

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Våghallvegen 8

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport



Enebolig



Våghallvegen 8, 6270 BRATTVÅG



HARAM kommune



gnr. 328, bnr. 208

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 18978-1540

Eiendomsverdi ref nr: OQ9260

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med opprinnelig byggeår 1948, denne delen er med kjeller, 1. etasje og loft. Boligen er tilbygget i 1976, dette med tilbygg mot syd som er med kjeller og med innredet stue i hovedetasjen.

Det er foretatt en del innvendige oppussinger av boligen i 2008.

Eier har foretatt en del oppgraderinger og opplyser følgende:

Lagt lydhimling med gisp og nye himlinger i kjelleren i 2022.

El- anlegget er oppgradert og fornyet i 2015 og 2018

Det er lagt ny pappshingel på hovedtaket i 2015

Det er utført el- kontroll på boligen

Det er skiftet en del vinduer i 2017.

Varmepumpe 2006

En rekke finish arbeider gjenstår.

Boligen betraktes å stå foran renoveringer.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten i forhold utfyllende informasjon og opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Det er svært lav høyde på kryploftet. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. I inngangen til kjelleren er en hvit finert dør med glassfelt.

Mot syd er det satt inn vedlikeholdsfri PVC dør.

Understøttet luftbalkong på fremsiden og på sydsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, det er lagt papp oppå dette på fremsiden av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverk høyde er målt til 81.5 cm.

Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet mot vest. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

Inngangs trappen til boligen er i betong med skifer i trinnene.

Det er trapp av tre fra veranda og ned til terrenget på baksiden av boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe montert på boligens yttervegg med vanger i det fri. Forblendet og pussmalt.

Det er i stuen bygget en stor peisløsning, denne er forblendet med skifer. Eldre vedovn i stuen i underetasjen.

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bakkant i stuen på tilbygget del av boligen. Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold.

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er beleg i trinnene til 1. etasjen og teppe i trinnene til loftet.

Innerdører av forskjellig type med forskjellig alder. Det er i senere år satt inn noen hvite formpressede dører.

Det er eldre finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller av eldre/ ukjent alder. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er benkeplate med skyllekum på rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ligger mot murvegger.

Bad/ wc i kjeller er av eldre/ ukjent dato. Rommet er med beleg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og badekar.

Rommet står foran full renovering.

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

Bad/ wc/ vaskerom på loftet er oppusset av eier i 2015. Rommet er med beleg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med eldre baderomsinnredning med 2 servanter, eldre badekar med forheng og wc.

Rommet er oppusset av eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter, laminat benkeplate.

Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Ventilator over komfyren.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel eldre innredning med hvite fronter, laminat benkeplate.

Innredningen har hatt noen oppgraderinger, Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr og platetopp. Det er oppvaskmaskin.

Ventilator over komfyren.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleren med belegg på gulvet og med malte tapeter på veggene.
Rommet er utstyrt med wc og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Rørøppegget i boligen er med forskjellig alder.

Det er observert rørøppegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Rørøppegget er med forskjellig alder.
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato.
Det er rørøppegg i boligen etter et eldre fyranlegg.
Dette er ikke lenger i bruk og er utkoblet.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder. Det er ett nytt sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.
Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur.
Fundamenter betong under grunnmur.
Det er oppført forstøtningsmurer i betong i bakkant av boligen og en i grensen mot nabo.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot øst.

Utvendige avløpsrør er i følge eier av plast og er fra 1976. Det er septiktank fra 1976 med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber. Eier opplyser at septiktank er fra 1976.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetanken er innestøpt på boligens bakside.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

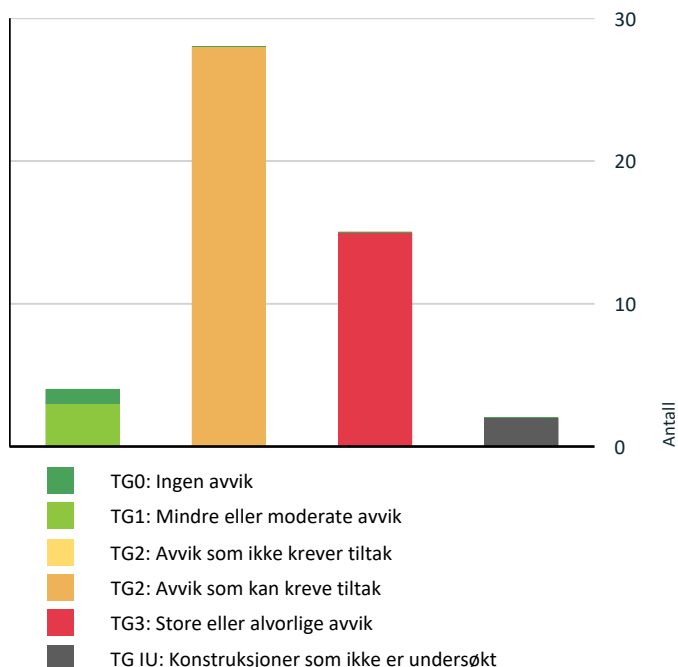
Tegninger i meglerpakken viser fasader. Det er ikke fremlagt/ oversendte tegninger som viser planløsning.
Det opplyses fra kommunen at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Boligen er registrert med en boenhet.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

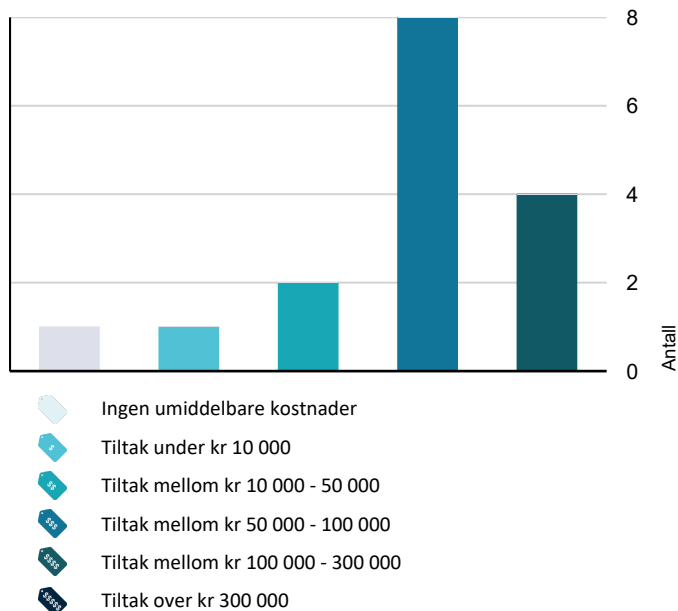
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det tas ett spesifikk forbehold for boligen i forhold til begrenset mulighet å gjennomføre befaring iht til forskrift om tryggere bolighandel og NS 3600, bakgrunnen for dette er at boligen var svert full lagret med innbo og løsøre etc. under befaringen. Det må foretas ny befaring når boligen er tømt og før den eventuelt legges ut for salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking tilbygget [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg. [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Bod under veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Usikkert byggeår.

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten. .

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygget del mot syd.
------	---------	------------------------

Det bør utføres ytterligere utbedringer av taktekingen for å sikre at tidligere lekkasjer er tilstrekkelig utbedret og for å forhindre nye vannskader.

Mose på taket bør fjernes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på tekingen. Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel, eier opplyser at taket er omtekket i 2015. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade i himling på badet, dette etter tidligere lekkasje. Eier opplyser at dette er partielt reparert. Det er observert mose på taktekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takteking tilbygget

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert mose på taktekker.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt montere snøfangere der det er risiko for snø- og isras mot områder hvor personer kan oppholde seg.

Det anbefales å etablere et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og påfølgende råteskader i yttervegg og grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Det er svært lav høyde på kryploftet. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist skade i himling på badet, dette etter tidligere lekkasje. Eier opplyser at dette er partielt reparert. Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og hindre ny tilkomst, da gnagere kan forårsake skader på isolasjon, elektriske ledninger og bygningsdeler.

Videre bør det utføres grundig kontroll og eventuell utbedring av fuktskader i himling og undertak, for å redusere risiko for råte, sopp og ytterligere konstruksjonsskader.

Takkonstruksjon tilbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på tilbygget har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen på tilbygget er skjult av innvendig underkledde himlinger.

Årstall: 1976 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Beskrivelse

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader.

Tegn på innvendig kondensering indikerer behov for bedre ventilasjon eller utskifting av vinduer for å unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

I inngangen til kjelleren er det en hvit finert dør med glassfelt. Døren er montert i 2025, men er en gjenbrukt dør.

Mot syd er det satt inn vedlikeholdsfrø PVC dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

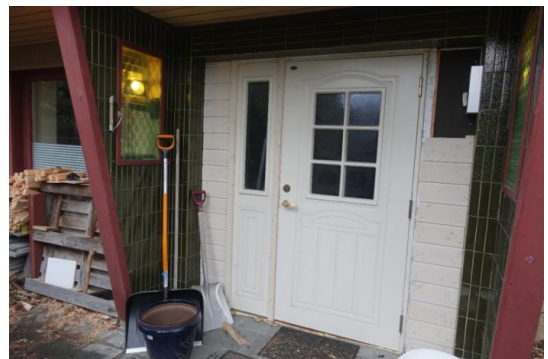
Det er registrert råtskade på karm/ terskel på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det er påregnelig med utskiftning av ytterdøren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet luftbalkong på fremsiden og på sydsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, det er lagt papp oppå dette på fremsiden av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverk høyde er målt til 81. 5 cm.

Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet mot vest. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk. Det er registrert råteskade på utkraget balkong.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangs trappen til boligen er i betong med skifer i trinnene. Det er trapp av tre fra veranda og ned til terrenget på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert en del slitasje på dekke/ trinn og på rekkverk som krever vedlikehold. Det er krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er påregnelig med videre vedlikehold og oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Bod under veranda

Beskrivelse

Det er bygget bod under veranda, denne med adkomst på fremsiden av boligen.

Årstall: 1976

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyet slitasje og en del skader på/ ved boden. Det er registrert råtskad på boddøren.

Boden var ikke mulig å få kontrollert innvendig, da det var lagret mye innbo og løsøre etc. i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boden står fora renovering med oppgraderinger og utskiftninger.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

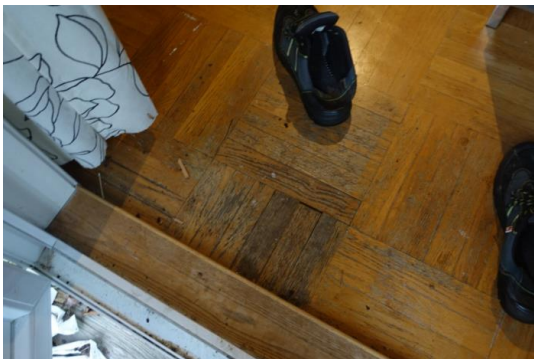
Det er registrert misfarging og svertesopp på en del overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

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.

Det er ved kontrollmålinger av planhet målt hellinger på ca 18 mm gjennom stuen i hovedetasjen.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

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 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe montert på boligens yttervegg med vanger i det fri. Forblendet og pussmalt.

Det er i stuen bygget en stor peisløsning, denne er forblendet med skifer. Eldre vedovn i stuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales fagmessig kontroll av pipen i denne boligene.
Det kan ikke utelukkes oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold av denne pipen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bakkant i stuen på tilbygget del av boligen. Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det anmerkes at det ikke var adkomst for hulltaking i bakkant av opprinnelig del.

Det er registrert bulinger på vegger og tapetserte flater i innforede vegger under terreng.

Det anmerkes lukt fra kjellerrom. Dette kan kjennes ut som tilbakeslag av luft fra kloakken. Det vises til at det er durgo ventil på loftet.

Konsekvens/tiltak

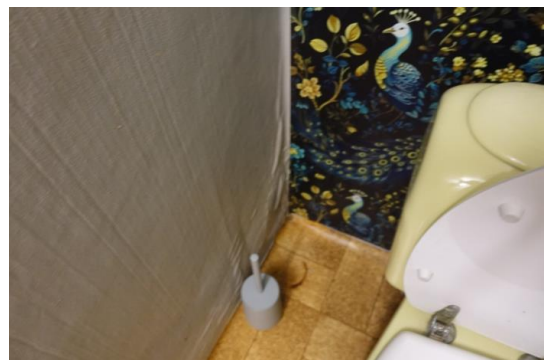
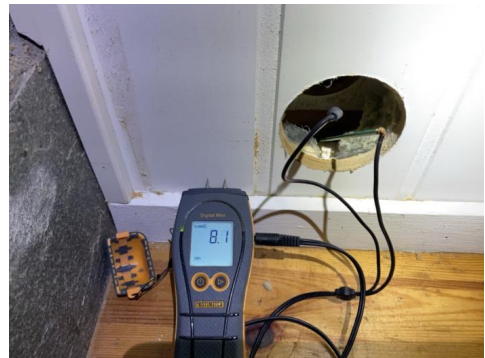
- Andre tiltak:

Bedre ventilering av kjeller.

Det anbefales ytterligere kontroll/ undersøkelser i bakkant av opprinnelig bygg når det er ryddet adkomst for dette.

Det må av rørlegger foretas en ytterligere undersøkelse i forhold til å finne årsak til kloakklukt og bedre ventilering av avløp over tal.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene til 1. etasjen og teppe i trinnene til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

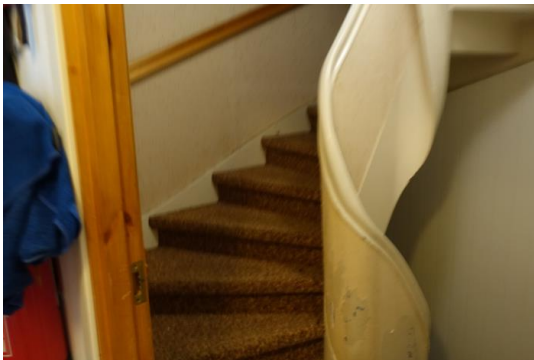
Tilstandsrapport

Det er registrert en del bruksslitasje i trappen med hakk og sår i trinn. Det anmerkes at det var lagret mye i selve trappen til hovedetasjen, dette begrenset muligheten for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold, modernisering og oppgradering av trapper vil være påregnelig.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av forskjellig type med forskjellig alder. Det er i senere år satt inn noen hvite formpressede dører. Det er eldre finerdører.

Vurdering av avvik:

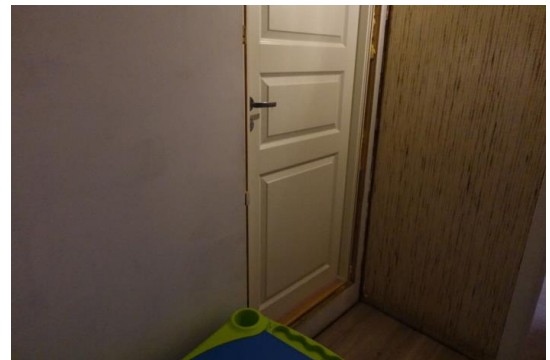
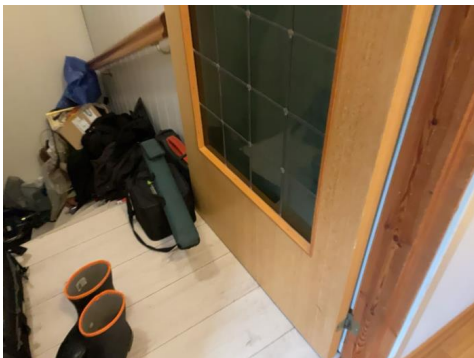
- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører. Det er en del gjenstående arbeider med innlisting etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av innvendige dører.



VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc er av eldre/ ukjent dato. Rommet er med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og badekar.

Rommet står foran full renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller av eldre/ ukjent alder. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er benkeplate med skyllekum på rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ligger mot murvegg.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/ wc/ vaskerom på loftet er oppusset av eier i 2015. Rommet er med belegg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med eldre baderomsinnredning med 2 servanter, eldre badekar med forheng og wc.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er skyvefronter til kott bak innredningen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er malt mdf himlinger i rommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

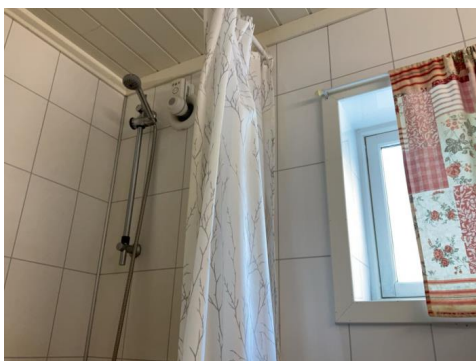
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

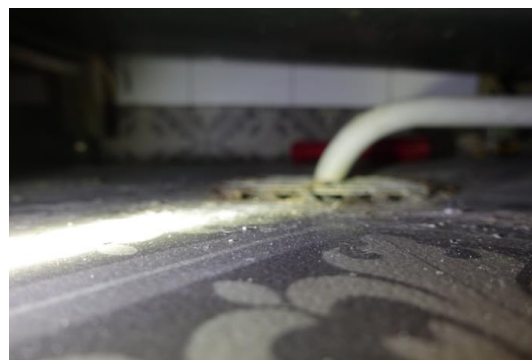
Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med eldre baderomsinnredning med 2 servanter, eldre badekar med forheng og wc.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderoms innredningen og badekaret er av eldre dato, gjenbrukt og har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

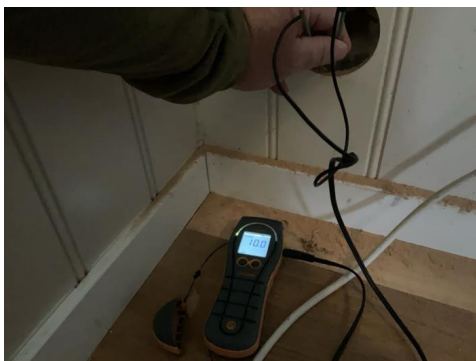


LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer til sitt formål.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel eldre innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredningen har hatt noen oppgraderinger. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr og platetopp. Det er oppvaskmaskin. Ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen fungerer til sitt formål, men har en del bruksslitasje. Oppgraderinger med fornyinger bør vurderes.

En slitt kjøkkeninnredning kan ha flere negative konsekvenser: Misfarging og flekker kan være vanskelige å fjerne. Skuffer og skap kan bli vanskelige å åpne og lukke. Slitte hengsler kan føre til at skapdører henger skjevt.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjelleren med belegg på gulvet og med malte tapeter på veggene.

Rommet er utstyrt med wc og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår med en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Røropplegget i boligen er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

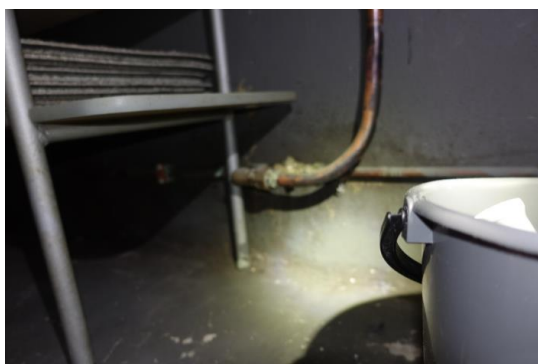
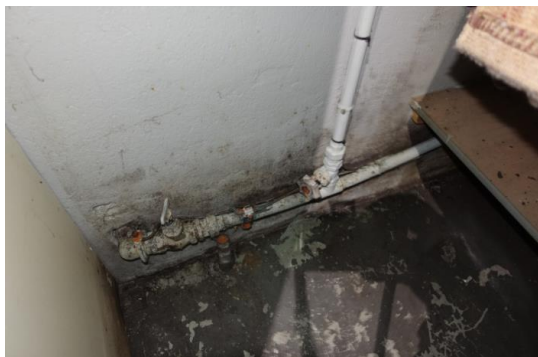
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert bruk av durgøventil på kryp loftet. Dette er ikke tilstrekkelig lufting av avløpet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagperson på røropplegget i boligen.

Manglende tilfredsstillende lufting og unormale luktførhold bør utbedres for å unngå risiko for luktp problemer, dårlig avrenning og potensiell skade på avløpssystemet. Alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en luft til luft varmepumpe er normalt ca. 15 år, forutsatt at den er korrekt installert og får jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank eldre

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er røropplegg i boligen etter et eldre fyranlegg. Dette er ikke lenger i bruk og er utkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre røropplegg som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales demontering og fjerning av de eldre røropplegget i boligen.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder. Det er ett nytt sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1946 Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder

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

Ukjent

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

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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 Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/
fuksikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

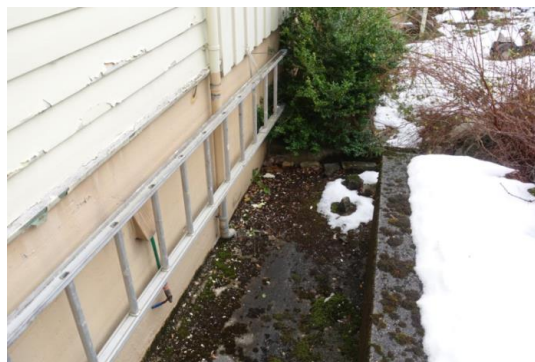
Det er oppført forstøtningsmurer i betong i bakkant av boligen og en i grensen mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tomten er ustelt og det vokser en del busker/ brydbuske etc. inntil bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

All vegetasjon som vokser inn til boligen må fjernes og det må foretas oppgraderinger og vedlikehold ved tomten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er i følge eier av plast og er fra 1976. Det er septiktank fra 1976 med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utslitte rør kan føre til gjennomrusting, sprekke-dannelser og kollaps, som resulterer i lekkasjer. Dette kan medføre skader og økonomiske konsekvenser.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Eier opplyser at septiktank er fra 1976.

Årstall: 1976 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll og tilstandsvurdering av selve tanken ved neste tømming.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetanken er innestøpt på boligens bakside.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1971

Standard

Enkel

Vedlikehold

Utsatt

Kommentar

Kommunal opplysning

Beskrivelse

Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i kombinasjon av murvegger og bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med pappshingel og det er renner av metall. Det er i montert vippeport av trekonstruksjon.

Garasjen var fylt opp med materialer etc. Det var ikke mulig å få kontrollert garasjen innvendig. Ytterligere undersøkelser av garasjen må utføres når garasjen er tømt.

Garasjen har utsatt vedlikehold og en del forhøyet slitasje.

Det er påregnelig med oppgraderinger, vedlikehold og fornying av garasjen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

242 m²/230 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, 5 Soverom, 2 Kjøkken, Toalettrom, 2 Bad, Vaskerom, 3 Stuer, 2 Bod, 2 Trapperom, Spisestue, Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 3 150 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Våghallvegen 22 ,6270 BRATTVÅG 179 m ² 1951 5 sov	28-01-2023	2 550 000	2 530 000		2 530 000	14 134
2 Brattholmneset 54 ,6270 BRATTVÅG 156 m ² 1966 5 sov	27-02-2023	1 750 000	1 750 000		1 750 000	11 218
3 Brattvåggata 90 ,6270 BRATTVÅG 209 m ² 1940 4 sov	02-06-2022	2 350 000	2 215 000		2 215 000	10 598
4 Våghallvegen 28A ,6270 BRATTVÅG 170 m ² 1971 2 sov	15-12-2024	2 500 000	1 750 000		1 750 000	10 294
5 Våghallvegen 4 ,6270 BRATTVÅG 197 m ² 1955 1 sov	02-02-2025	1 800 000	1 800 000		1 800 000	9 137
6 Håvikvegen 8 ,6270 BRATTVÅG 201 m ² 1959 4 sov	15-08-2022	1 790 000	1 680 000		1 680 000	8 358
7 Strandgata 31A ,6270 BRATTVÅG 207 m ² 1961 1 sov	10-12-2024	1 600 000	1 600 000		1 600 000	7 729

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 460 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

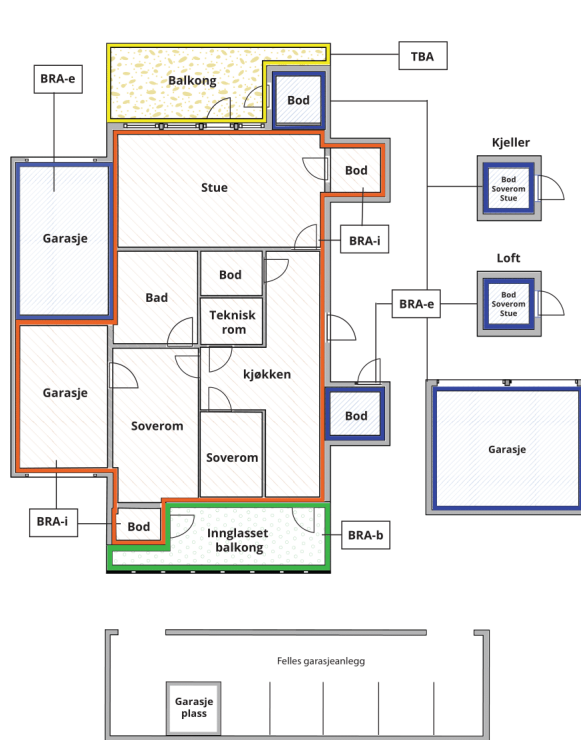
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

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)				
Kjeller	80	12		92			92
Etasje	96			96	15		96
Loft	54			54	3	3	57
SUM	230	12			18	3	245
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, stue	Bod under veranda.	
Etasje	Trapperom, gang, kjøkken, stue, spisestue, stue 2		
Loft	Trapperom, gang, kott, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger i meglerpakken viser fasader. Det er ikke fremlagt/ oversendte tegninger som viser planløsning. Det opplyses fra kommunen at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Boligen er registrert med en boenhet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav høyde i kjelleren, denne er målt fra 2,19 til 2,28 meter på de områder hvor det ble foretatt måling.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	15
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Eier.	
25.11.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS v Ulrik Saunes	Rekvirent
	Sulebakk Sylte	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	208		0	613.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Våghallvegen 8

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Våghallvegen, like sør for butikkene i Brattvåg sentrum. Kort vei til servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet/ gruset adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	25.03.1976	Det er ikke fremskaffet tegninger som viser boligens planløsning.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	24.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	24.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	23.06.1978		Ikke gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2025	
2	16.03.2026	
3	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

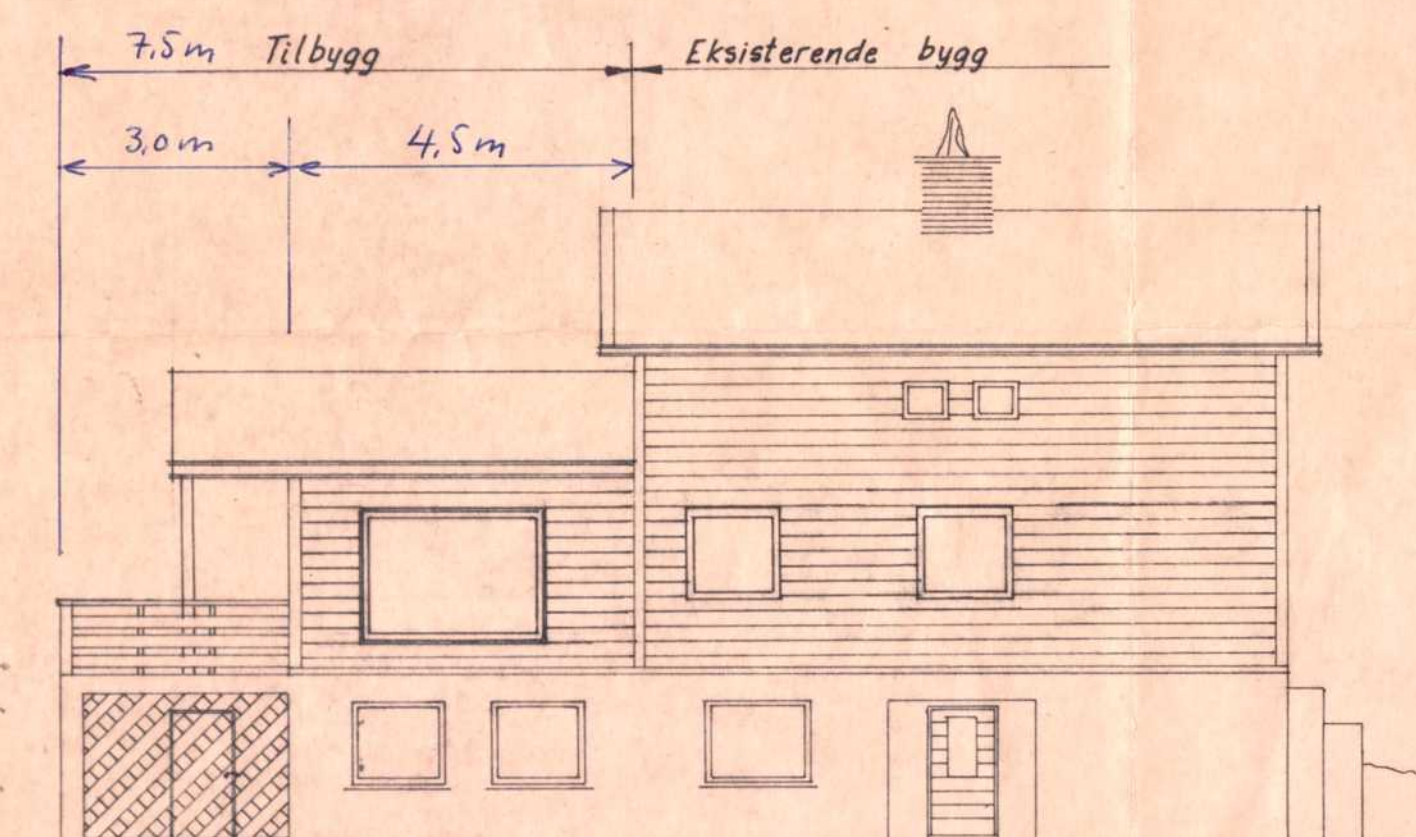
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

