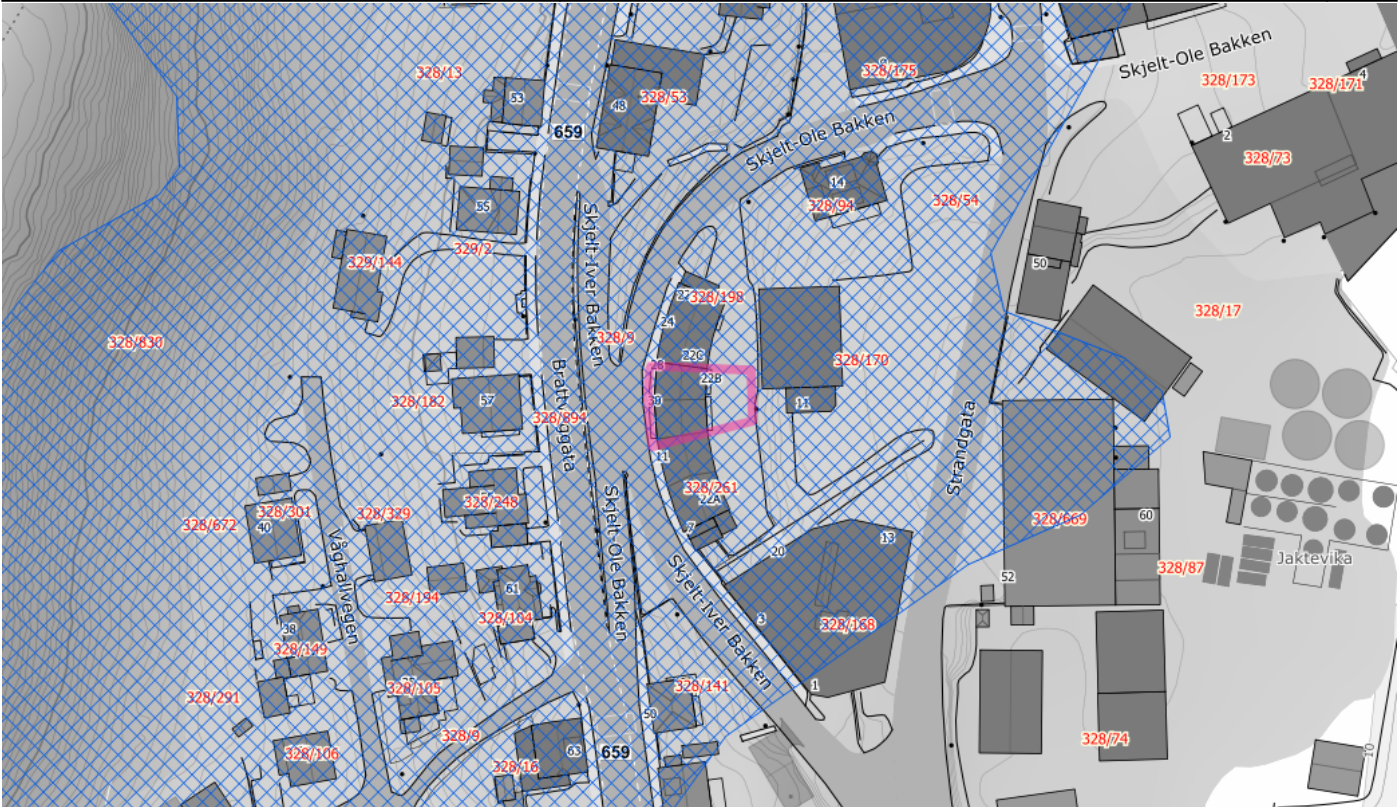
KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		261.34m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



 S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		261.34m ²

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	328	260	0	0	1	261.34m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Annen kontorbygning					1	0.37m ²
Butikkbygning					2	139.74m ²
Arealplaner						
Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet						
Fare/sikring/hensyn/båndlegging						Areal
Ras- og skredfare						261.34m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Sentrumsformål					Nåværende	261.34m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
153494	Brattvåg sentrum omregulering ved kaiområdet	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			261.34m ²
153485	Strandgateområdet i Brattvåg - endring	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			0.00m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						0m ²
Gangvei						28.47m ²
Felles avkjørsel						46.86m ²
Bolig/Forretning/Kontor						183.11m ²
Felles parkeringsplass						2.90m ²

Datasett uten treff/status ukjent (59)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låsettingsplasser
Dyrkbar jord	Jordkvalitet
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Reindrift - Reindriftnlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstwinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

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



Haram kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1580 - Haram kommune	328	260	0	0
----------------------	-----	-----	---	---

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Butikk/forretningsbygning	180570330	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
----------------------	------	--------------	--------------	-------------------------	-------------

Nord: 6943138.131 Øst: 368812.751 System: EPSG:25832

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
------------------------	------	----------------	-------------

TB-Tatt i bruk	31.08.2007
----------------	------------

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Skjelt-Ole Bakken 22B	328	260	0	0

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Skjelt-Ole Bakken 28	328	260	0	0

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Skjelt-Ole Bakken 30	328	260	0	0

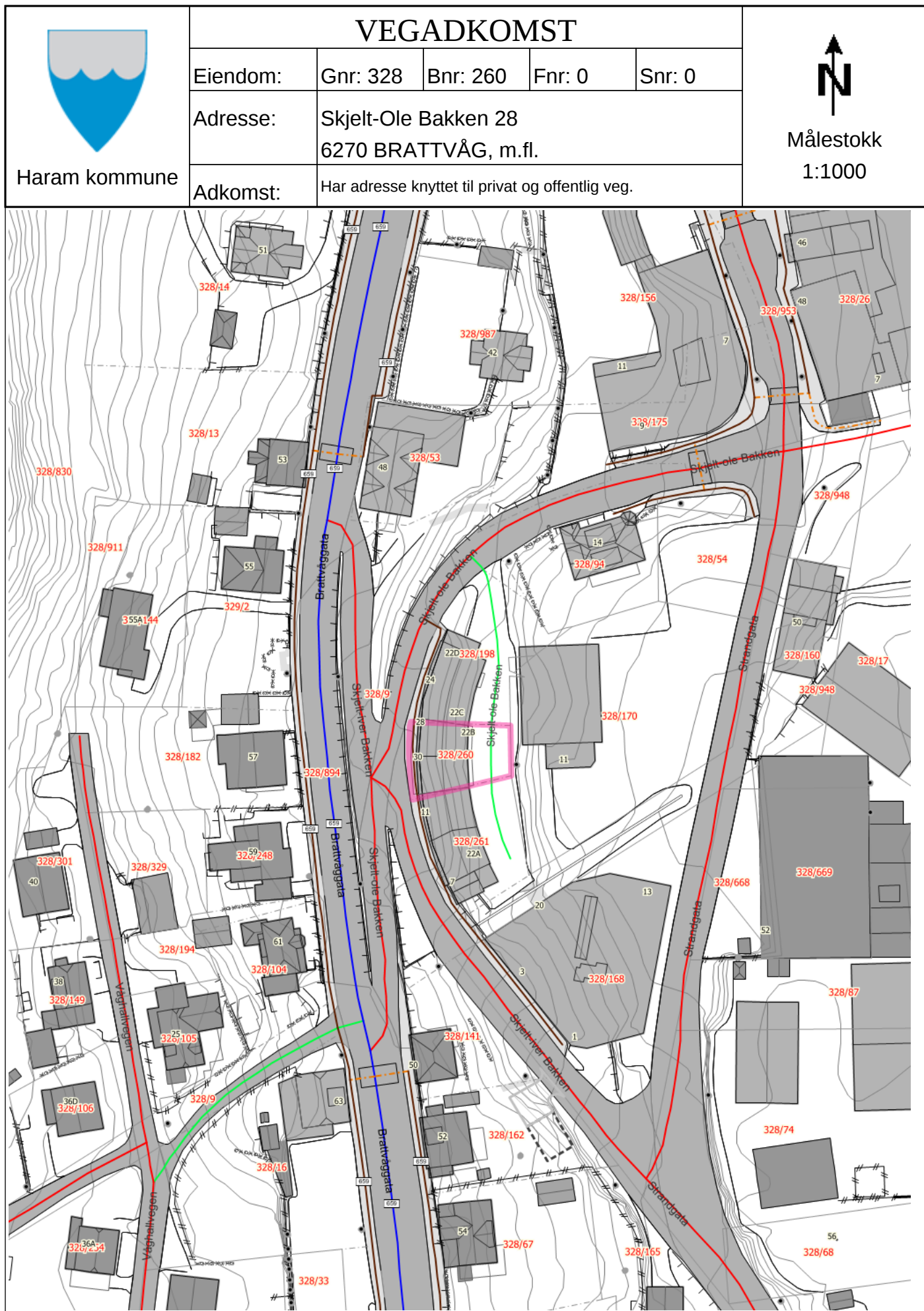
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

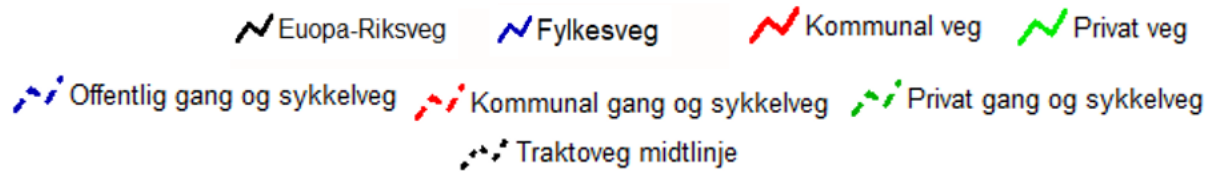
--



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Fortau	Gangveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Bygg godkjent revet	 Samferdsel tiltak	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Vegbom	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Ruin	Rørgate	 Rørgate
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Haram	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Fundament	 Trapp

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	

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Komm.ing.kontoret	5. juli 1979.