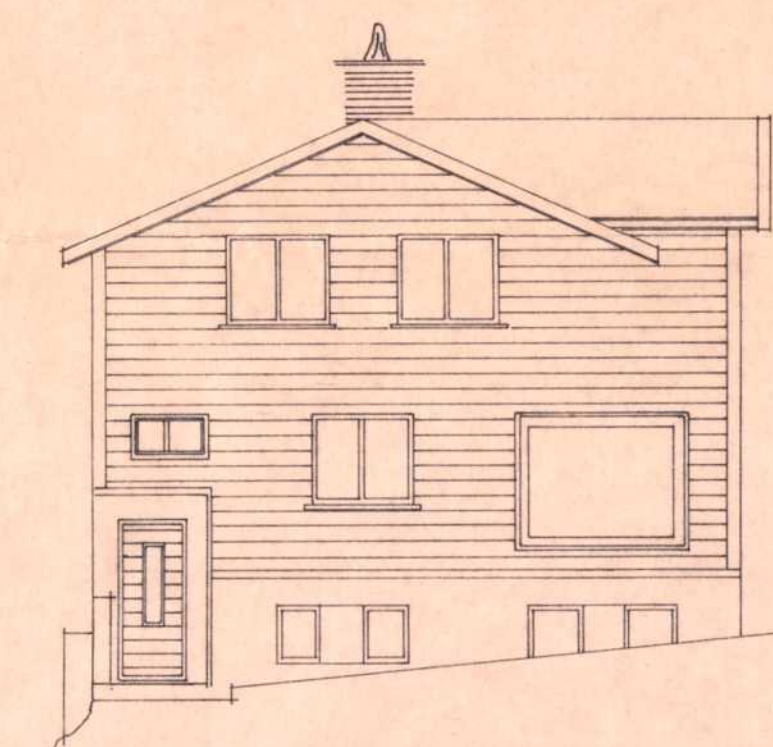
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ9260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

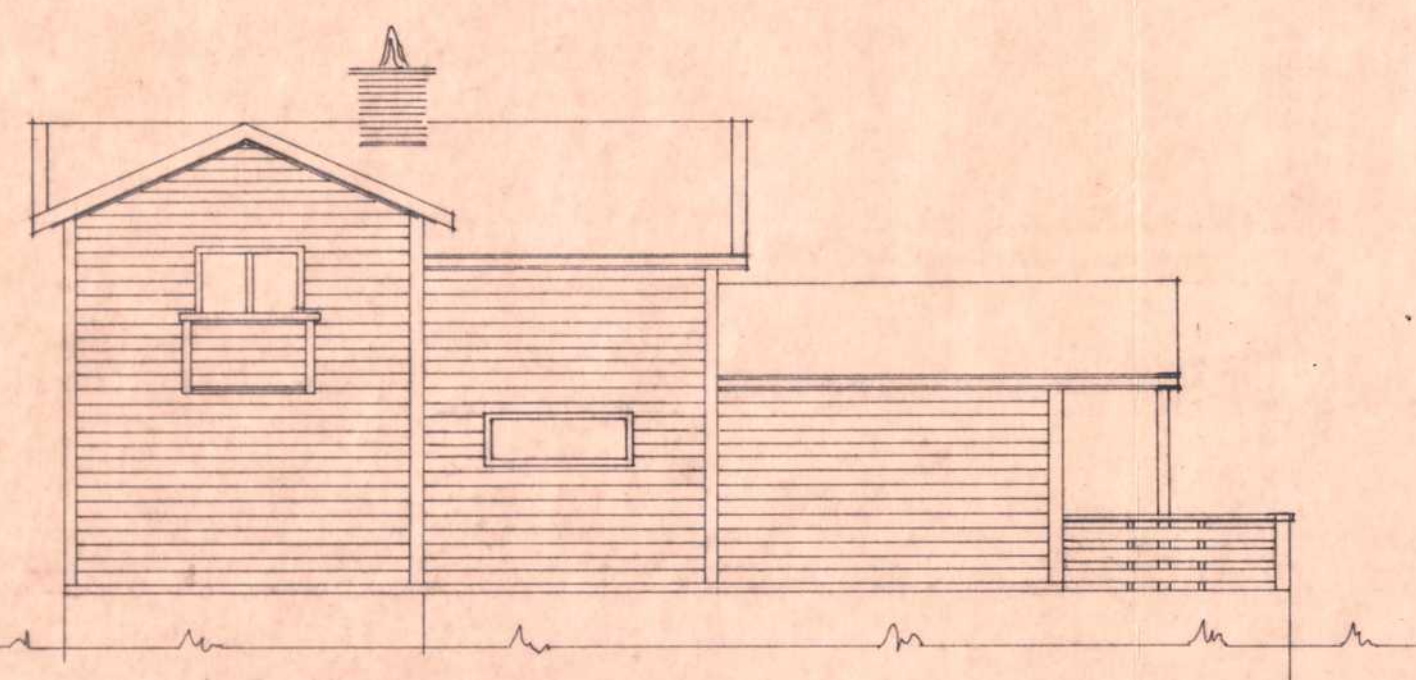
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



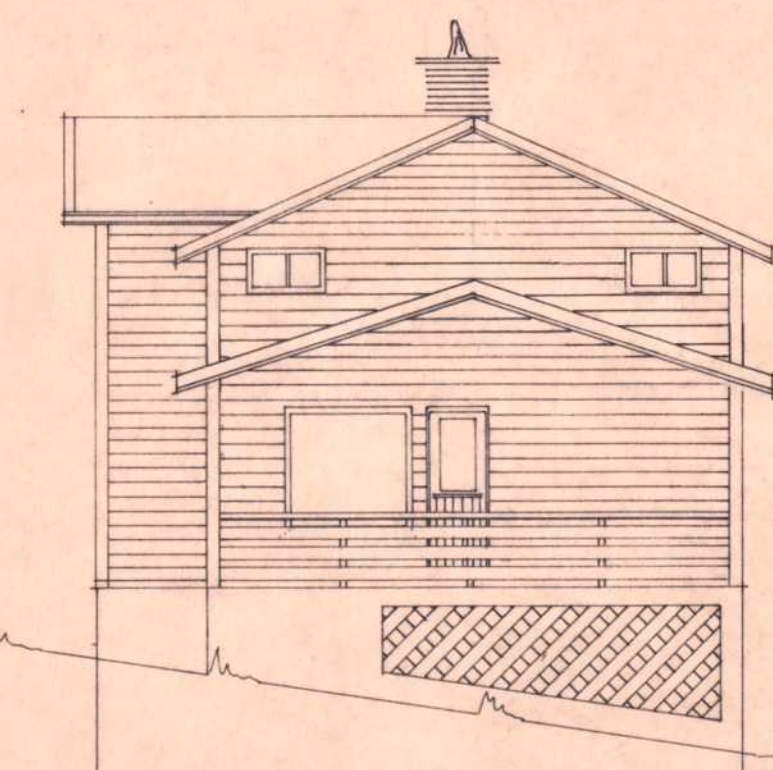
Fasade mot aust.



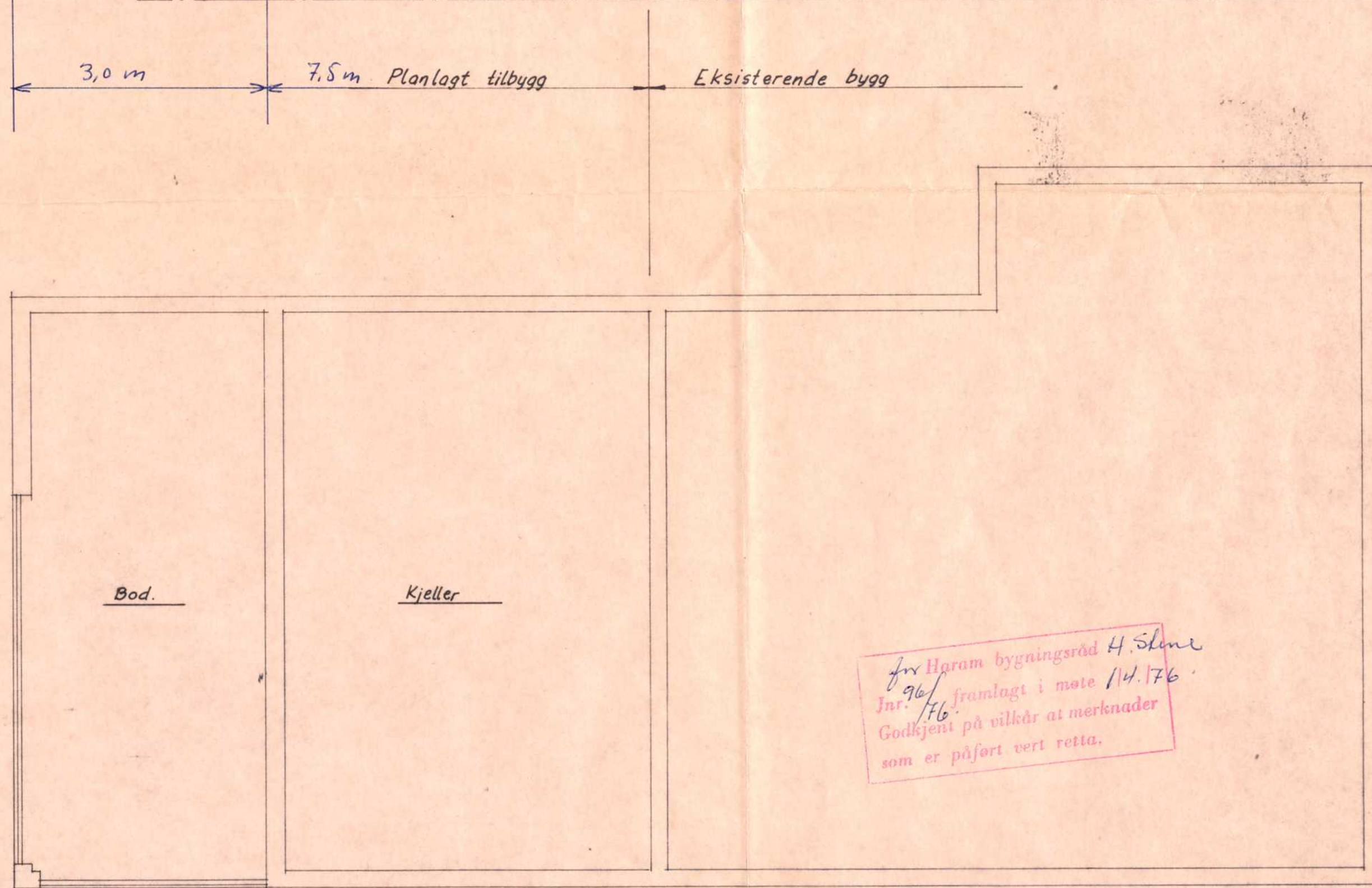
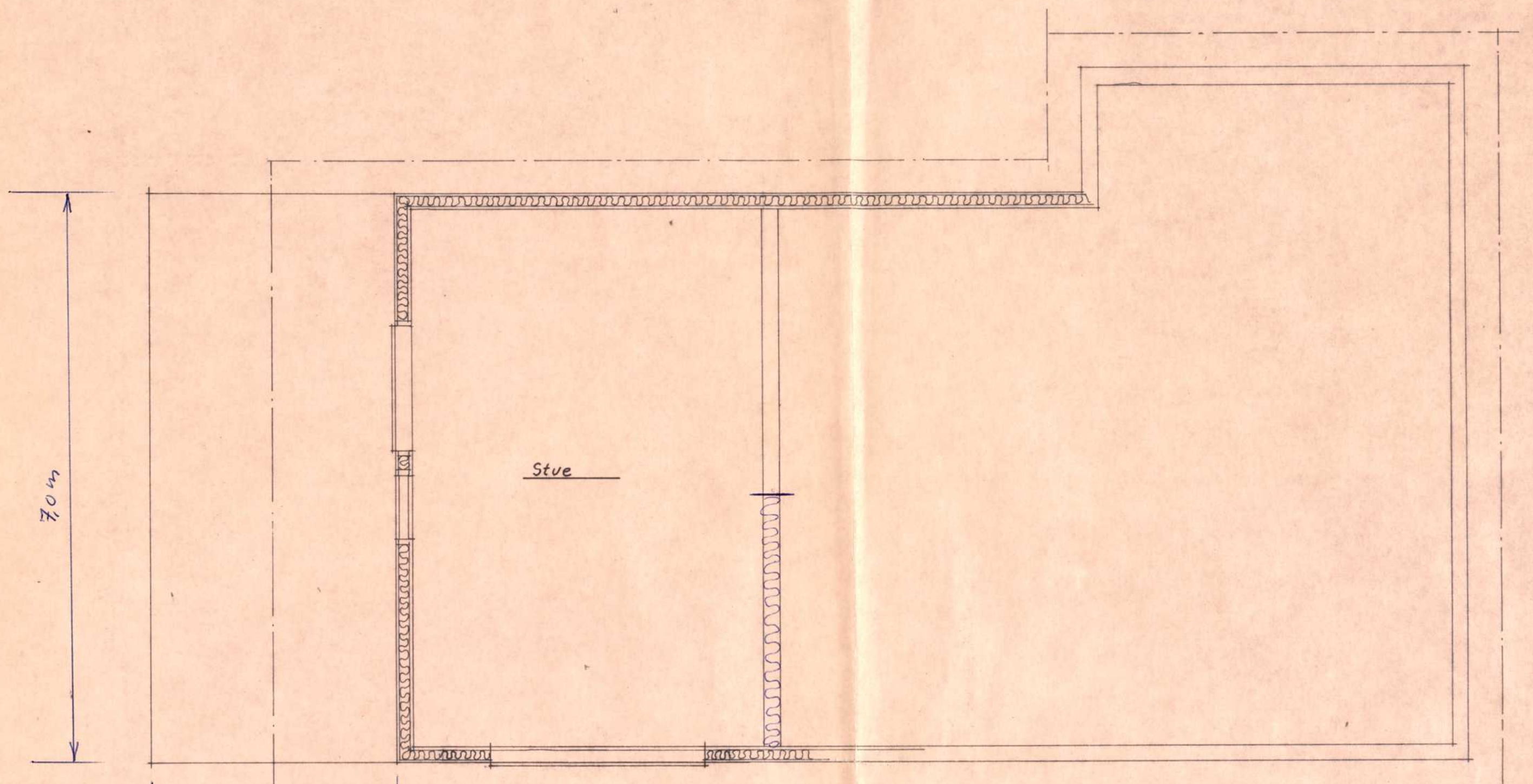
Fasade mot nord.



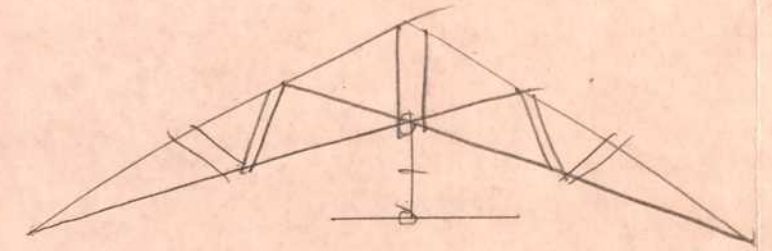
Fasade mot vest.



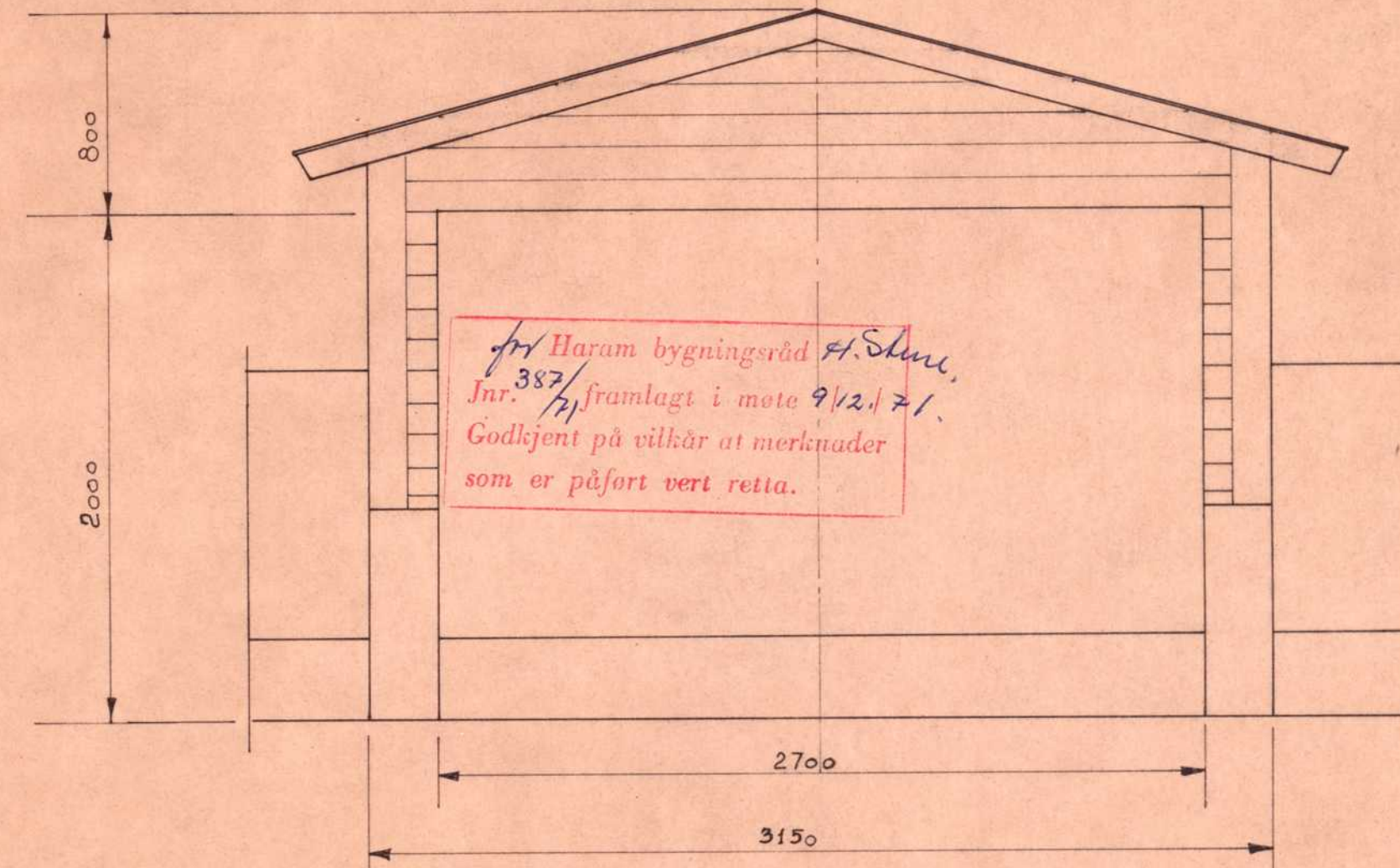
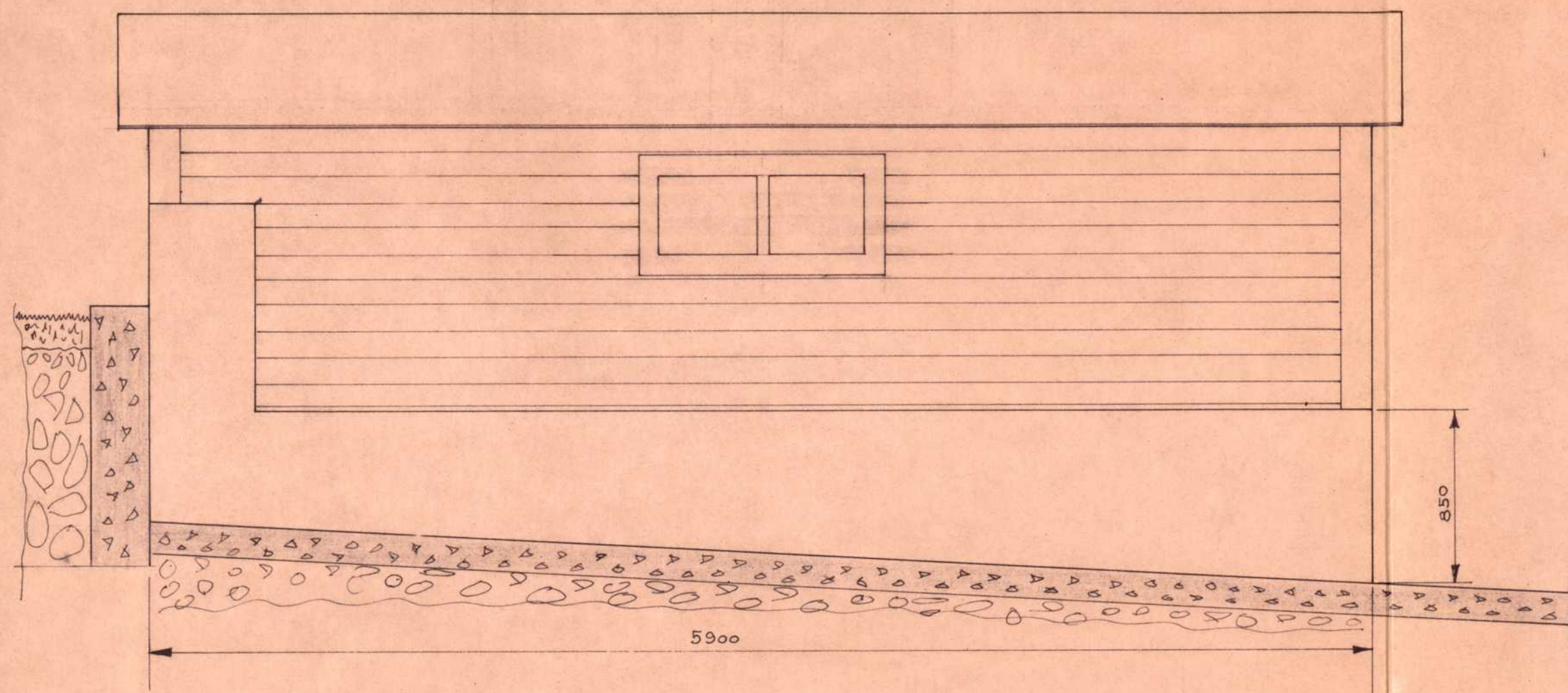
Fasade mot syd.



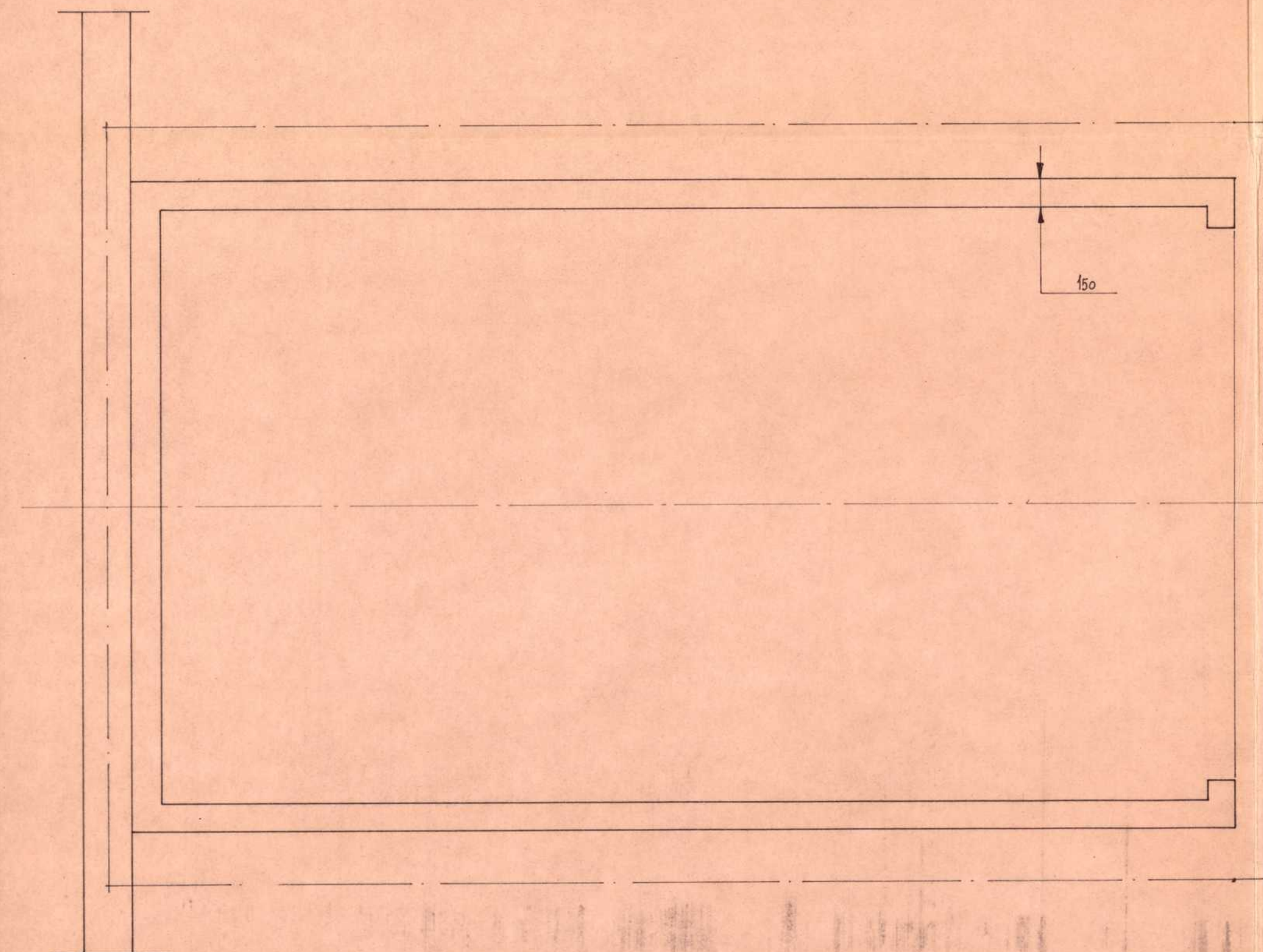
for Høram bygningsråd 4. Slutt
Jnr. 96/176, framlagt i møte 14.7.76.
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.



TILBYGG TIL BOLIGHUS INGBRIKT SANDNES G.nr. 28, B.nr 6					
Dato	Konstr. tegnet	Tracer	Målestokk		
25.3.-76	ES.		1:100		
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	1:50	Erstatning for:	
				Erstattef av:	
				1-599	
Henviisning:		Beregning:			



*for Haram bygningsråd H. Slone.
Inr. 387/71 framlagt i møte 9/12./71.
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.*



PLANLAGT GARASJE, INGEBRIKT SANDNES, 6270 BRATTVÅG.				
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	Erstatning for: Erstattet av:
19.11.71	Stand.kontroll	Godkjent	1:25	
INGEBRIKT SANDNES 6270 BRATTVÅG				22-39
Henvisning:		Beregning:		

Liste nr. 34.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Bygningsråd	Komm.ing.kontoret	1. april 1976.

Sak nr.

96/76.

Ingebrikt Sandnes, 6270 Brattvåg anmelder tilbygg på gnr. 28, bnr. 325.

Tilbygget skal benyttes til utvidelse av stue og kjeller.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner søknaden på disse vilkår:

1. Ansvarshavende for byggearbeidet må anmeldes til og godkjennes av bygningssjefen.
2. Lover og forskrifter må følges.

VEDTAK:

Innstillinga samrøystes godkjent.

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 2/4. 1976.

Sign.

Utskrift sendt til

Ingebrikt Sandnes, 6270 Brattvåg.

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegg til byggjemeldinga)

Underskrivne har idag stedd ut nabovarsel til dei naboane og tverrbuane som er oppførde nedanfor.

Nabovarslet har denne ordlyden:

Sendar	Namn og adresse
Arbeidsstad	Eigedomen sitt namn, gnr. bnr. o.l.
Kva slag arbeid	Nybygg, tilbygg e.l.
Kva slag bygning	Bustad, uthus, garasje e.l.

Ingebrikt Sandnes, 6270 Brattvåg
Sanneset Gnr. 28 - Bnr. 325
Tilbygg
Bustad

I samsvar med bygningslova av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 vert De med dette varsla om at underskrivne idag har sendt inn byggjemelding på ovannemnde eigedom.
De har høve til å få sjå byggjemeldinga på bygningsvesenet sitt kontor.
Eventuelle motmæle må fremjast skriftleg i 2 eksemplar og sendast til bygningsrådet snarast og seinast 2 veker etter at dette varslet er gjeve (poststemplingsdato).

Brattvåg den **25.3.-76**
Ingebrikt Sandnes
Ingebrikt Sandnes
Byggjemeldar

Kvittering frå naboane for motteke varsel

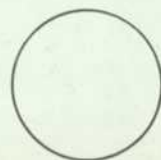
Personleg underskrift	Motteke den	Eigedomen sitt namn, gnr. bnr. o.l.
<i>Halldis Barstad</i>		
<i>Erting Skjeltn</i>		

Postverket sin attestasjon

Namn og adresse	Rek. nr.	Eigedomen sitt namn, gnr. bnr. o.l.
<i>fr Høram bygningsråd H. Skene</i> <i>Inr. 76 framlagt i møte 1/4. 76.</i> <i>Godkjent på vilkår at merknader</i> <i>som er påført vert retta.</i>		

Det vert stadfest at det er innlevert rekommanderte brev til dei adressatane som er nemnde ovanfor.

Postt.mannens sin sign.



Obs ! Både naboar og tverrbuar skal varslast. Byggherren er sjølv ansvarleg for rett varsling.