Sak nr.

266/79.

Jon O. Villa søker for Hilmar Skjelten om løyve til utbygging av balkong mot vest på forretning/bustad xx i sentrum av Brattvåg.

Balkongen er tenkt å stikke 1,5 m ut frå vegglin. Fortauet er målt til 2 m breitt. Vedlagde teikning viser utforinga med eksisterande framspring som skal forsterkast.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner søknaden på desse vilkår:

1. Balkongen vert nedkorta til 1,3 m.
2. Lover og føreskrifter må fylgjast.

VEDTAK: INNSTILLINGA SAMRØYSTES GODKJENT.

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 10/7 - 1979

Sign.

Utskrift sendt til

Jon O. Villa, Stogt. 42, MOLDE.
Hilmar Skjelten, BRATTVÅG.

Eigar: Hilmar Skjelten

Anmeldar: Jon O. Villa

Ansvarshavande:

BYGGELØYVE

Dette løyvet er gjeve etter bygningslova og er ikkje å forstå som godkjenning (byggeløyve eller registreringsbrev) etter gjeldande føresegner om mengderegulering av byggeverksemda. Nærare opplysningar kan ein få ved å vende seg til forsyningsnemnda. Byggeløyve eller registreringsbrev trengst og som legitimasjon ved søknad om tilbakebetaling av omsetningsavgift.

Ein melder hermed i frå om løyve til å ta til med byggearbeidet på gnr. 28 br. nr. 260

i Haram i samsvar med godkjend byggemelding under sak 38/64

Som ansvarshavande for arbeidet sin lovlege og faglege utføring er godkjent

som alltid sjølv eller ved godkjent avløysar skal vera tilstades under arbeidet sin utføring.

I samsvar med bygningslova sine §§ 131, 134 og 136 skal den som bygg under straffeansvar etter same lov sin § 153, skriftleg til bygningsrådet minst 2 dagar før arbeidet skal setjast i gang melde frå om:

- a. Når utstikking av tomta er ønskjeleg
- b. Når gravingsarbeidet skal ta til
- c. Når fundamenteringsarbeidet skal ta til
- d. Kvar gong eit bjelkelag skal leggjast
- e. Når utvendes kledning skal påsetjast
- f. Når golv skal leggjast
- g. Når tekking av tak skal ta til
- h. Når dytting av dører og vindaugo er ferdig
- i. Når bygging av større eldstad skal ta til
- j. Når puss- og innreiingsarbeid skal ta til
- k. Når vaske- og baderomsgolv er ferdig til støyping
- l. Før huset vert teke i bruk

Kontrollert den :

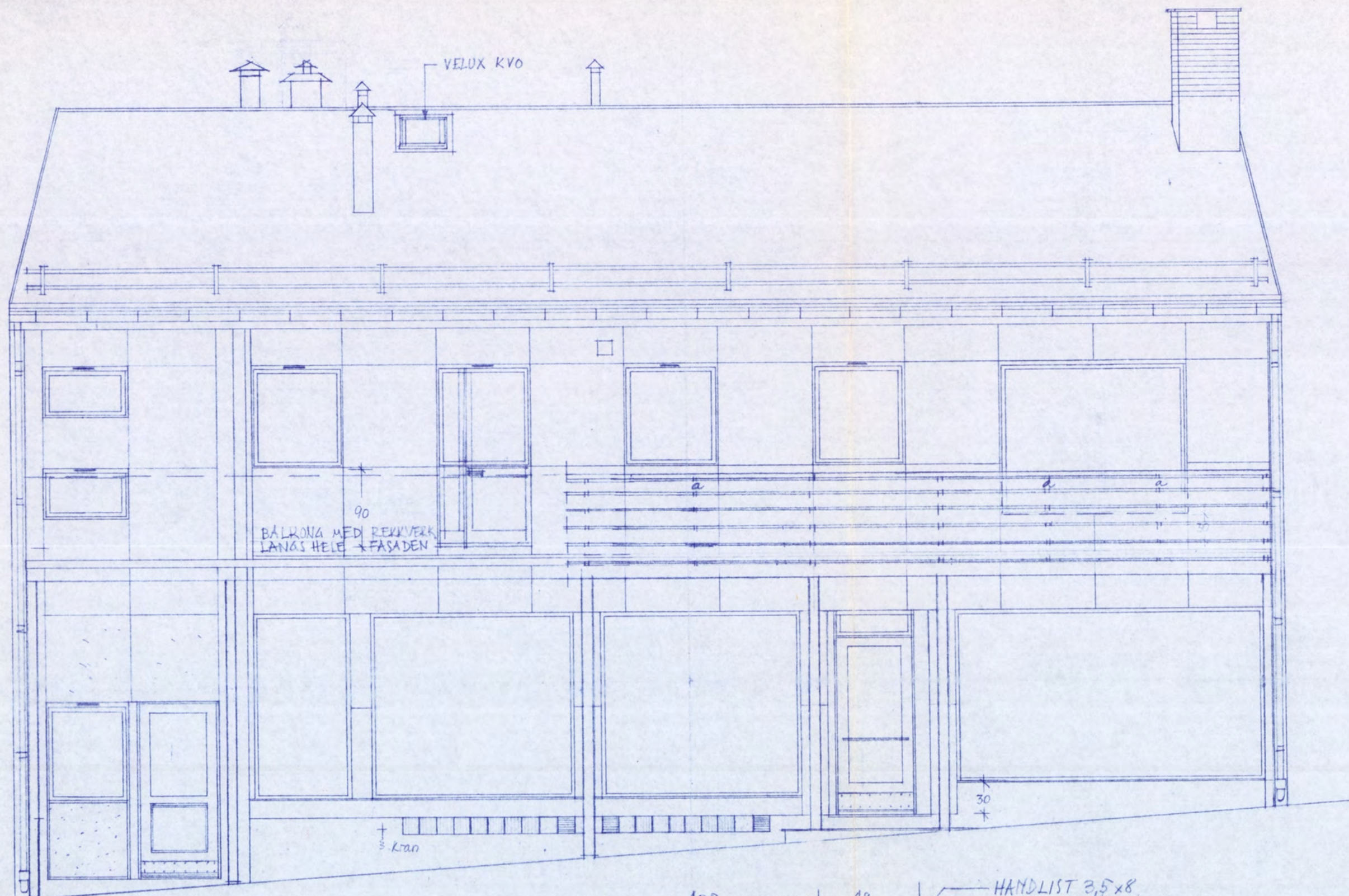
Byggeløyvet går ut om eit år, dersom arbeidet ikkje har teke til innan den tid. Det same gjeld, om arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 6 månader.

Eldstad må ikkje nyttast før den er godkjent.

Denne byggeløyva og byggemeldinga med godkjende teikningar skal alltid vere tilstades ved byggearbeidet.

Alle meldingar skal innsendast gjennom ansvarshavande.

Brattvåg Bygningsråd, den 12. mai 1965.

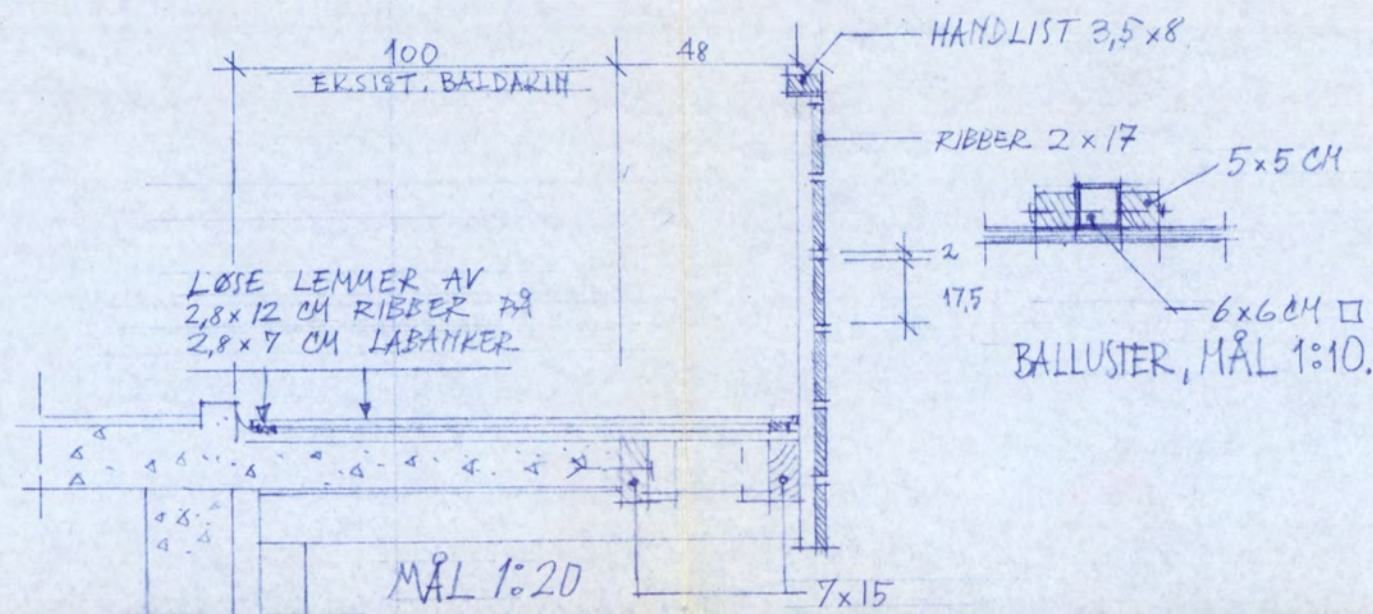


JFR. KONSTRUKSJONSTEKNIKK FRA
HØSTMARKS ING. KTR.
I HØVE TIL DEN FLYTTES DE 2.
STØTTENE VED ENDENE INN-
OVER VEGGEN SLIK AT TAK-
NEDLØPENE IKKE BERØRES

BALLUSTRENE a BOLTES TIL
DE LANGSÆRENDE 3"x6".