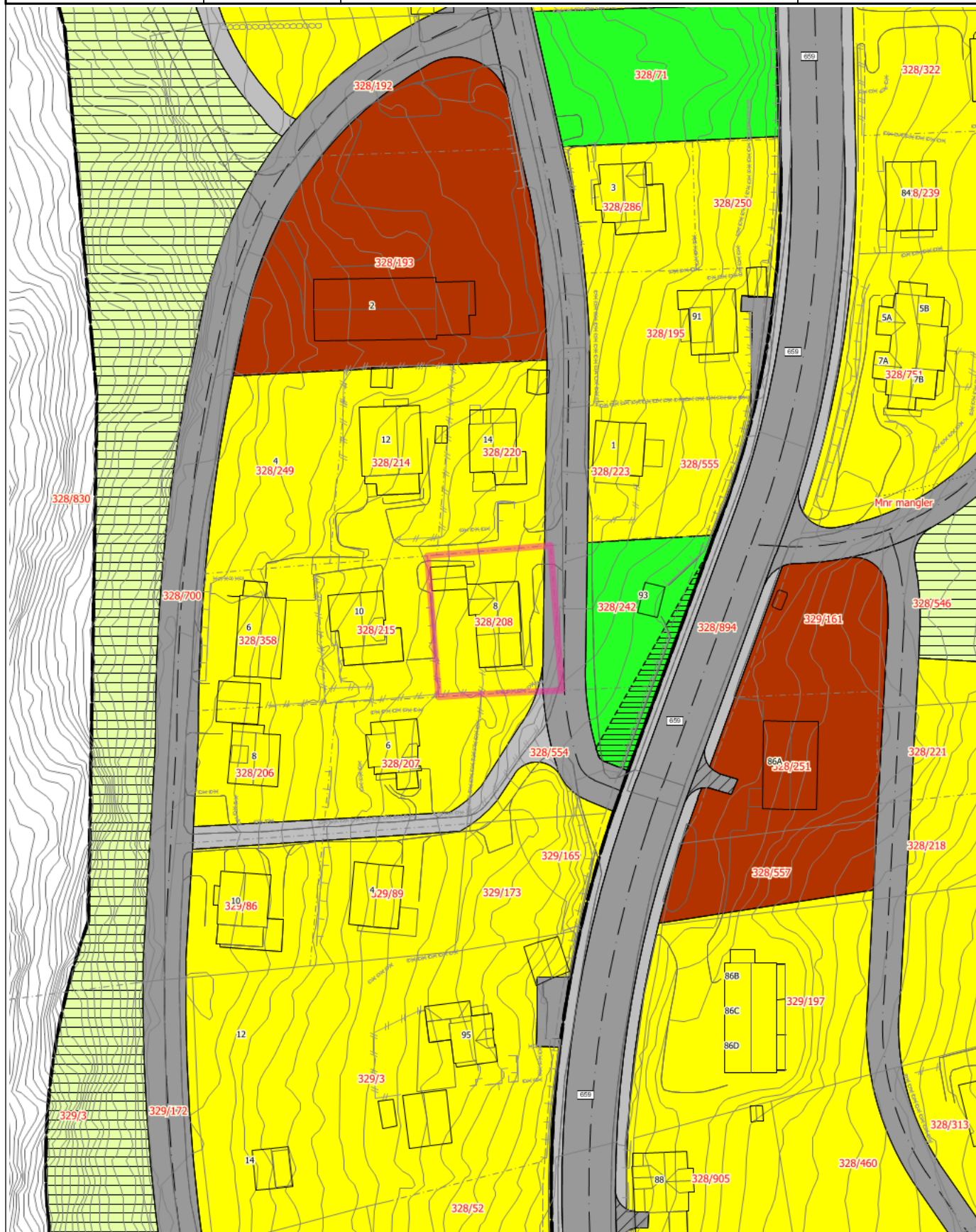


Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Annen info:



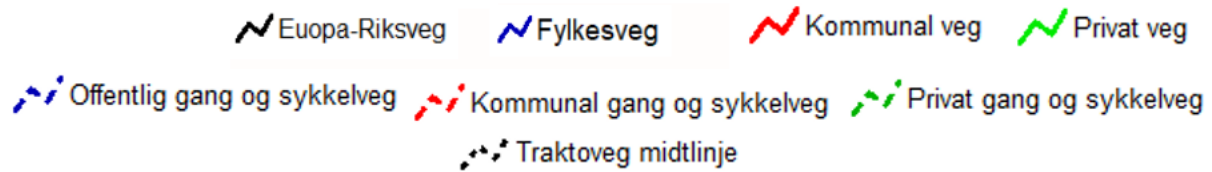
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15		VeggFrittstående
	Hekk		MurLoddrett		Steingjerde
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Høydekurve 1m Haram		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpGrense		RpFormålgrense		Regulert senterlinje
	Frisiktsone ved veg		Boligområde		Almennyttig formål - forsamlingslokale
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Gangveg
	Anlegg for lek		Friluftsområde		Felles avkjørsel

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	



Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Eiendom:

Gnr: 328

Bnr: 208

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

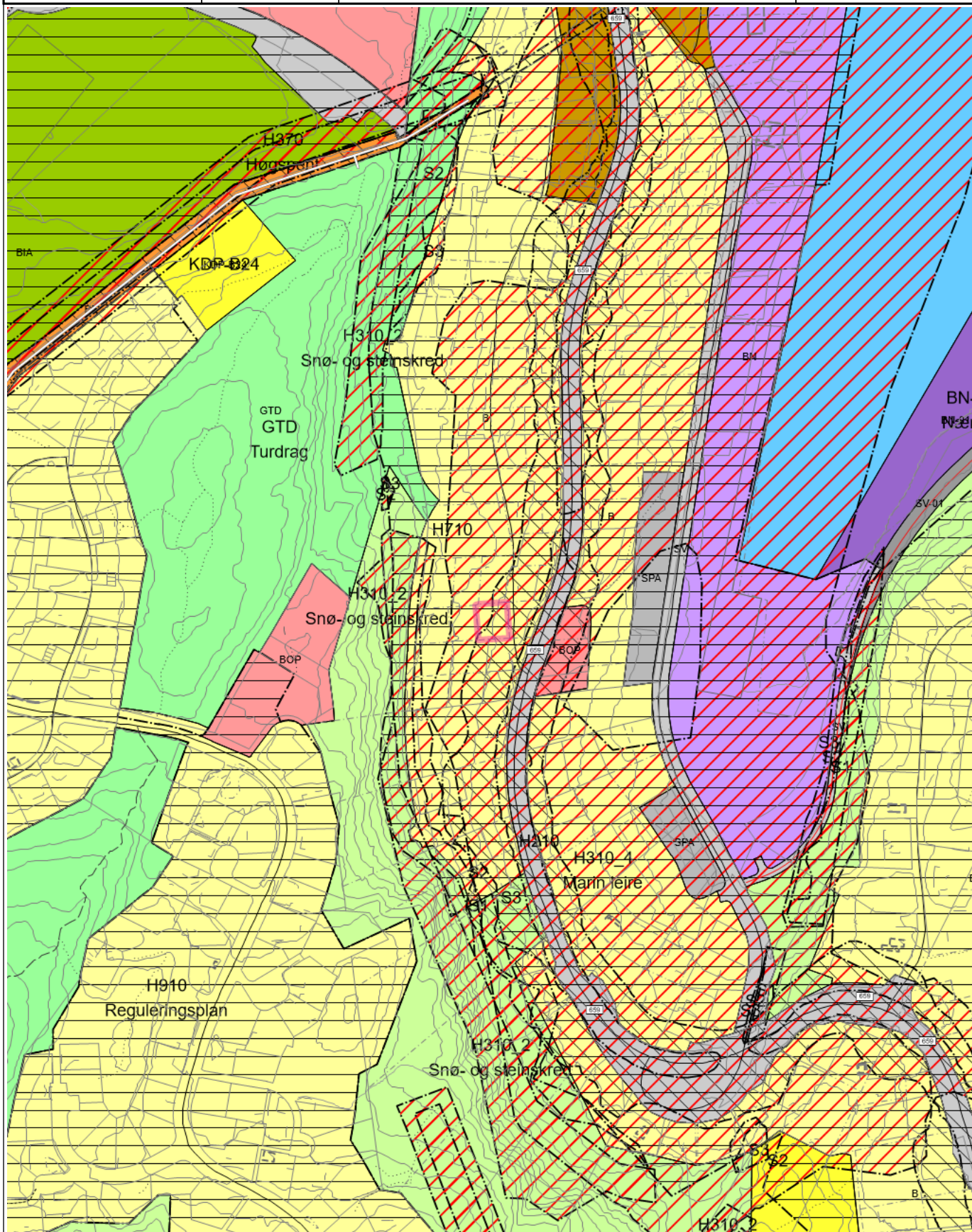
Våghallvegen 8
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk

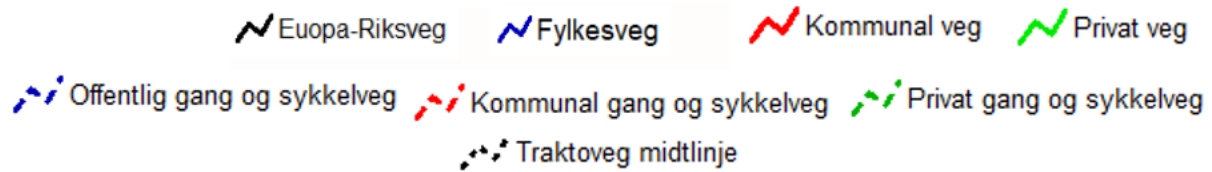
1:4000



Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Merket sti		Sti
	Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Skjerm		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Idrettsanlegg		Kai- og bryggekant		Kulvert
	Frittstående mur		Loddrett mur		Rørgate
	Rørgate		Skjerm		Voll
	Byggetiltak Ca. angivelse		Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkningskurve Haram
	Høydekurve 5m Haram		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Takkant
	Byggetiltak Ca. angivelse		KpOmråde kommuneplan gjeldende		Bygg godkjent revet
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for detaljeringsoner		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Grense for støysoner		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Ras- og skredfare
	Flomfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Andre sikringssoner
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig
	Næringsvirksomhet - 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
	Ferdseil - Nåværende				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

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

1580 - Haram kommune	328	208	0	0
----------------------	-----	-----	---	---

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
-----	-----	-----	-----	-------	--------	---------------------	------	---------	-------

				Hjemmelshaver	Bosatt	200274	DAHL PETER MAGNE	Våghallvegen 8 6270 BRATTVÅG	1/1
--	--	--	--	---------------	--------	--------	------------------	---------------------------------	-----

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

REGULERINGSFØRESEGNER

i samband med reguleringsplan for

EIT OMRADE VEST FOR STORGATA I BRATTVÅG

A. GENERELT.

Arealet som er regulert er vist med reguleringsgrenser. Husa bør i størst mogeleg grad planleggjast i forhold til kvarandre.

Byggherrar og arkitektar bør før prosjektering, kontakte bygningssjefen for å bli kjent med planlegginga på dei nærliggande tomtene.

B. AREAL FOR BUSTADBYGGING:

1. Husa skal vere småhus i ein etasje, eller der det høver, ein etasje med sokkel. I visse høve der det harmonerar med tidlegare bustadhus, kan det også byggjast $1\frac{1}{2}$ etasjes hus.
2. Garasje/carport skal ha ein material- og fargebruk som harmonerar med bustadhuset.
3. Sjøl om garasje/carport er tenkt bygt seinare, skal plasseringa vere vist på situasjonskartet som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset.
Bygningsrådet kan gi løyve til å bygge saman fleire garasjer dersom bygningsrådet meiner at tilhøva ligg til rette for ei slik løysing.

C. OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

Område for offentlege bygningar kan oppførast hus med inntil 2 høgder.

D. OMRÅDE FOR FORRETNINGAR OG KONTOR.

På område for forretningar og kontor kan byggjast hus med inntil 3. etasjer.

E. VERNVERDIGE BYGNINGAR.

Verneverdige bygningar kan ikkje endrast eller ombyggjast uten etter spesiell løyve.

F. TRAFIKKOMRÅDET.

Parkering i samband med butikkar, kontor og forsamlingshus, skal skje på eigen grunn etter kommunen sine vedtekter.

G. FRIOMRÅDE:

- I friområda kan bygningsrådet gi løyve til anlegg som har naturleg tilknytning til friområde, når dette etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje er til hinder for områda sin bruk som friområde.



H. FELLESREGLAR.

1. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinga sjå til at busetnaden får ei god form og god materialhandsaming, likeeins at bygningar i same flukt får ei harmonisk utforming. Husa bør ha saltak eller valmtak. Takvinkel min. 15°.
Hus i same flukt bør ha same takform.
2. Farge på taktekinga skal godkjennast av bygningsrådet, og for heile området bør ein mest mogeleg nytte same farge og material.
3. Høgde til gesims-målt frå gjennomsnittsplanet for ferdig terreng rundt huset for 1.etasjers hus, må ikkje vere over 3,5 m.
4. Gjerde mot veg må oppsetjast berre etter godkjenning frå bygningsrådet. Skilje mellom tomter eller tomt/gate bør der det er mogeleg, utførast med lave planter og inngå som ein del av hageplanen. Gjerdehogda må ikkje vere over 0,8 m.
5. Utvendige pergonaler og solskjermar bør tilpassast fargane og materiala på husa.
6. Høge støttemurar må ikkje oppførast. Eventuelle murar kan oppførast som tørrmurar.
8. Innanfor bygningslova og dei kommunale bygningsvedtekter i Haram kommune, kan bygningsrådet når særlege grunnar ligg føre, gi løyve til mindre vesentlege unnatak frå desse reglane.





Haram kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1580 - Haram kommune	328	208	0	0	Våghallvegen 8, 6270 BRATTVÅG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	613.81m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	408.69m ²
Ras- og skredfare	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	613.81m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	613.81m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
1580 153497	Brattvåg vest for Storgata (23.6.1978)	Boliger	547.19m ²
1580 153497	Brattvåg vest for Storgata (23.6.1978)	Kjørevei	64.52m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

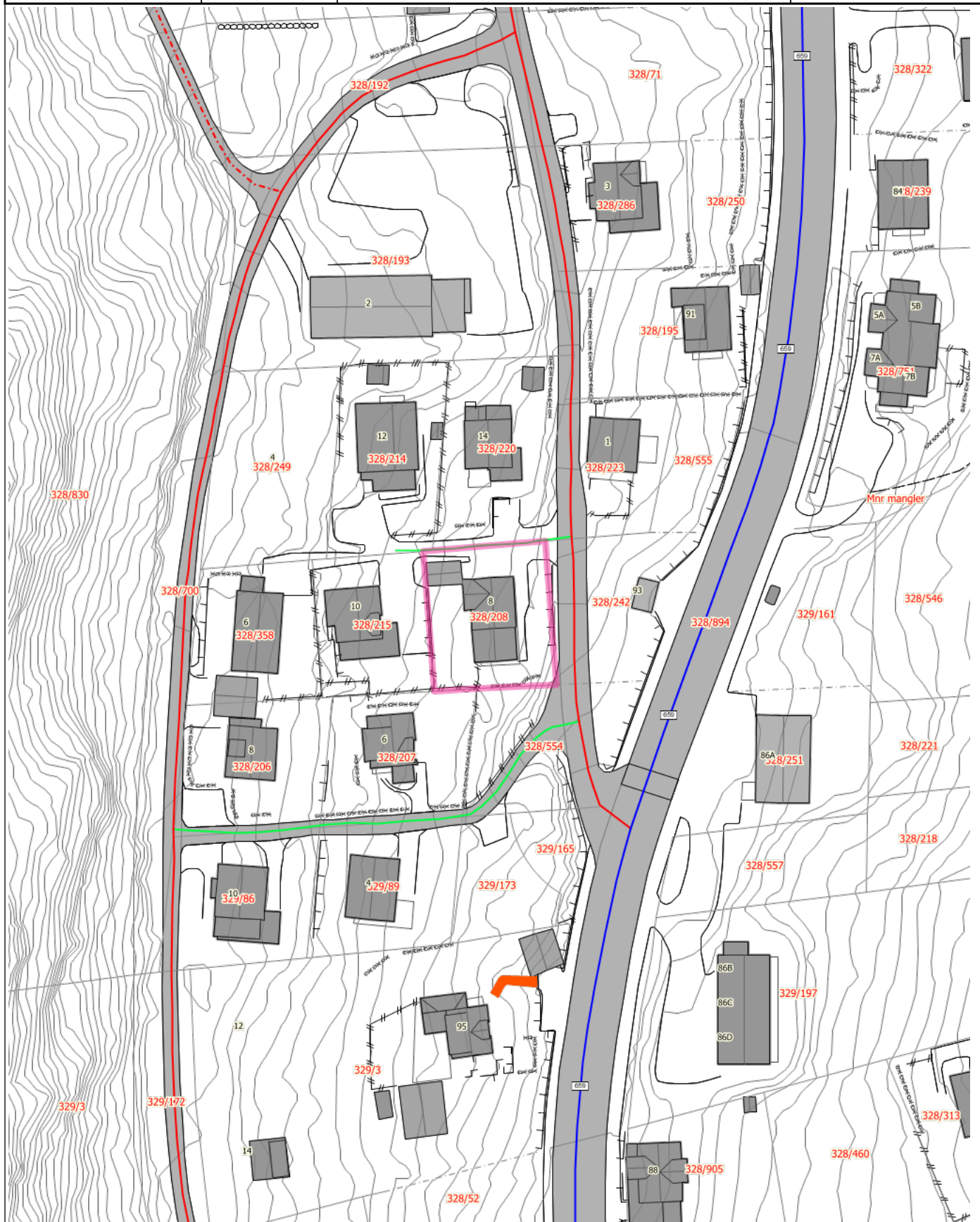
Det tas forbehold om feil og mangler.



Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 8 6270 BRATTVÅG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



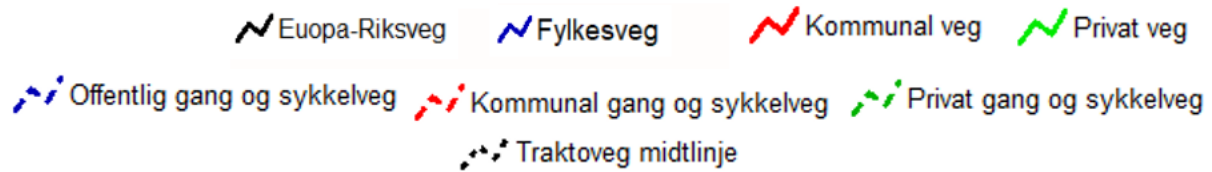
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboкс	 Trapp	 Kjøreveг
 Kjøreveг	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveг
 Eiendomsteig	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Sti
 Sti	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Haram	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Veg
 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	



Haram kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1580 - Haram kommune	328	208	0	0	Grunneiendom	SANNESET	Ja	613,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.06.1946	Nei	Nei	Nei			Nord: 6942630.76 Øst: 368705.24 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			328/208	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			328/208	0
Skylddeling	18.06.1946				328/208	0
					328/6	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
180572791	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0
180572805	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Våghallvegen	8			Nord: 6942633 Øst: 368706 System: EPSG:25832		Grunnkrets 203-Brattvåg Kirkesokn 3-Brattvåg Tettsted 6172-Brattvåg Stemmekrets 12-Brattvåg, Hildre, Søvik og Grytastranda SKOLEKRETS 24-BRATTVÅG Postnummerområde 6270-BRATTVÅG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
613,8	Nord: 6942630,76005498 Øst: 368705,24000404 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:



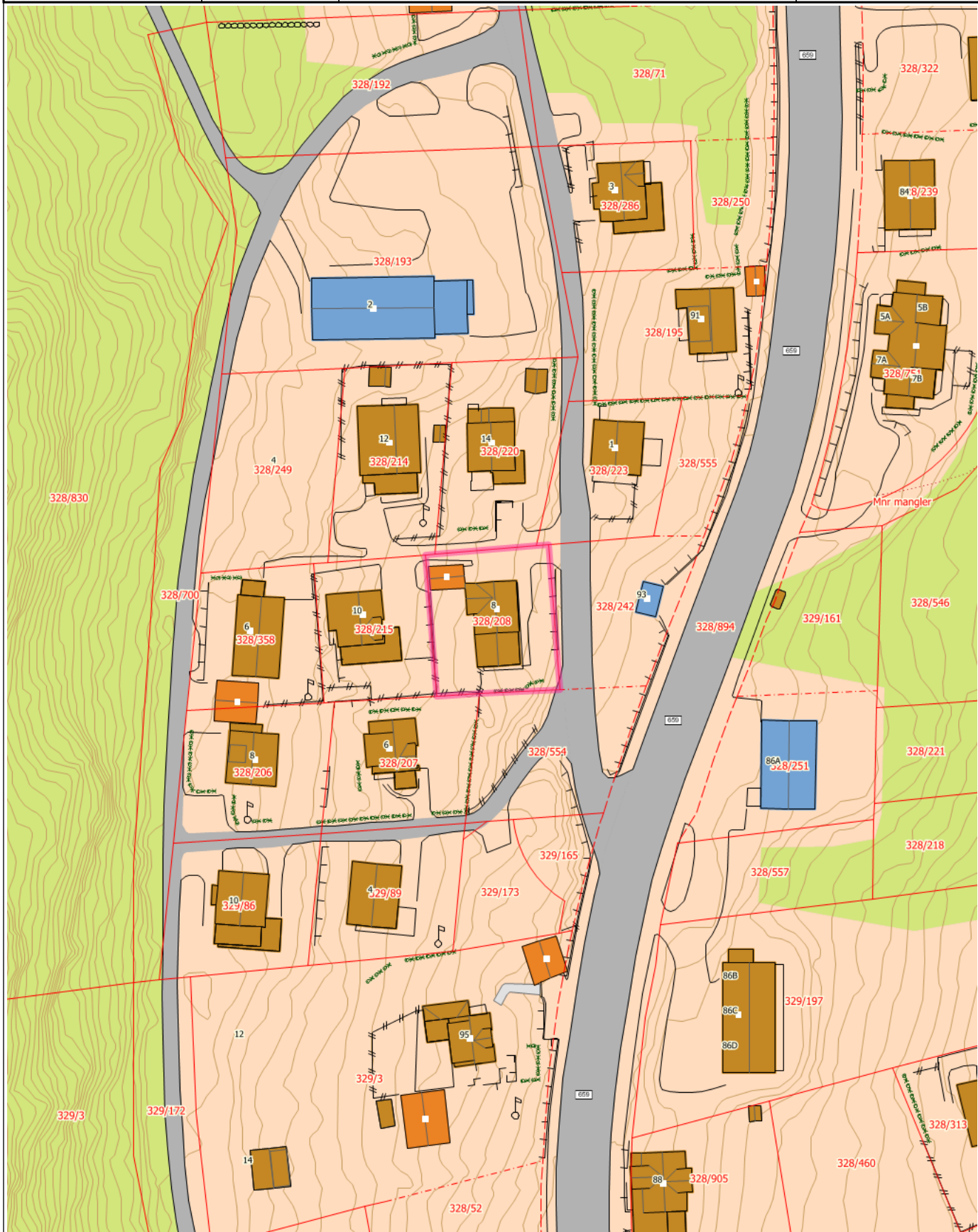
Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 8 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

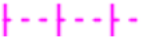
	Fylkesvegboks		Bygningspunkt		Grenselinje nøyaktig måling
	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Hjelpelinje veg-/vannkant		Flaggstang
	Hekk		Gjerde		Loddrett mur
	Steingjerde		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Takkant Annen Bygning
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje, carport og uthus
	Næring og carport		Veg		Trapp
	Høydekurve 1m Haram		Eiendomsteig		Bebyggd område
	Skog		Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

328 208 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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Barnetråkk

Ingen treff i temadatabasen.

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

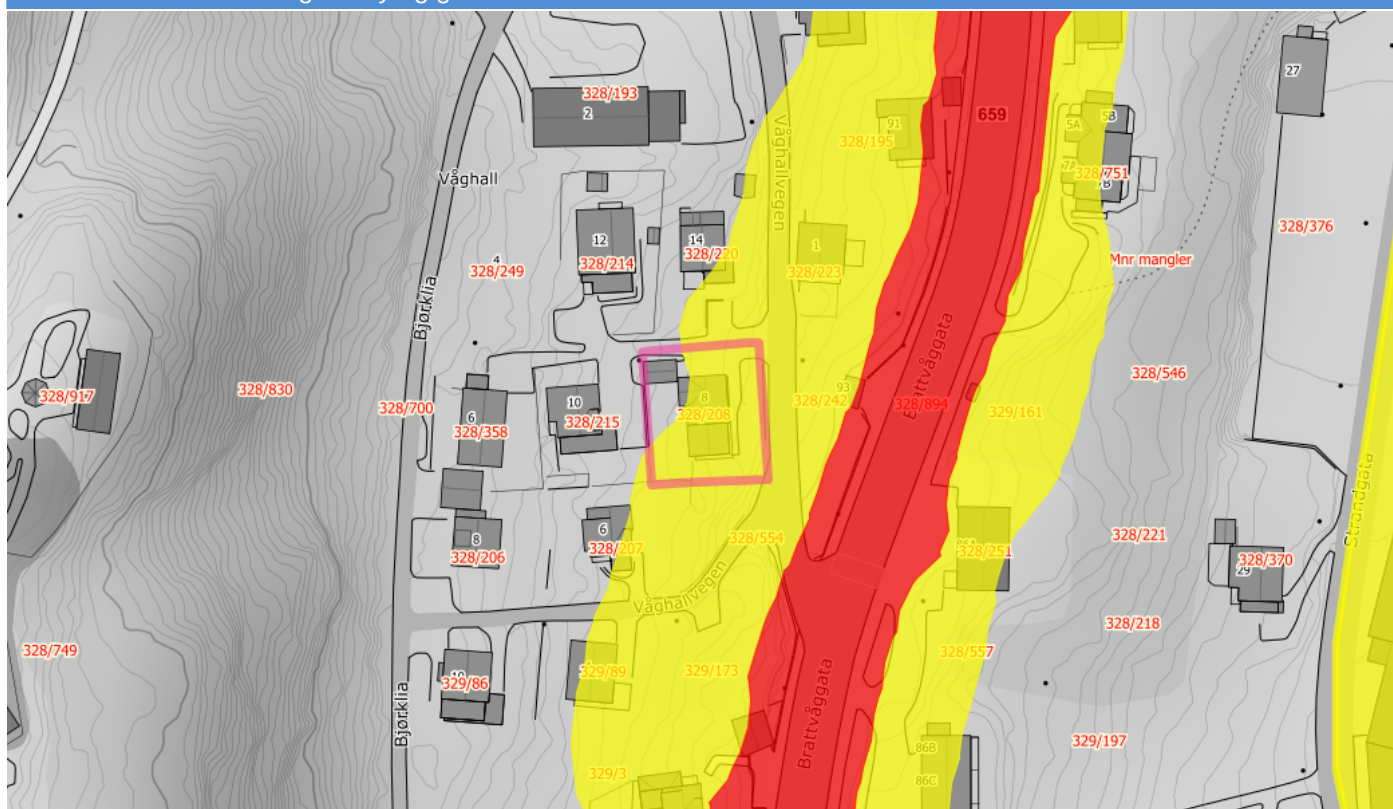
Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fjernvarme konsesjonsområde



Forurensnet grunn - Akseptabel
forurensning med dagens bruk

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		485.78m ²

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel
forurensning

Forurensset grunn - Akseptabel
forurensning med dagens bruk

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

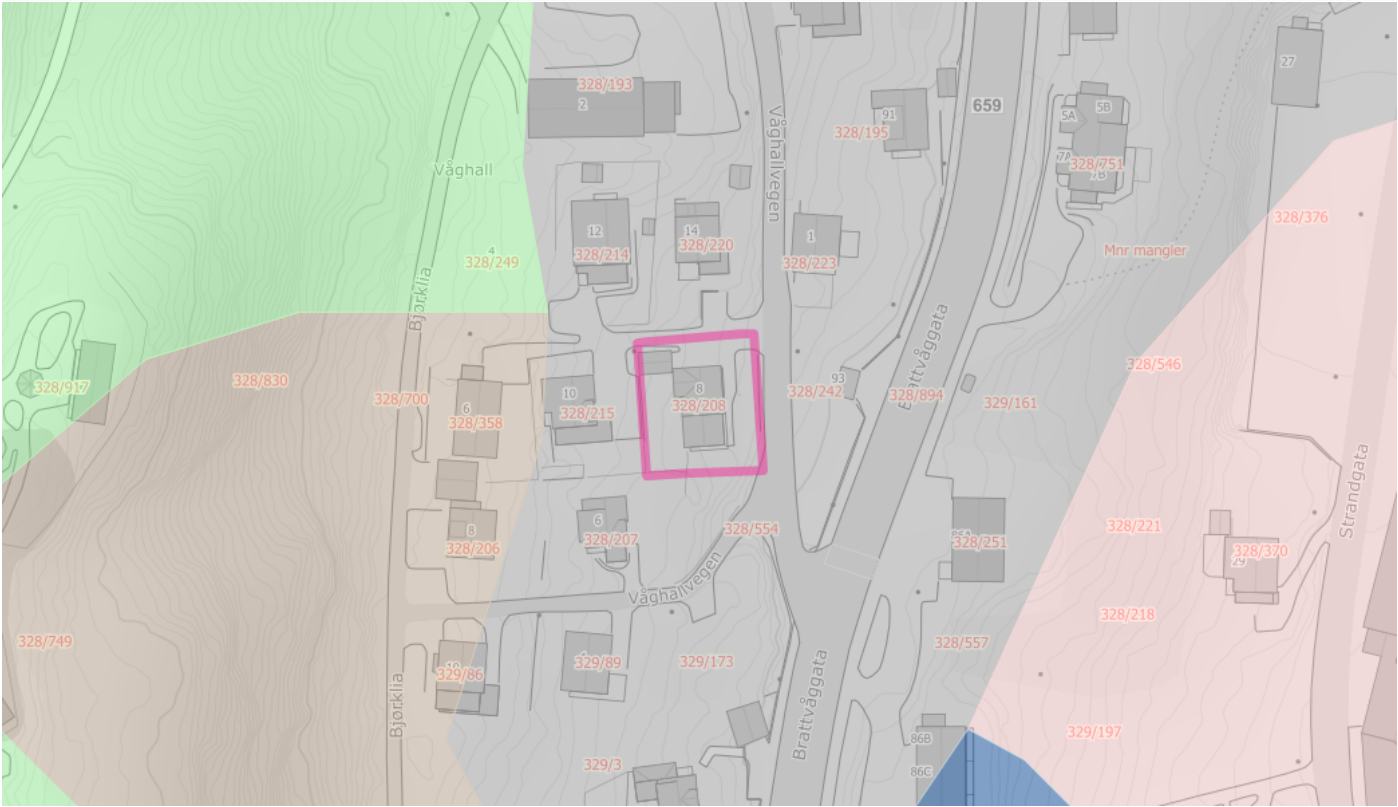
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		613.81m ²

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



- Løsmasser - Tynn morene
- Løsmasser - Marin strandavsetning
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		613.81m ²

Tema uten treff:

- Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene
- Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelvavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - 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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord - Ikke endret

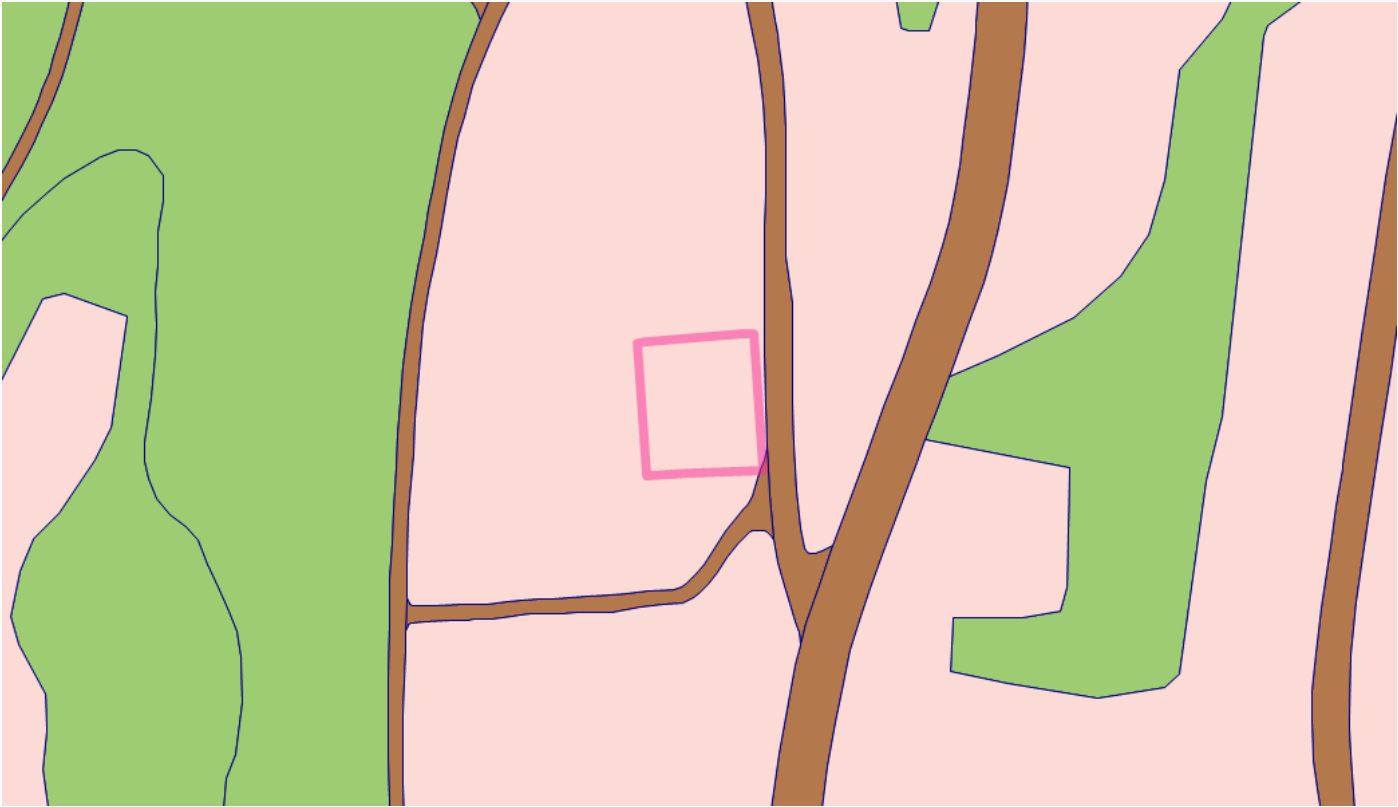
Mindre god jordkvalitet

Dyrkbar jord

Svært god jordkvalitet

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

God jordkvalitet



Bebyggd

Samferdsel

Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		613.32m ²
Samferdsel	1	x		0.49m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerde
Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmetue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

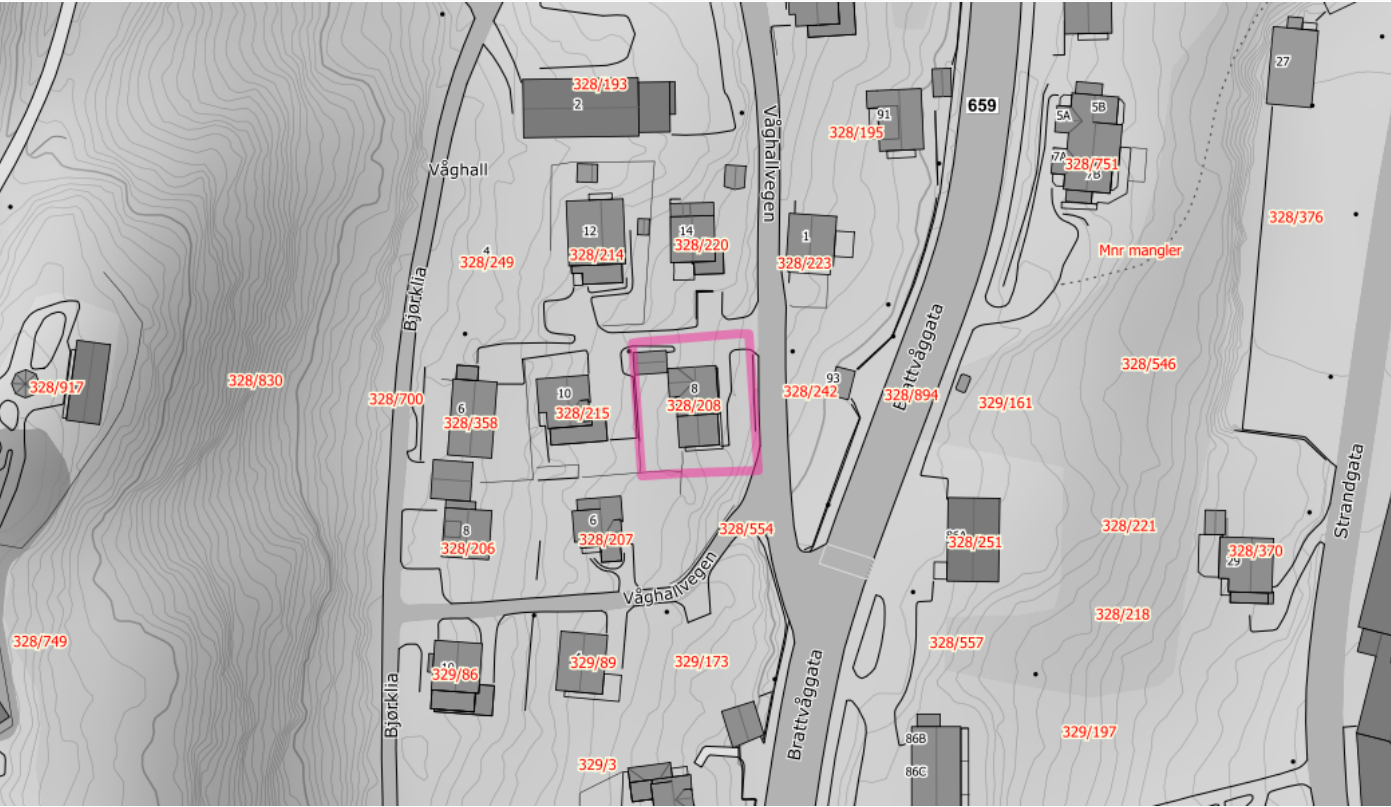
Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturresevat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	Artsforekomster
Villreinområder		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		613.81m ²

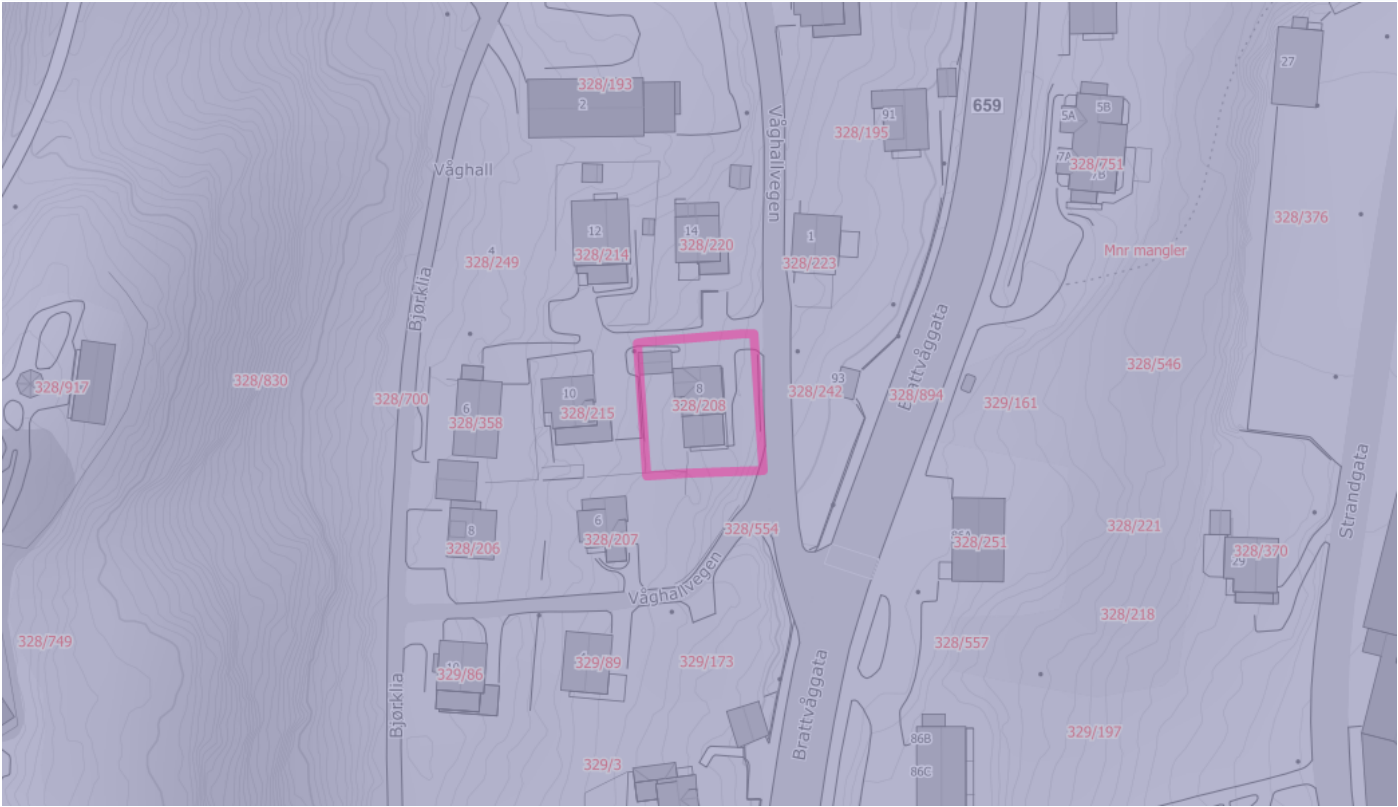
Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		613.81m 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		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - >=5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Grøntkorridor	Nærturterreng
Marka	Utfartsområder	Parkering for turområde
Kulturlandskap	Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
Badeplass	Turveg/turdrag	Gangveg
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftssinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Regulertele kulturminner (H710)

Båndlegging etter kulturminneloven
(H730)

Automatisk freda kulturminner

Bevaring av bygning- og kulturmiljø
(H570_A)

Bevaring av krigsminner (H570_B)

Kulturlandskap (H550)

Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt
landbruk (H510)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Bydels-/nærsteder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

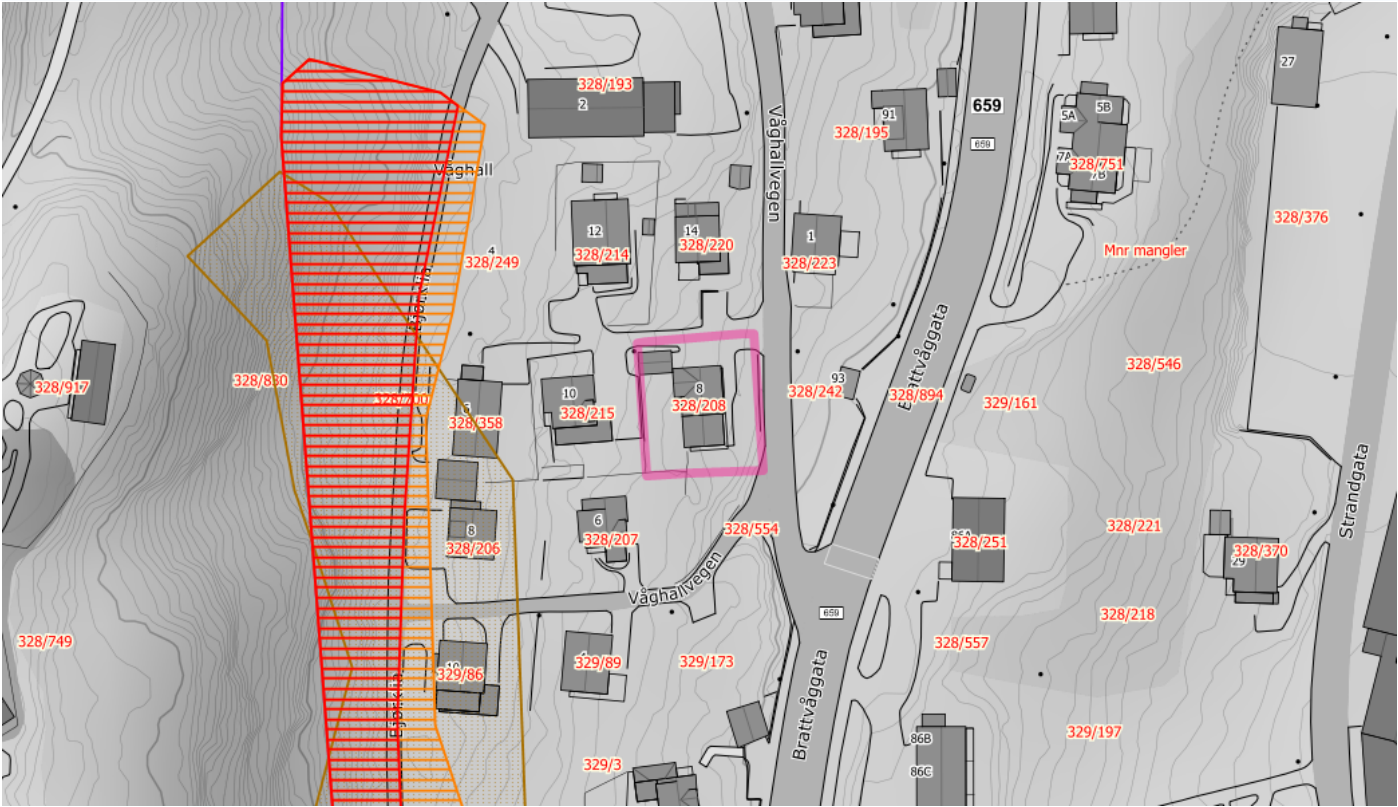
Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring



-  Utsatt for 1000-årsskred
-  Utsatt for 5000-årsskred
-  Skred analyseområde
-  Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		613.81m ²

Tema uten treff:

- Utsatt for 100-årsskred

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred
- Utsatt for 1000-årsskred

Område ikke vurdert for skred
- Utsatt for 5000-årsskred

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

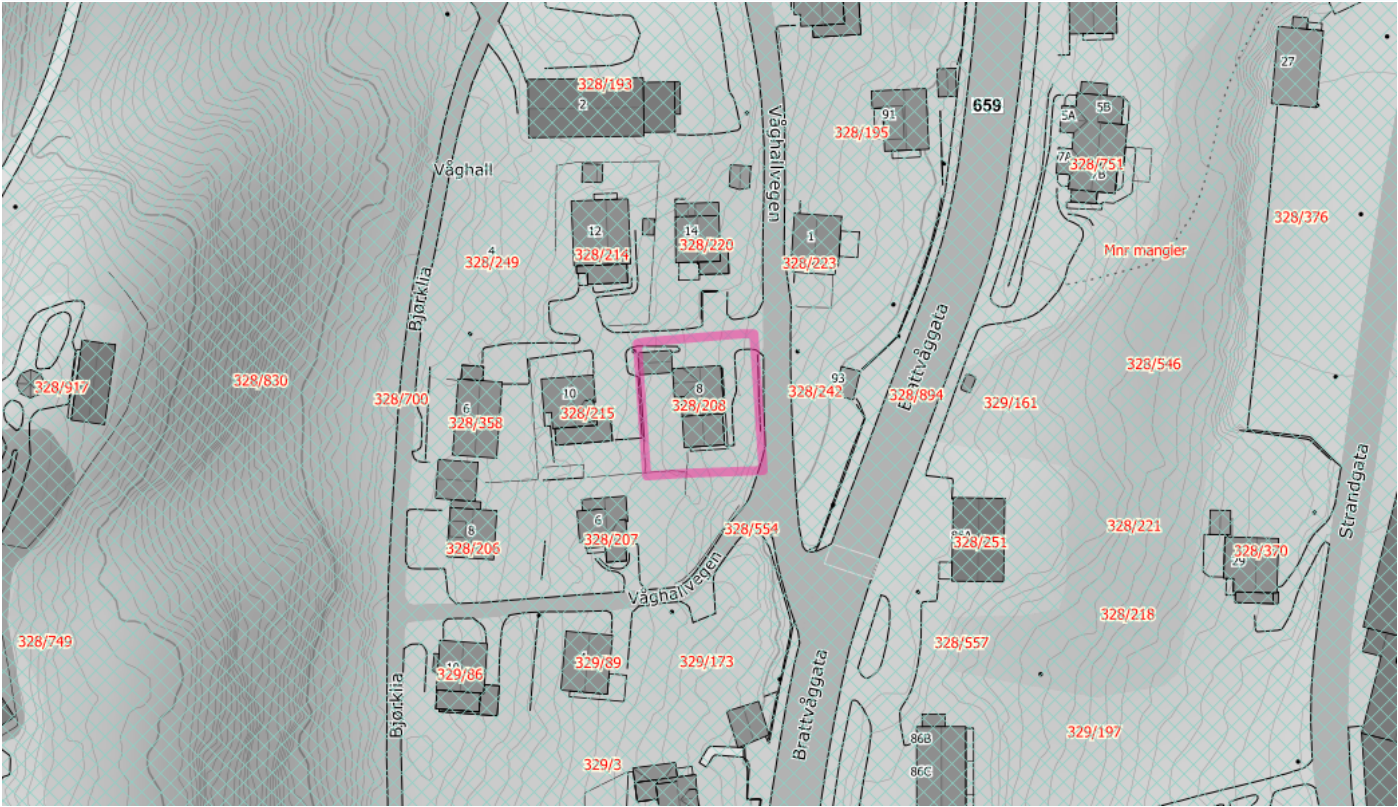
Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Ingen treff i temadatabasen.