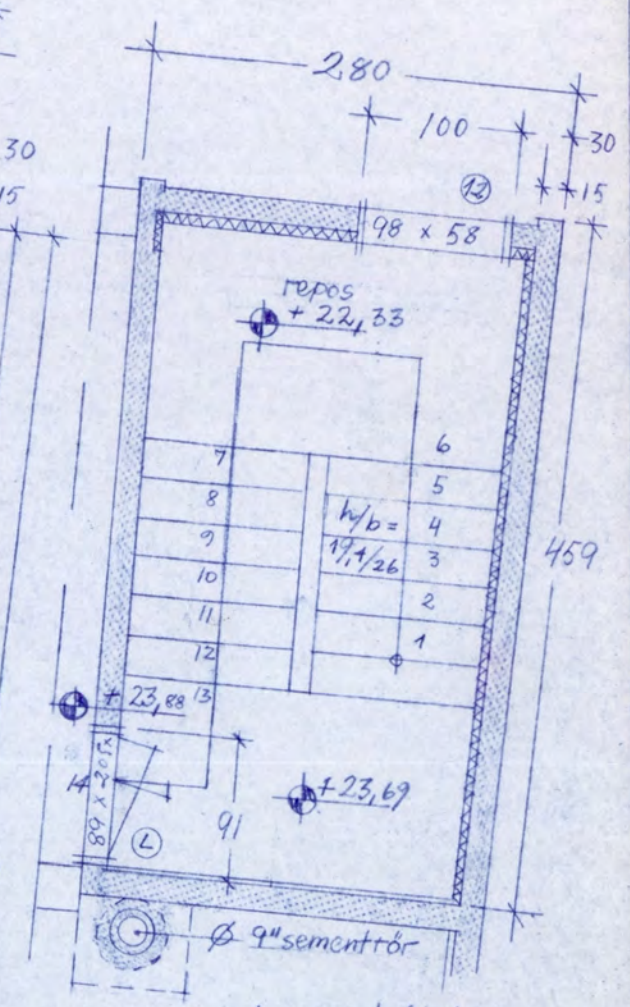
VESTVEGGEN

for Høstmark bygningsråd H. Skane
Jnr. 266/79 framlagt i møte 5/7/79
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.



BRATTVÅG BOKHANDEL
FORRETN.- OG BOLIGBYGG
FASADE, MÅL 1:50
29. 4. 65
3. 7. 65
16. 7. 65
7. 3. 66
31. 5. 79
BLAD 9A
JON O. VILLA
ARKITEKT M.N.A.L.
MOLDE

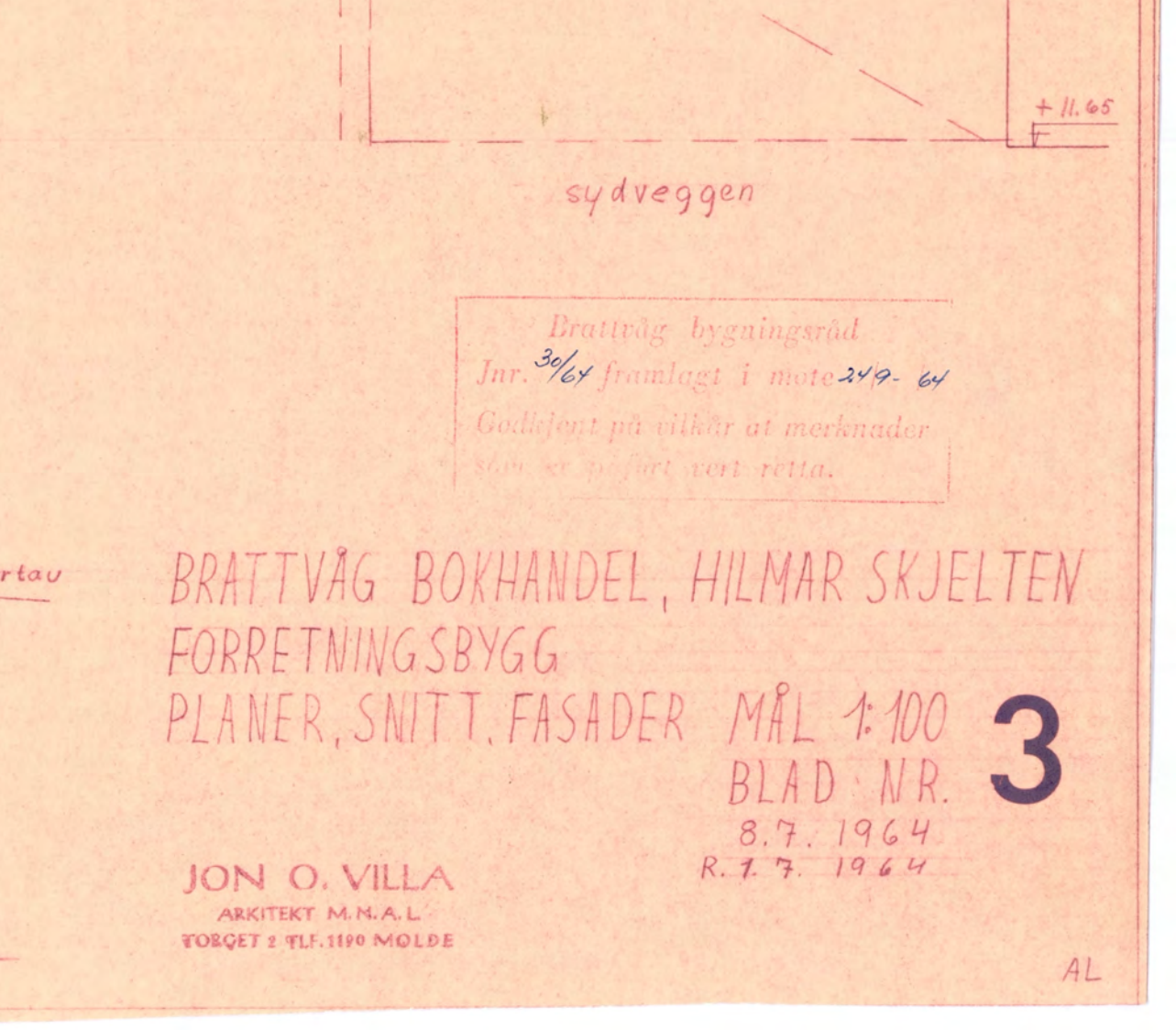
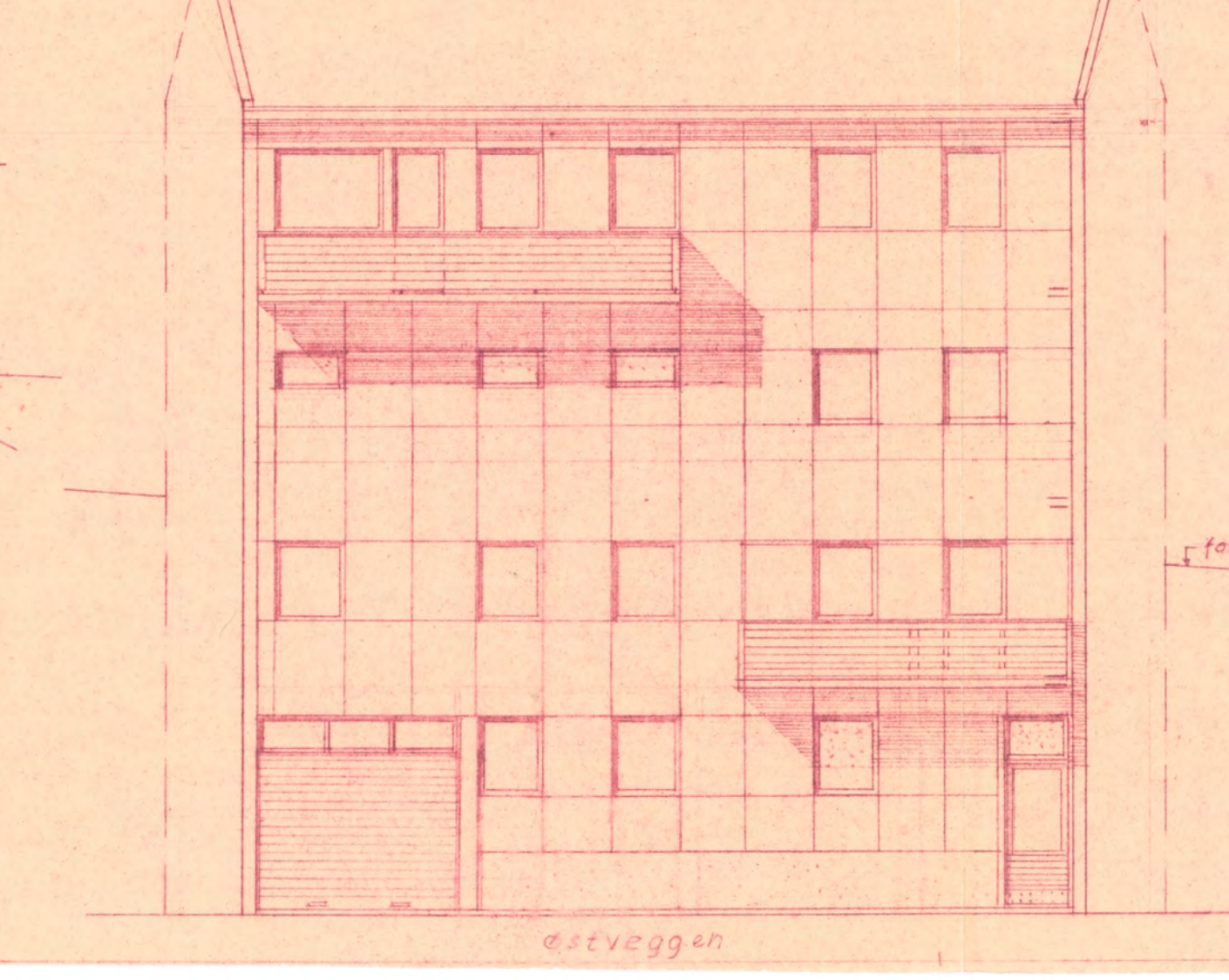
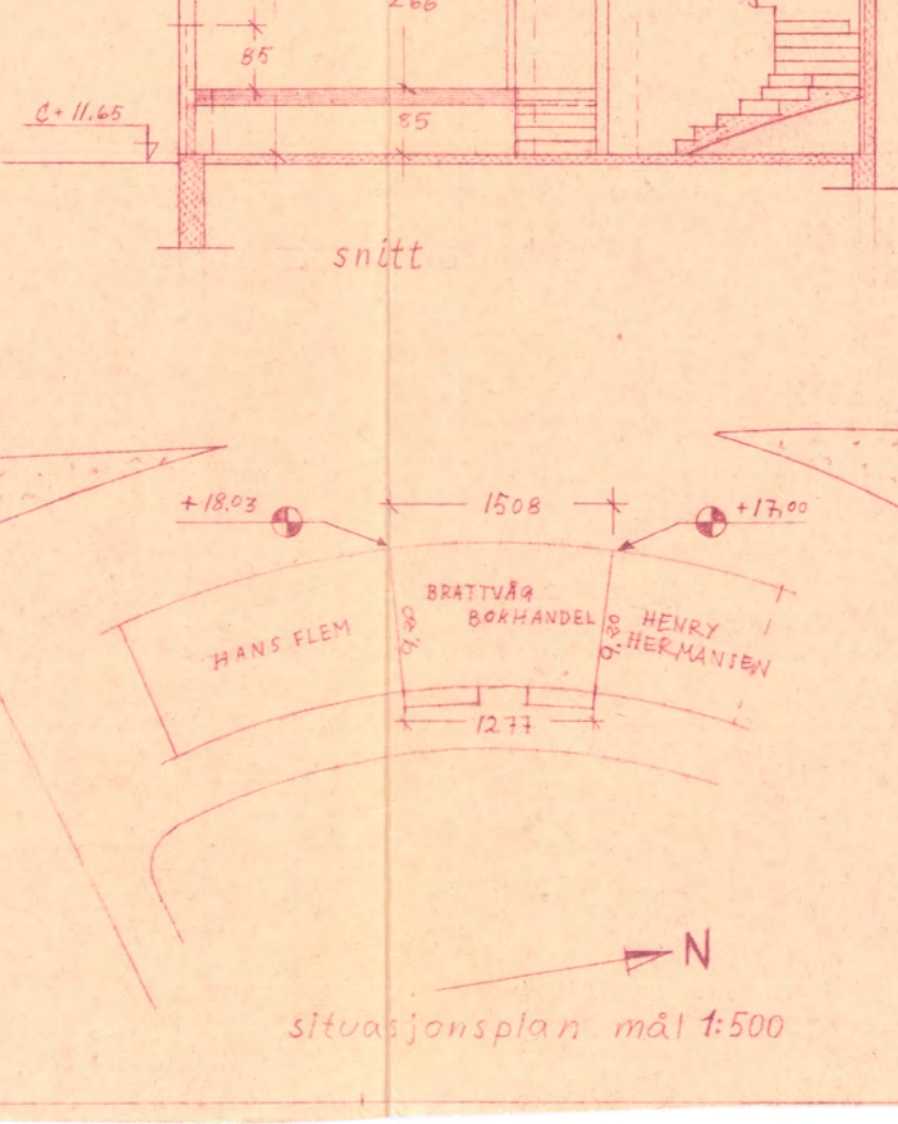
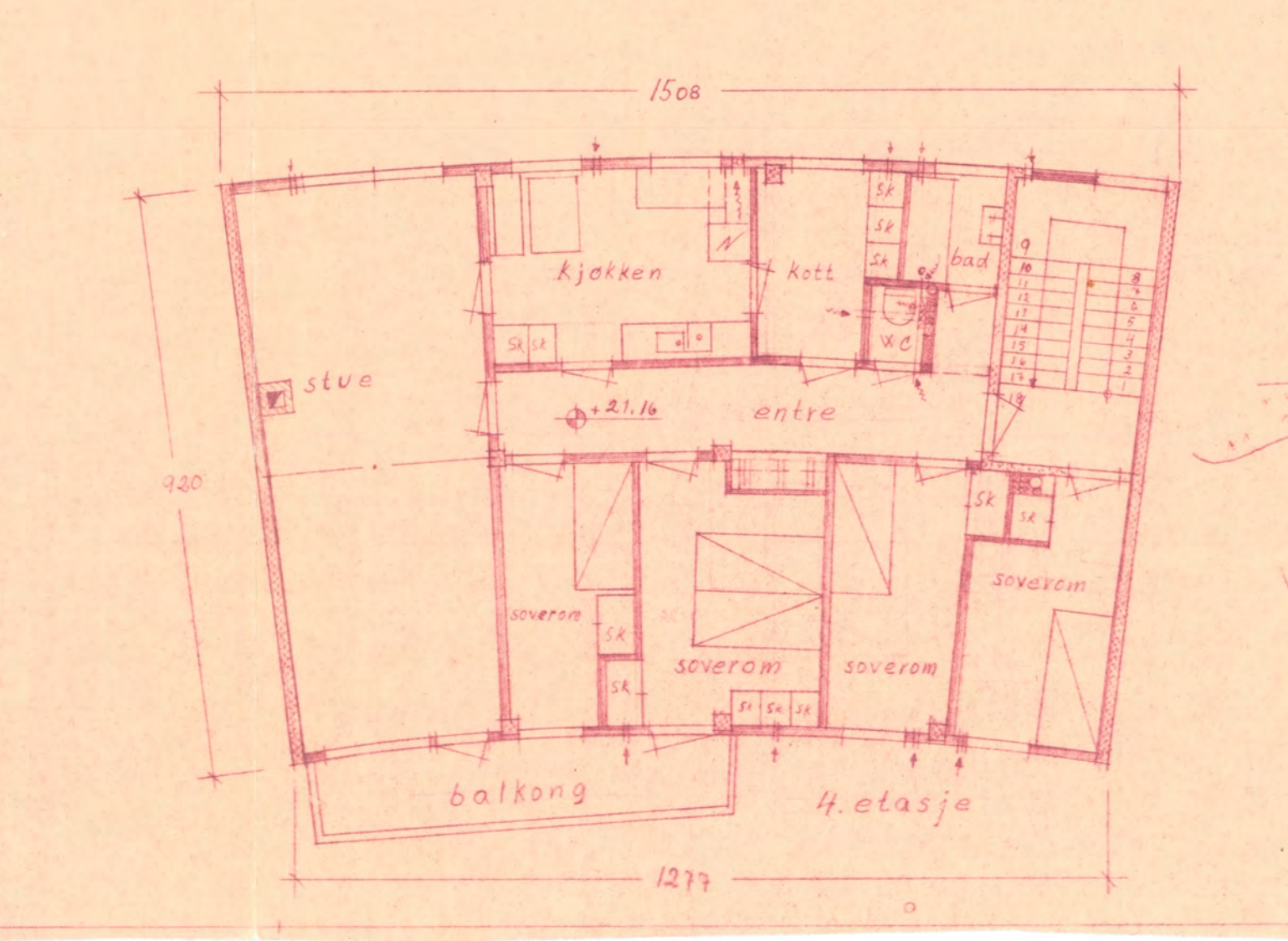
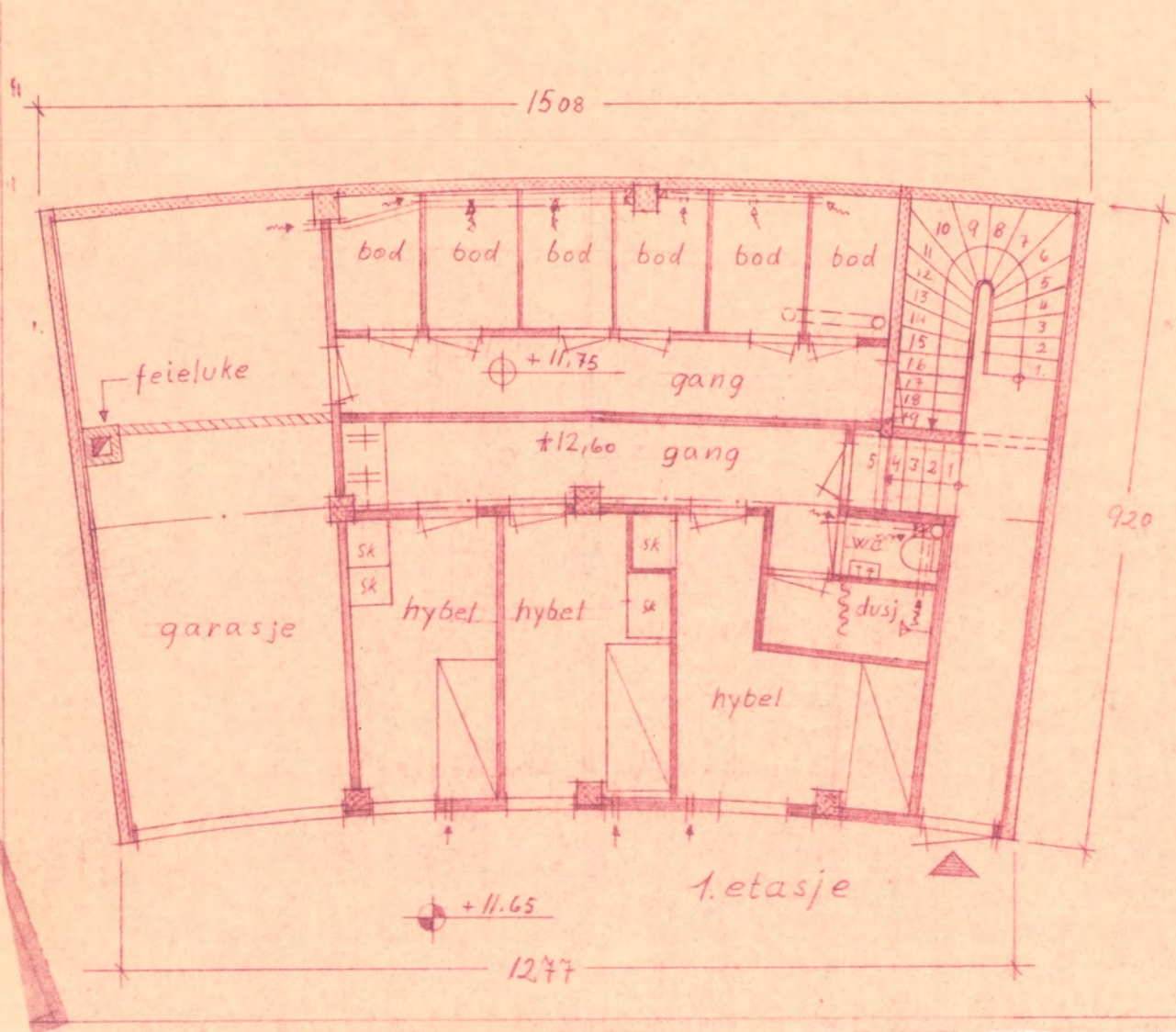
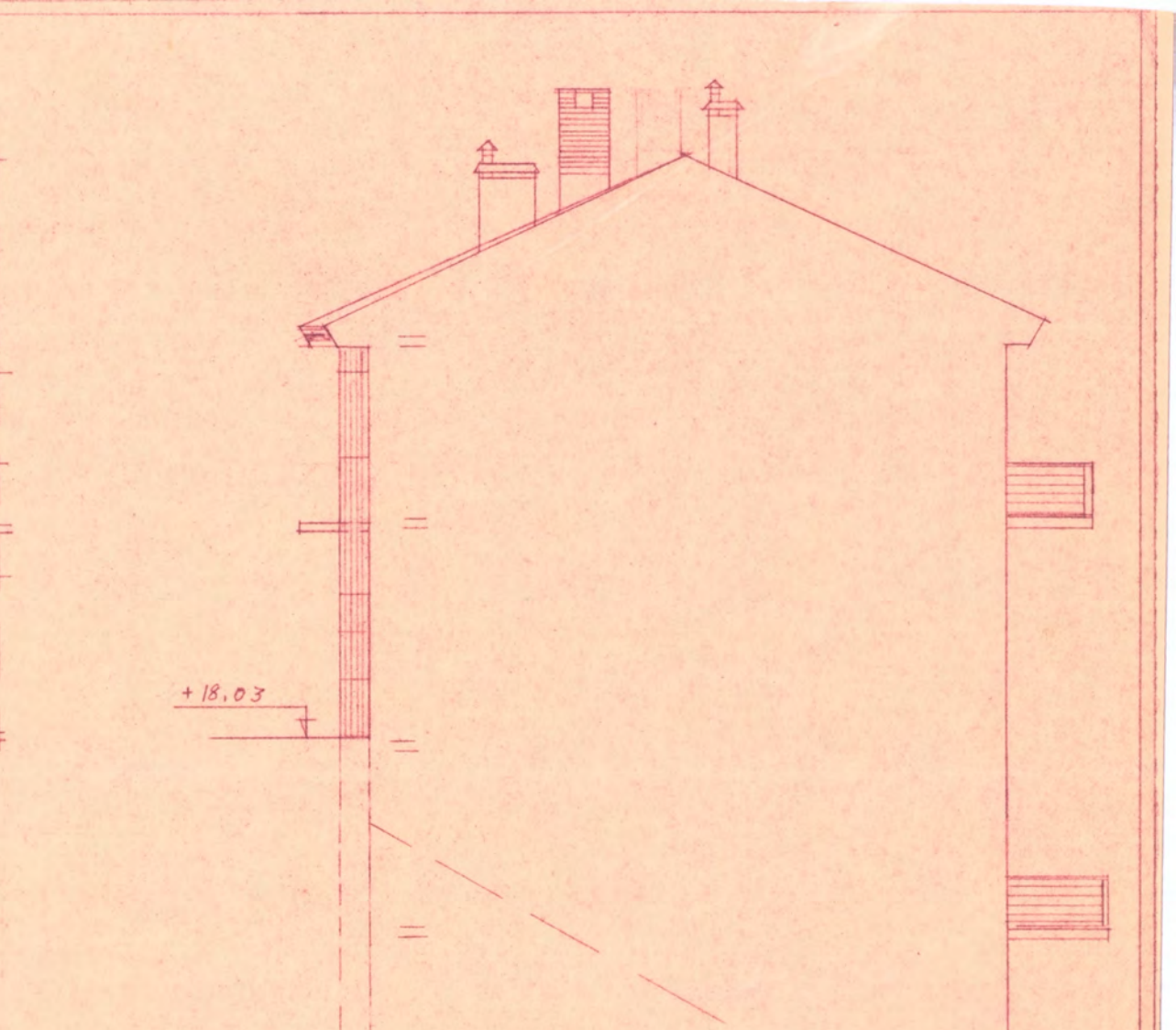
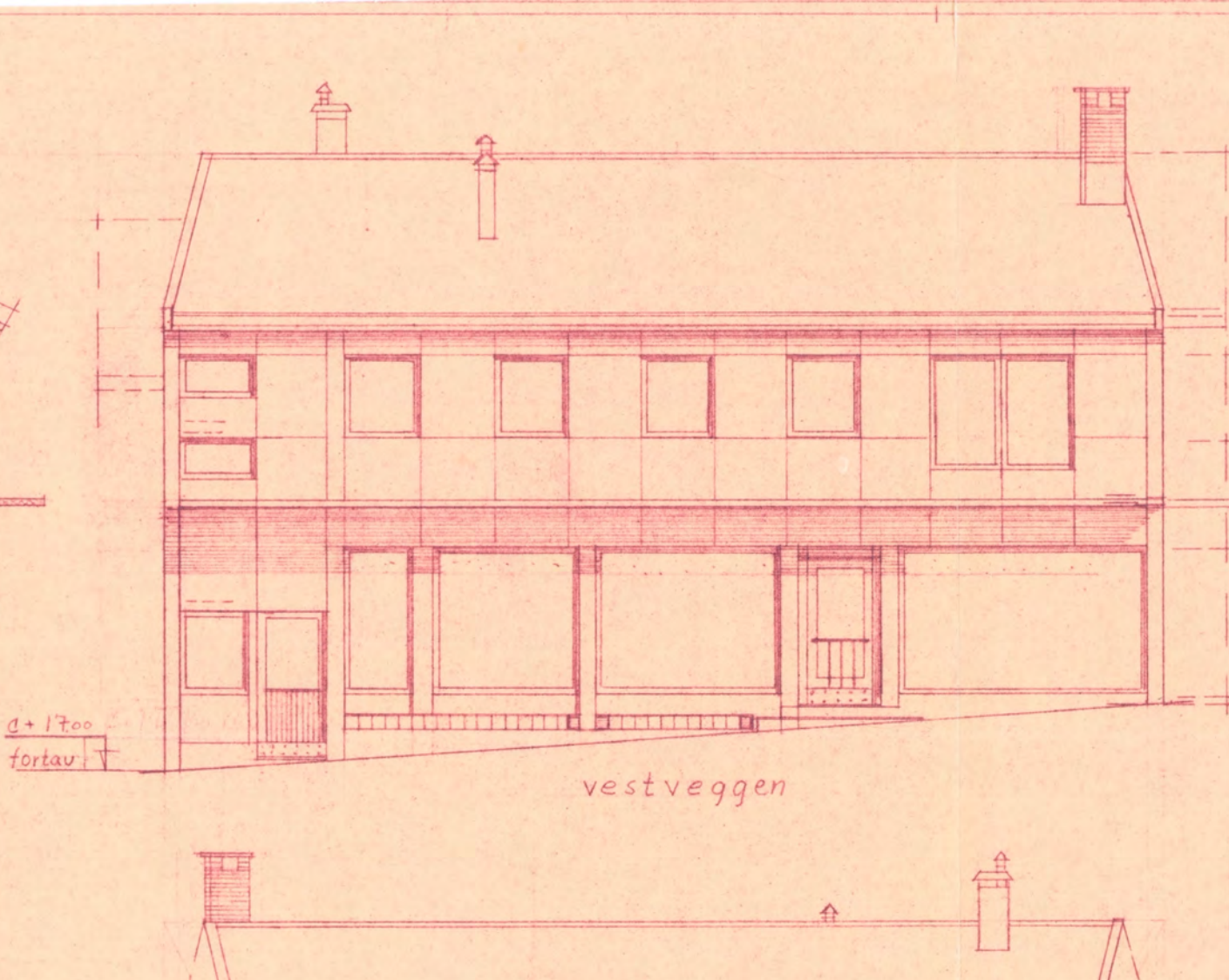
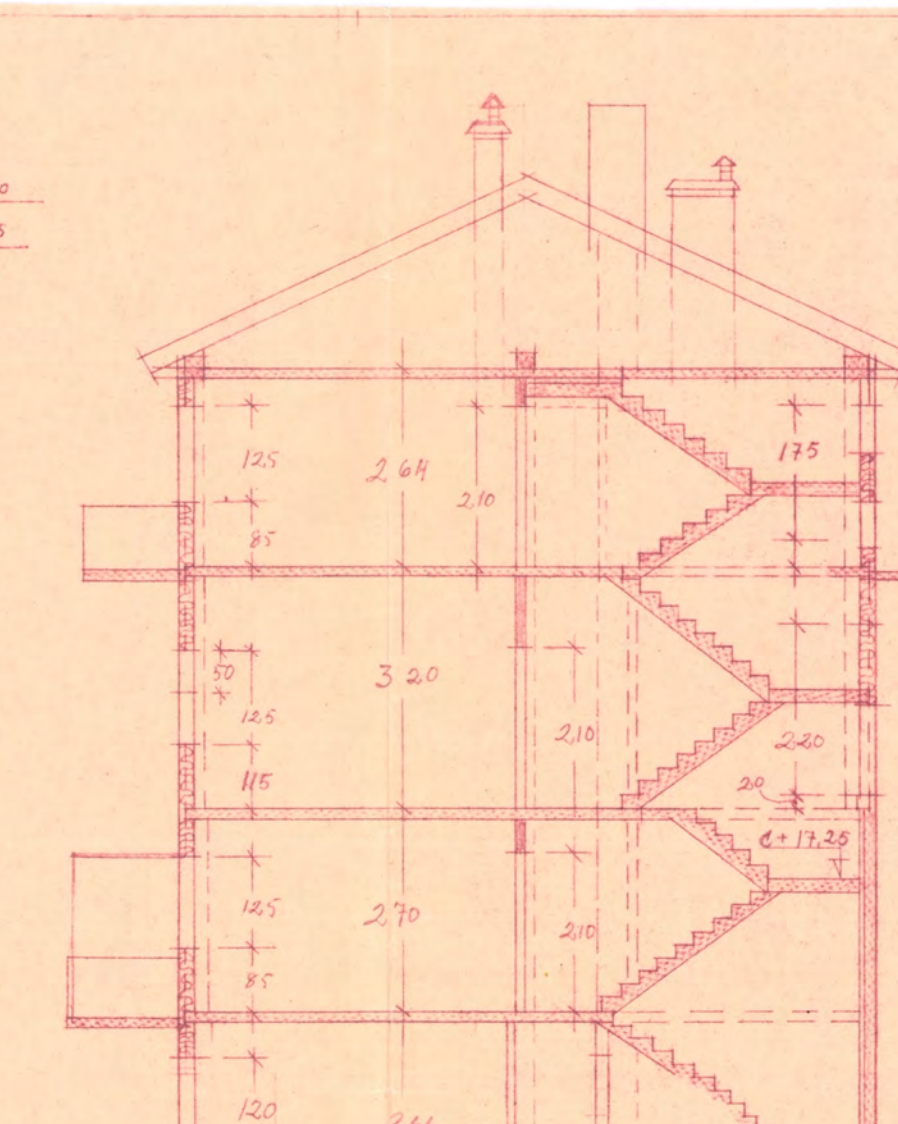
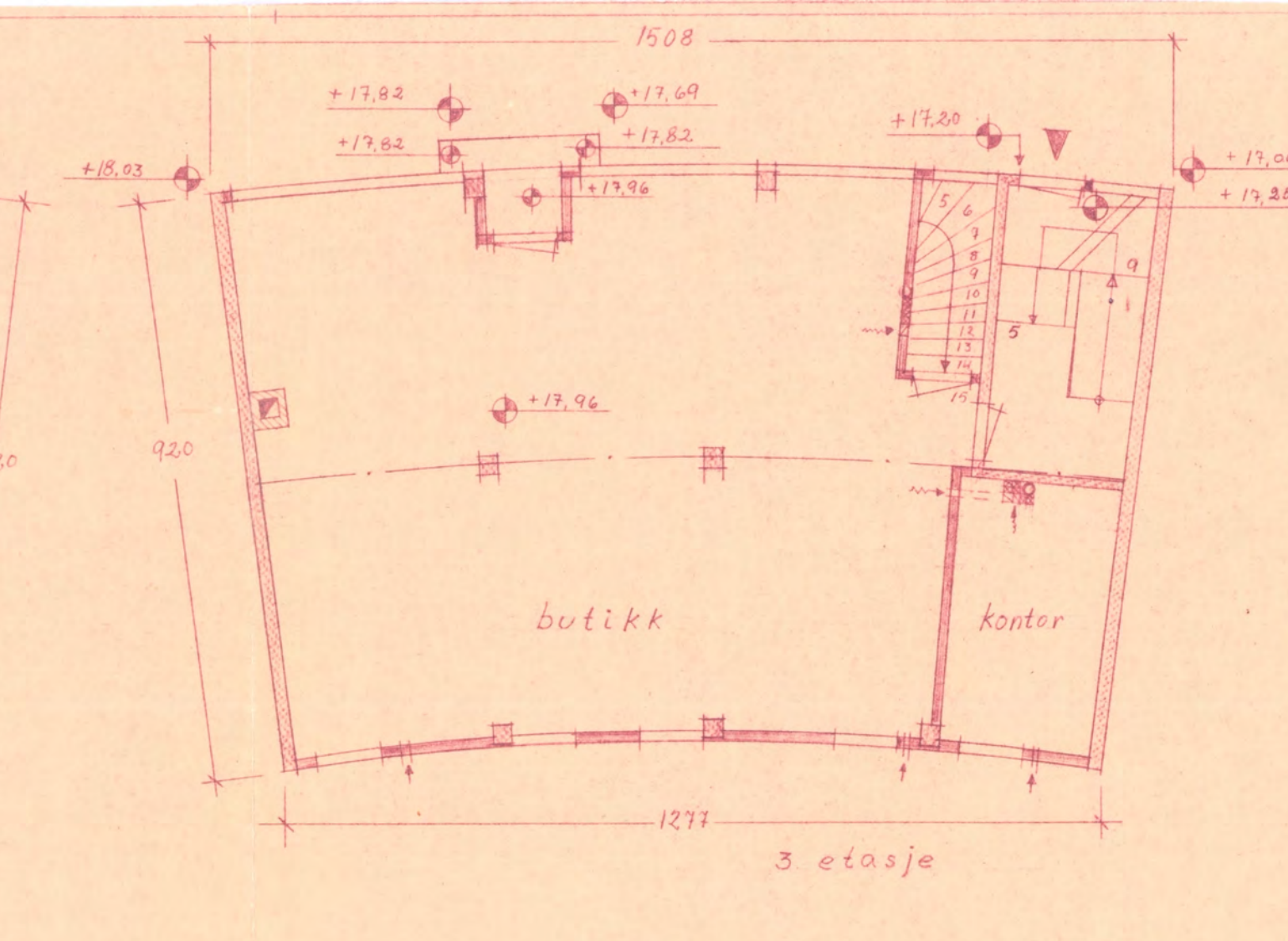
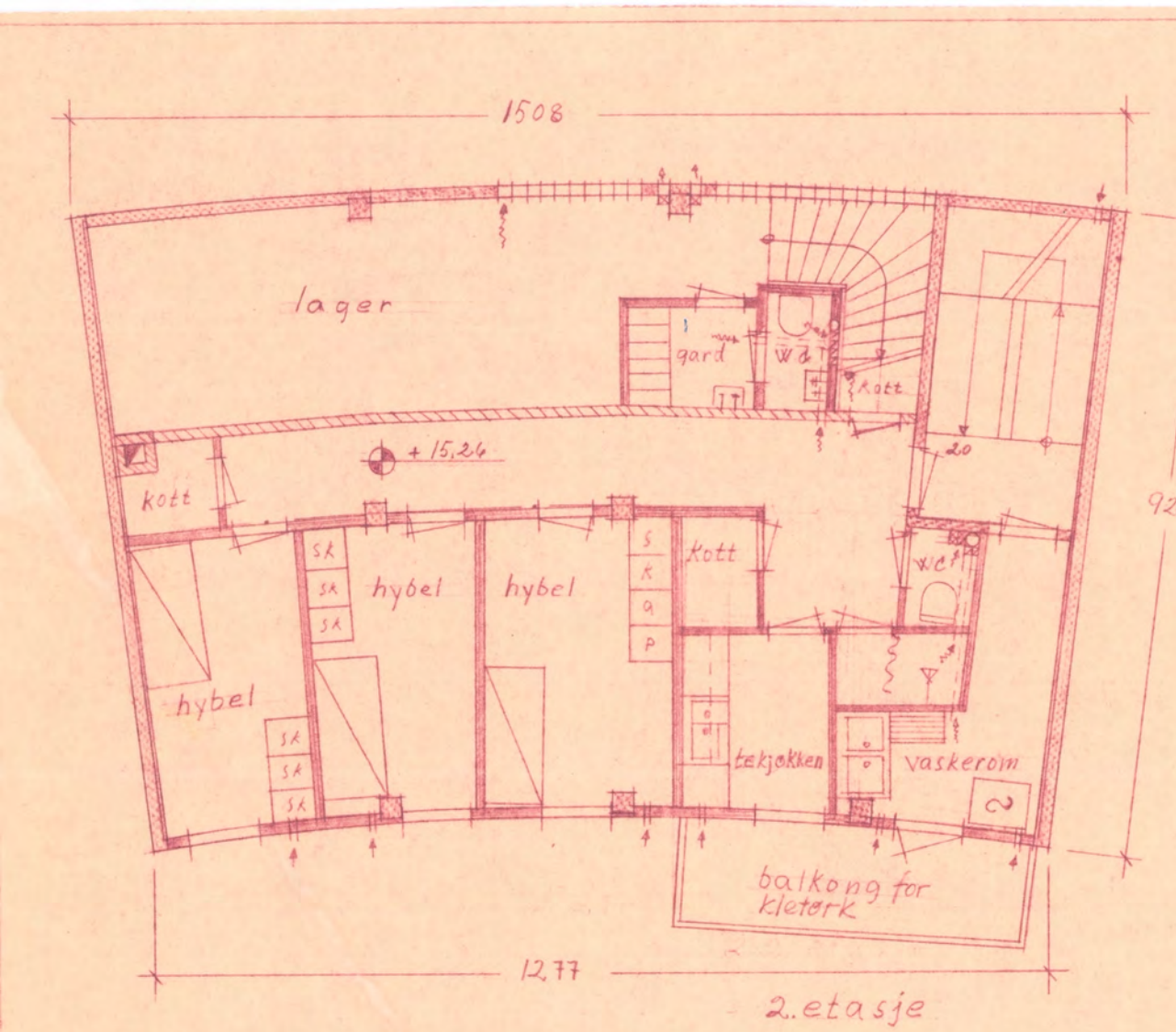
Etasjehøyder fra Ok golv til Ok golv.
Brysningshøyder Ok golv til åpn. i bind.v.



plan av loftstrapp
over øverste innkastlue settes
overgangsrør til ventilasjons-
pipe, som skal være 9" sementrør
til 30cm over tak.

BRATTVÅG BOKHANDEL,
HERR HILMAR SKJELTEN.
FORRETN. OG BOLIGBYGG.
PLAN AV 4. ETASJE
MÅL 1:50, BLAD 7

JON O. VILLA
ARKITEKT M.N.A.
SEURGT. 42 MOLDE



Brattvåg bygningsråd
Innr. 30/64 framlagt i møte 24.9.64
Godkjent på vilkår at merknader
skal være gjort rett til.

BRATTVÅG BOKHANDEL, HILMAR SKJELTEN
FORRETNINGSBYGG
PLANER, SNITT, FASADER MÅL 1:100
BLAD NR. 3
8.7.1964
R. 1.7.1964

JON O. VILLA
ARKITEKT M.H.A.L.
TORGET 2 TEL. 1190 MOLDE

Utskrift av skorstein

Eiendom				Rute	
GnrBnr/Delnr	328.260.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1	Rute	63
Eiendomsnavn	Skjelt-Ole Bakken 28 - 30	Ant. leiligheter	1	Bydel	Haram
Eier	Brc As			Distikt	Haram
				Tilsynsgruppe	Fastlandet Vest
					Tilsyn

Skorstein - ID 13048					
Tatt i bruk	17.10.2016	Ant.løp	1	Siste feiing	05.04.2022
Feies fra		Ut av bruk		Feier	Fyringsforbud
Type		Uttak av sot		Merknad	Hyppighet 24
Varenr		Dimensjon			Neste feiing 05.04.2024

Utførte feiinger				
Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
20.06.2018	bjørnh	Ikke utført		Fyrer ikke
15.09.2020	SS	Ingen hjemme		Fyrer ikke
05.04.2022	TAS	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	Ingen svarte.



Offentleg pålegg etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje funne pålegg dei siste 5 åra.

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER A/S
Lihauggata 8 B
6002 ÅLESUND
Tlf. 70 12 40 54 - Fax 70 12 78 14 - Mobiltlf. 913 85723

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED STRANDGATA I BRATTVÅG -
HARAM KOMMUNE**

§1 – Generelt

- A. Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
- B. Areal innenfor plangrensen er regulert til følgende formål, eventuelt blandingsformål:
1. Byggeområder
 - Konsentrert boligbebyggelse B/K
 - Bolig / forretning / kontor B/F/K
 - Hotell- og bevertningssteder H
 2. Trafikkområder
 - Offentlig kjøregate.
 - Fortau.
 - Miljøgate.
 - Offentlig parkeringsplass.
 - Felles parkeringsplass.
 - Felles avkjørsel.
 - Annet fellesareal.
 - Havneområde.
 - Havneområde i sjø.
 3. Frrområder
 - Offentlig friområde / torg.
 - Offentlig friområde / gangveg.
 3. Spesialområder
 - Gjestehavn.
- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og kommunale vedtekter. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Når særlige grunner tilsier det, kan kommunen gjøre unntak fra plan og reguleringsbestemmelser innenfor rammene av Plan- og bygningsloven samt kommunale vedtekter (Plan- og bygningslovens §7).

§2 – Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje. Mot gate skal bebyggelsen trappes av i henhold til bestemmelsene i pkt. C. De på plankartet oppgitte utnyttelsesgrader (BYA) er maksimalgrenser innenfor de respektive byggeområdene. Eksisterende bebyggelse som må rives helt eller delvis på grunn av brann eller av andre årsaker – og som bryter de generelle byggegrenser mot veg – skal forholde seg til de generelt fastsatte byggegrenser ved en eventuell gjenoppbygging.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal, kan kommunen kreve bebyggelsesplan etter Pbl §28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, adkomst/avkjørsel, parkering, av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av planen. Bebyggelsesplanen skal ivareta behov for utsikt fra bakenforliggende bebyggelse som etter kommunens vurdering bør kreves.
- C. Nye bygninger skal hovedsakelig ha tilnærmet flatt tak unntatt mot Storgata der bebyggelsen skal ha skråtak mot gata. Ved byggemeldinger skal ventilasjonsoppbygg, heisehus og andre oppbygg vises på tegningsmaterialet. Ny bebyggelse skal ha maksimale gesims- og totalhøyder som bestemt for de respektive områder. I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles.
- D. Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger innenfor samme område får et godt arkitektonisk forhold til hverandre og til miljøet som helhet.
- Utvendige farger og materialbruk skal inngå i en harmonisk helhet og skal godkjennes av kommunen.
- Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon og andre verdifulle naturelementer, bør så langt dette er mulig innpasses i utomhusanleggene.
- E. Forslag til nybygg og endring av fasader innen eksisterende kvartaler / byggeområder, skal ved byggemelding illustreres ved sammenhengende gateopprikk av bygninger og tilstøtende bebyggelse. Kommunen kan i forbindelse med behandling av byggemelding forlange modeller, perspektivtegninger, terrengsnitt eller fotomontasjer sett fra ønsket standpunkt.
- F. Avkjørsler skal godkjennes etter egen søknad/byggemelding eller ved behandling av bebyggelsesplan, kfr. pkt. A.
- G. Ved tiltak i trafikkområder, gate- og plassrom, skal det utarbeides detaljerte planforslag som viser belegning, beplantning, belysningsutstyr, møblering, gjerder og murer.

- H. Innenfor planområdet kan utvendige skilt, reklameinnretninger m.m. ikke settes opp uten godkjennelse. Alle skilt skal være harmonisk tilpasset bygningen og gatemiljøet for øvrig.
- I. Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner der dette er nødvendig. Disse skal tilpasses øvrig bebyggelse i form og farge og skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.
- J. Ved behandling av byggemeldinger kan kommunen kreve framlagt relevante støyberegninger med angivelse av tiltak for nødvendig støyskjerming. Beregningene skal utføres av fagfolk som er godkjent for de aktuelle tiltaksklasser.

§3 – Byggeområde for bolig/forretning/kontor
(Områdene B/F/K-1, B/K/F-2, B/K/F-3, B/K/F-4, B/K/F-5, B/K/F-6, B/K/F-7)

- A. Områdene kan inneholde både boliger, kontor og forretningsvirksomhet såfremt næringsvirksomhetene ikke er til sjenanse for beboerne.
- B. I tillegg til forretninger/kontor kan bebyggelsen nyttes til offentlige kontorer og institusjoner samt bevertningsformål som naturlig er knyttet til virksomhetene.
- C. Eksisterende småindustri / servicevirksomheter kan opprettholdes såfremt virksomhetene ikke er til sjenanse for omgivelsene med hensyn til støy, lukt og annen forurensning.
- D. I bebyggelsens 3. etg. og over denne skal boliger foretrekkes etablert.
- E. Eksisterende boliger skal så langt råd er søkes bevart, eventuelt bør tilsvarende antall i nybygg reetableres.
- F. Ved etablering av boliger skal det kreves avsatt min. 12 m² lekeplass pr. bolig innenfor området.
- G. For områdene B/F/K-1, B/F/K-2, B/F/K-5, B/F/K-6 og B/F/K-7 skal maks. gesimshøyde for ny bebyggelse være 9 meter og totalhøyde 12 meter. En eventuell 4. etasje skal trekkes tilbake fra gatelinje med min. 3 meter.
- H. For områdene B/F/K-3 og B/F/K-4 skal maks. gesimshøyde og totalhøyde mot Storgata være 6 henholdsvis 9 meter.
- I. Nybygg i område B/K/F3 (Børsen) skal utformes slik at siktlinje fra bautaen syd for Skjelttenhuset i Storgata til kai/sjø i enden av Skjelt-Ole-bakken ivaretas. Det skal spesielt legges vekt på at ny bebyggelse underordner og tilpasser seg "Børsen", slik at husets opprinnelige karakter blir best mulig ivaretatt.

§4 – Byggeområder for hotell og bevertning (Områdene H-1 og H-2)

- A. I området kan oppføres bebyggelse for hotell- og bevertningsvirksomhet. I område H-2 kan i tillegg etableres serviceanlegg for gjestebrygge.
- B. Det kan oppføres boliger fra 3. etg. og over denne såfremt næringsvirksomhetene ikke er til sjenanse for beboelse. Det skal kreves avsatt min. 12 m² lekeplass pr. bolig innenfor området.
- C. Virksomhet som ved støy/lukt medfører ulemper for de tilgrensende boliger og virksomheter kan forbys.
- D. Maks. gesims- og totalhøyder skal være henholdsvis 9 og 12 meter. En eventuell 4. etasje skal trekkes tilbake fra gatelinje med min. 3 meter.

§5 – Byggeområde for konsentrert boligbebyggelse (Områdene BK-1 og BK-2)

- A. I området kan oppføres konsentrert boligbebyggelse, garasjer, uthus mm.
- B. Eksisterende boliger skal så langt råd er søkes bevart, eventuelt bør tilsvarende antall i nybygg reetableres.
- C. Ved etablering av boliger skal det kreves avsatt min. 12 m² lekeplass pr. bolig innenfor området.
- D. Maks. gesims- og totalhøyder skal være henholdsvis 9 og 12 meter. En eventuell 4. etasje skal trekkes tilbake fra gatelinje med min. 3 meter.

§6 – Trafikkområder

- A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, parkerings- og havneformål slik dette er vist i planen.
- B. Kommunen kan kreve detaljplan for trafikkskilt, belysningsutstyr, kanalisering (rabatter, trafikkøyer), oppsetting av pullerter og eventuelt andre fysiske begrensninger for å sikre trafikksikkerheten mellom de forskjellige trafikkformål og virksomheter.
- C. Langs Storkaia skal det kunne tillates offentlig gjennomkjøring. Før slik tillatelse gis skal grunneiere og lovlige brukere av kaiområdet godkjenne bruken i hvert enkelt tilfelle. Se for øvrig pkt. B.

000166

§7 – Parkering

- A. Parkeringsarealer på begge sider av miljøgatene samt parkeringsarealer vist på planen er avsatt til offentlige og felles parkeringsplasser. Det kan ved skilting forbys å parkere i konflikt med lovlige avkjørsler, varemottak, osv.
- B. Ved nybygging/hovedombygging skal følgende antall parkeringsplasser kreves etablert innefor byggeområdene:

Boliger:	1,25 p-plasser pr. bolig.
Forretning/kontor:	1 p-plass pr. 50 m ² BRA.
Industri/lager:	1 p-plass pr. 100 m ² BRA.

Kommunen kan ved begrunnet søknad tillate at det i stedet for etablering av p-plasser innbetales et beløp pr. p-plass.

- C. Felles p-plass vest for Brattvåg Elektro AS tillates i 2 plan, der øverste plan tilsvarende nivå på eksisterende bakgård.

§8 – Friområder (Områdene F-1, F-2 og F-3)

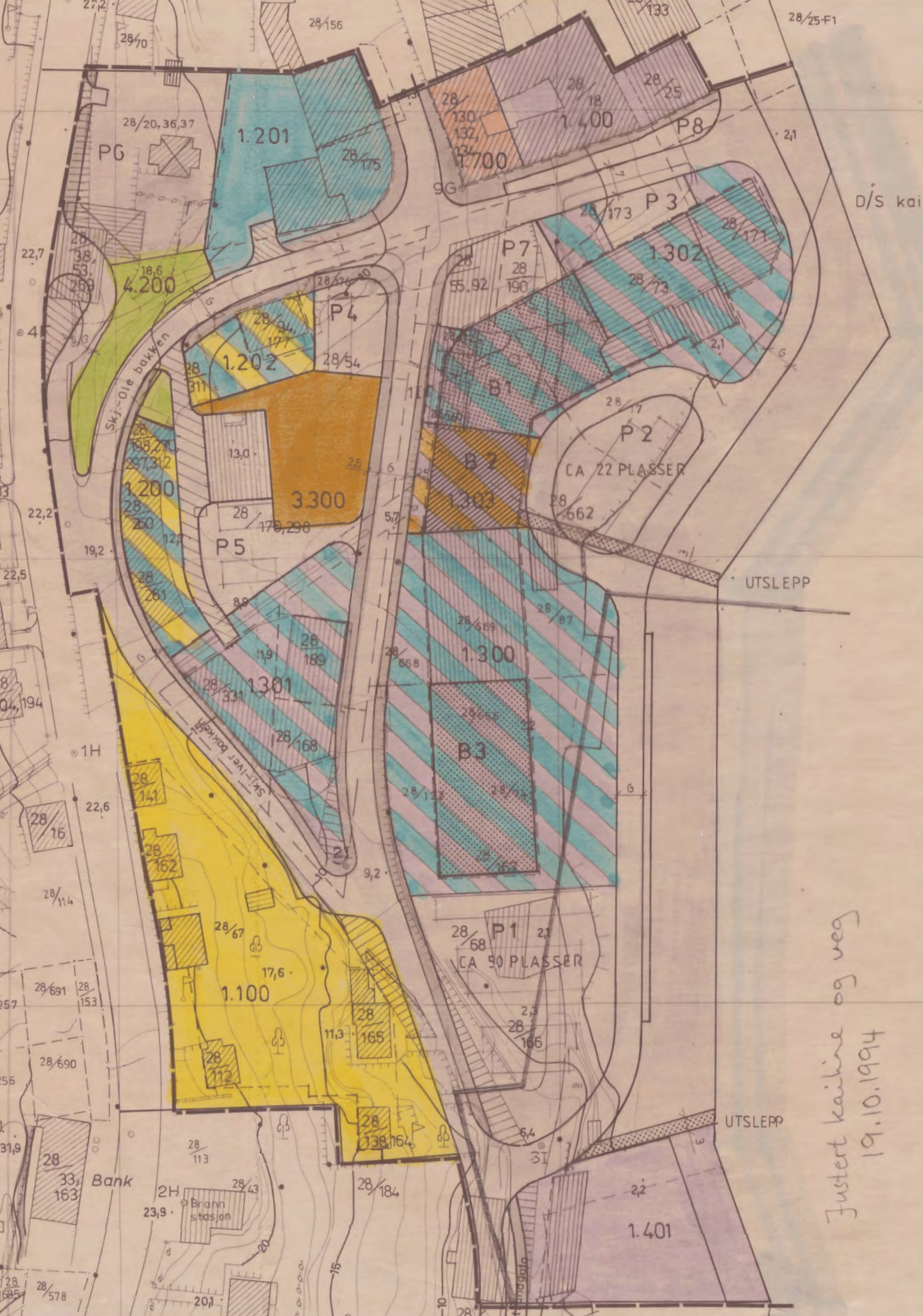
- A. Områdene omfatter offentlig plass (torg) langs miljøgata i Strandgata (F1) samt 2 tverrforbindelser (trapper/gangveger) mellom Strandgata og Storgata (F1 og F2).
- B. Før opparbeiding skal detaljplaner som viser utførelse (belegning, trapper, rekkverk, beplantning, belysning og annet gateutstyr) godkjennes av kommunen.

§9 – Spesialområde – Gjestehavn

- A. I området kan bygges landfast brygge av treverk samt flytebrygger for småbåter.

Ålesund, 20. juni 2000
Revidert 30. august 2000

000167



§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.100 BUSTADER
- 1.200 FORRETNING / KONTOR / BUSTAD
1.201-202 FORRETNING / KONTOR
1.300 INDUSTRI / FORRETNING / KONTOR
1.303 INDUSTRI / FELLESAREAL
1.400 INDUSTRI
- 1.500 ÅLMENN YTTIGE FÖREMÅL
- 1.600 FRITIDSHUS
- 1.700 HOTELL / HERBERGE
- 1.800 GARASJEANLEGG / BENSINST.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- 2.100 JORD / SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.100 VEG / PARKERINGSPLASS / KAI
- 3.200 GANG / SYKKELVEG / FORTAU
- 3.300 TORG

4. FRIOMRÅDER

- 4.100 ANLEGG FOR LEIK-IDRETT-SPORT
- 4.200 PARKMESSIG BEHANDLA AREAL

5. FAREOMRÅDER

- 5.100

6. SPESIALOMRÅDER

- 6.100 FRISIKTSONE VED VEG
- 6.200 PRIVATE VEGER
- 6.300 FRILUFTSOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER

- 7.100 FELLES AVKÖYRSLE / PARKERING
- 7.200 FELLES LEIKEAREAL

8. FORNYELSEOMRÅDER

- 8.100

STREKSMBOL:

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRÅDEGRENSE
- REG. EIGEDOMSGRENSE
- MIDTLINJE VEG

NORD



ENDRINGER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN.
BYGN. RÅDET	19.8.89	jk
	23.10.89	ll
KOMMUNESTYRET	SAK 10.6/89	14.12.89

BRATTVÅG SENTRUM
OMMREGULERING VED
KAIOMRÅDET

TEKNISK ETAT I HARAM KOMMUNE

KARTBLAD:

EKV.

SIGN. jk

MÅL: 1:1000

DATO: 17.7.89

TEGN. NIT