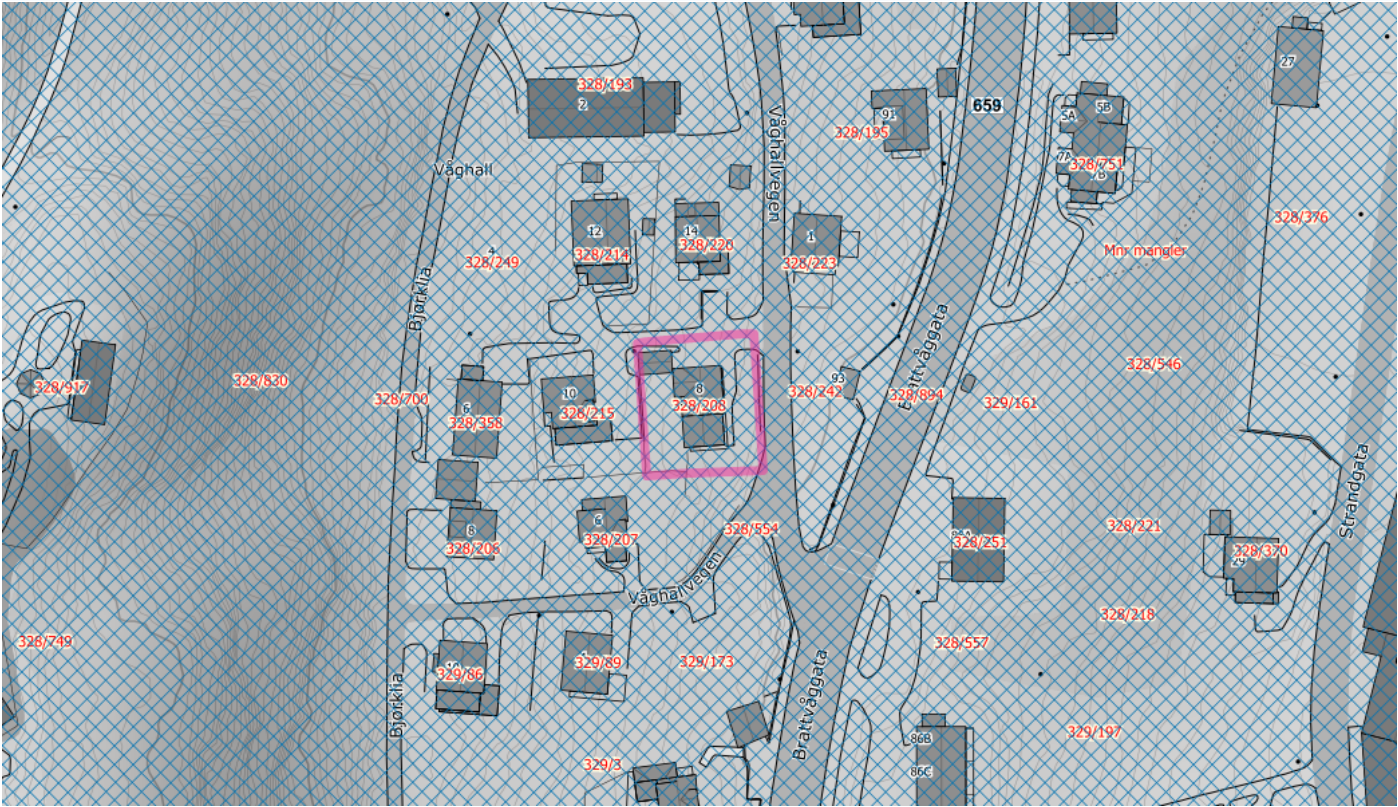


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		613.81m 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)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		613.81m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning

Skredhendelse - Jordskred

Skredhendelse - Snøskred

Skredhendelse - Ikke angitt

Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall

Skredhendelse - Leirskred

Skredhendelse - Undervannskred

Kvikkleire - Risikoklasse 5

Kvikkleire - Risikoklasse 2

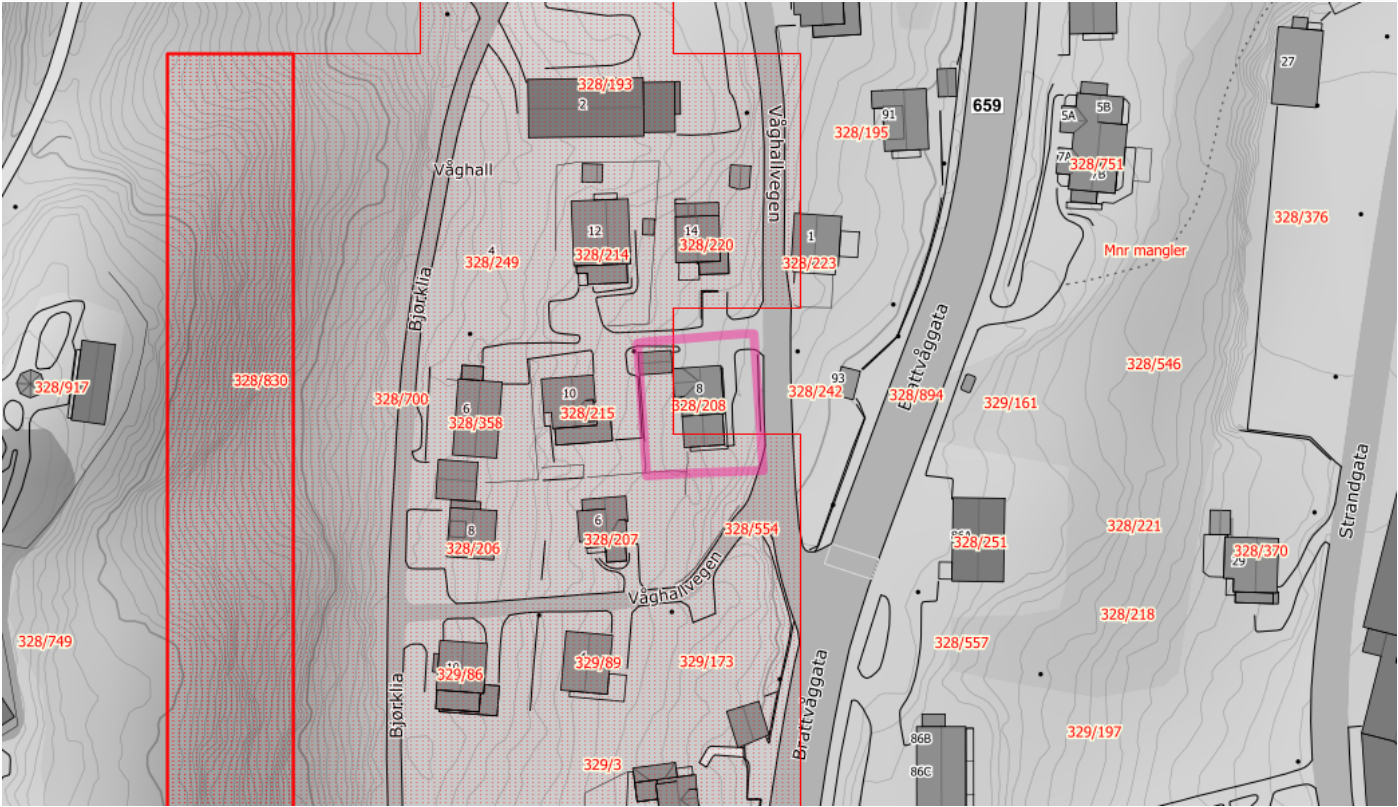
Skredhendelse - Flomskred

Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.

Skredhendelse - Steinskred

Kvikkleire - Risikoklasse 4

Kvikkleire - Risikoklasse 1



 Snøskred - Utløsningsområde  Snøskred - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Snøskred - Utløpsområde	1	x		295.58m ²

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

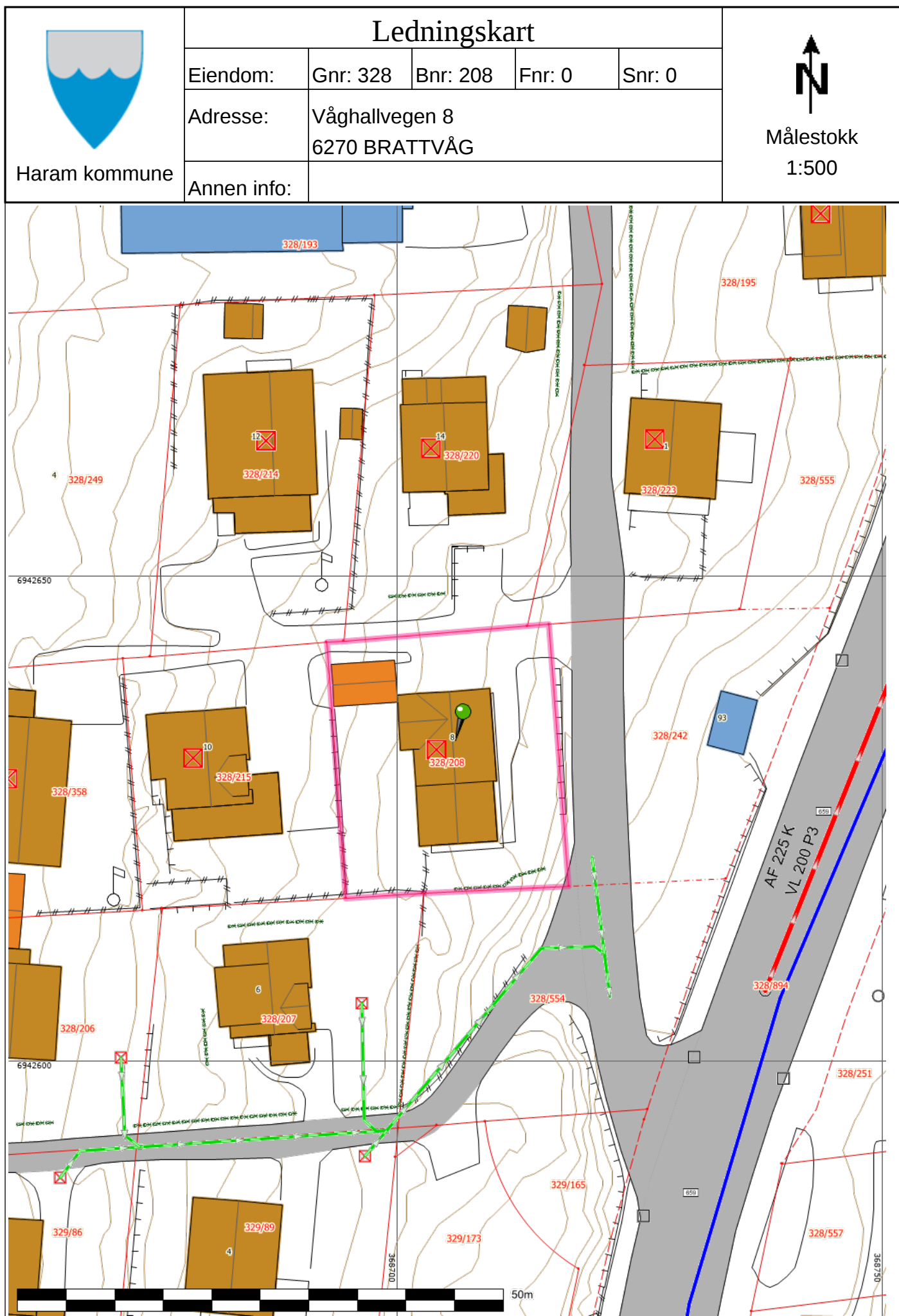
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	328	208	0	0	1	613.81m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig					1	28.91m ²
Enebolig					1	135.25m ²
Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet						
Fare/sikring/hensyn/båndlegging						Areal
Ras- og skredfare						613.81m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	613.81m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
153497	Brattvåg vest for Storgata	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			613.81m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørervei						64.52m ²
Gangvei						2.10m ²
Boliger						547.19m ²



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Veg
 Høydekurve 1m Haram	 Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

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

1580 - Haram kommune	328	208	0	0
----------------------	-----	-----	---	---

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	180572791	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

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

Nord: 6942633 Øst: 368706 System: EPSG:25832	Nei	1			
--	-----	---	--	--	--

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
H0101	Bolig	0	0		0	0	Våghallvegen 8	328	208	0	0

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

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	180572805	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

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

Nord: 6942638.995 Øst: 368696.663 System: EPSG:25832	Nei	0			
--	-----	---	--	--	--

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--

Utskrift av skorstein

Eiendom				Rute	
GnrBnr/Delnr	328.208.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1	Rute	62
Eiendomsnavn	Våghallvegen 8	Ant. leiligheter	1	Bydel	Haram
Eier	Dahl Peter Magne			Distikt	Haram
				Tilsynsgruppe	Fastlandet Vest
					Tilsyn

Skorstein - ID 14248					
Tatt i bruk	17.10.2016	Ant.løp	1	Siste feiing	06.04.2022
Feies fra		Ut av bruk		Feier	Fyringsforbud
Type		Uttak av sot		Merknad	Hyppighet 24
Varenr		Dimensjon			Neste feiing 06.04.2024

Utførte feiinger				
Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
04.06.2018	bjørns	Ikke utført		Ringer for ny
01.10.2020	SS	Ingen hjemme		Ringer for ny
06.04.2022	miwe	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	Ringer for ny



Offentleg pålegg etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje funne pålegg dei siste 5 åra.

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysningsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

Eventuelle forbehold

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigeedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse

Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleidt, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur