

KVENNHUSLIA 20



Legal
EgedomsmeKling



VELKOMMEN TIL KVENNHUSLIA 20

Enebolig med beliggenhet i etablert byggefelt like vest for Brattvåg sentrum. Det er kort vei til butikker, barnehage, skoler, bank, og busstopp. Mange fine turområder i nærområdet, både på fjellet og ved sjøen. Lysløype like i nærheten av boligfeltet.



FAKTA

Adresse Kvennhuslia 20,
6270 BRATTVÅG

Prisantydning Kr 990 000,-

Omkostninger Kr 29 500,-

Totalpris kr 1 019 500,-

BRA/P-rom 224/174kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Enebolig

Byggeår 1974

Tomt 1114.7 kvm eiet

Parkering I garasje samt på egen tomt.



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Oppdrag

01000124

Eiendom

Kvennhuslia 20, 6270 BRATTVÅG

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 328, bruksnummer 475 i Haram kommune.

Eier

Møre og Romsdal tingrett

Prisantydning

Kr 990 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 29 500,-

Prisantydning kr 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 24 750,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-
- 4) Attestgebyr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr. 3 500,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 019 500,-

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 990 000,-

+ Totale omkostn. kr. 29 500,-

= sum kr. kr 1 019 500,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 000 000,-

Boligtype

Enebolig

Eierform

Eiet

Innhold

Enebolig over to plan og inneholder:

Kjeller:

Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og 3 boder.

1.etasje:

Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

Eneboligen har også garasje.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 224kvm

P-rom 174kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

4

Byggeår

Byggeår: 1974 i følge Haram kommune.

Standard

INNVENDIG:

Overflater på gulv med parketter, vinylbelegg og betonggulv. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en kombiovn med peis og oljekamin i stuen.

Gulvet har plater, har laminat og har belegg. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da det er registrert høye fuktverdier i vegger på grunn av svikt ved drenering og i forbindelse med lekkasjen. Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er lakkerte trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, og finerte dører. Innvendige dører er fra byggeår.

KJØKKEN:

Kjøkken kjeller:

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er fuktskade i veggen bak kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen står foran fornying.

Kjøkken 1.etasje:

Enkel innredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

VÅTROM:

Bad i hovedetasjen er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og badekar. Rommet står foran full renovering.

Bad/ wc i underetasjen er med ukjent alder. Rommet er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj og wc. Rommet står foran full renovering.

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss og plater på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet. Rommet står foran full renovering.

Toalettrom med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant. Rommet har skade og står foran totalrenovering.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Enebolig med godkjent utleieleilighet i underetasjen. Boligen er oppført i 1974 og er med underetasje og hovedetasje i tillegg til kryploft som har adkomst via luke i himlingen. Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for oppføringstidspunktet.

Det ble under befaringen registrert en eldre vannskade i boligen. Under befaring var vannet stengt. Takstmann satt trykk på vannledninger og konstaterte rørbrudd fra vannrør/ blandebatteri kjøkken. Det er registrert av vann har gått ned i bjelkelaget, videre ned i vegger i underetasjen. Under gulvet i underetasjen og trakt opp yttervegg i front. Det er skade på himlinger med mugg og påbegynnende råteskade, noe som indikerer at skaden er av eldre dato. En må regne med full utrivning av kjeller/ underetasje med gjenoppbygging. I forbindelse med dette må gulvplater og isolasjon etc. i bjelkelaget fornyes. Skjulte følgeskader i bjelkelag etc. kan ikke utelukkes. En må rive for å få endelig omfang. Boligen er å betrakte som et renoveringsobjekt i sin helhet. Det presiseres at dette er uavhengig av vannskaden.

UTVENDIG:

Taktekke av pappshingel. Det er ukjent alder på tekket. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning. Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak.

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. Noen vinduer i underetasjen med koblede glass.

Ytterdør som teakdør med glassfelt. Det er balkongdører som tredør med glassfelt.

Til leiligheten i underetasjen er det en hvitmalt tredør. Kjellerdør til boden som malt tredør med glass. Understøttet balkong på vestsiden med adkomst fra stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Dette er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon. Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er trapp mellom verandaen og ned til terrassen. Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje som er tilbygget boligen. Det er bod under garasjen. Garasjen er oppbygget med betongplate som gulv, yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning.

Innvendig er vegger og himling kledd med gipsplater. Det er vippeport av tre som garasjeport. Det er innlagt strøm i garasjerommet.

TEKNSIKE INSTALLASJONER:

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, men av nyere årgang.

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er trolig i hovedsak fra byggeår. Det var ikke strøm på boligen under befaringen.

Det må monteres nye røkvarslere og nytt slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen. Grunnmur i Leca lettklinker blokk 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 noe synlig mur. Fundamenter betong under grunnmur. Tomten er hellende mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Felles privat vassverk.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

I garasje samt på egen tomt.

Etasje

2

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i etablert byggefelt like vest for Brattvåg sentrum. Det er kort vei til butikker, barnehage, skoler, bank, og busstopp. Mange fine turområder i nærområdet, både på fjellet og ved sjøen. Lysløype like i nærheten av boligfeltet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Grunnarealer

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, terrasseplattning og grøntareal med diverse beplantning av trær, prydbusker og trær/ hekker. etc.

Tomteareal: 1114.7 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Vedovn.

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav G.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtakelse av eiendommen før dette.

Kommunale avgifter

Kr 18 313,-

Kommunale avgifter utgjør kr 18 313,- og gjelder for 2024. Dette inkluderer eiendomsskatt, avløp, feiing/ tilsyn og renovasjon.

Vann fra ekstern leverandør, Brattvåg Vassverk.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige avgifter.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport.

Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillende forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstillende krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig opprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

VIKTIG INFORMASJON:

Det ble under befaringen registrert en eldre vannskade i boligen. Under befaring var vannet stengt. Takstmann satt trykk på vannledninger og konstaterte rørbrudd fra vannrør/ blandebatteri kjøkken. Det er registrert av vann har gått ned i bjelkelaget, videre ned i vegger i underetasjen. Under gulvet i underetasjen og trakt opp yttervegg i front. Det er skade på himlinger med mugg og påbegynnende råteskade, noe som indikerer at skaden er av eldre dato. En må regne med full utrivning av kjeller/ underetasje med gjenoppbygging. I forbindelse med dette må gulvplater og isolasjon etc. i bjelkelaget fornyes. Skjulte følgeskader i bjelkelag etc. kan ikke utelukkes. En må rive for å få endelig omfang. Boligen er å betrakte som et renoveringsobjekt i sin helhet. Det presiseres at dette er uavhengig av vannskaden. For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

LOVLIGHET

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Inngangspartiet i hovedetasjen er innebygget/ tatt inn i boligen. Det er satt inn en ekstra ytterdør i rom merket matbod mot vest i kjelleren.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Bod under garasjerom
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Taktekkning
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Garasje
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappport som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det er særskilt viktig med gjennomgang av avvik markert med TG3 og TG2. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1580/328/475:

09.01.1973 - Dokumentnr: 100195 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1973 - Dokumentnr: 100195 - Bestemmelse om gjerde

10.08.1981 - Dokumentnr: 105982 - Erklæring/avtale Bestemmelse om å fjerne jord og stein på Brattvåg Kraftverk`s eiendom

09.01.1973 - Dokumentnr: 100195 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1580 Gnr:328 Bnr:469

01.01.2020 - Dokumentnr: 1210491 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1534 Gnr:28 Bnr:475

01.01.2024 - Dokumentnr: 141835 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:328 Bnr:475

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet Brattvåg Vassverk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger byggeløyve datert 14.12.1973.

Det foreligger byggetegninger datert 20.11.1973 og 29.08.1976.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Haram kommune. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for

saker omsøkt før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Haram kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (18.6.2020) med planid 1580 153480, Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) Kommuneplan (18.6.2020) med planid 1580 153480, Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommuneplan (18.6.2020) med planid 1580 153480.

Eiendommen ligger i område som i reguleringsplanen er avsatt med planid 1580 153480 Synnaldsdalen (15.3.1972) Annen veigrunn, palnid 1580 153480 Synnaldsdalen (15.3.1972) Boliger, planid 1580 153480 Synnaldsdalen (15.3.1972) Kjørevei.

Takst utført av

Halvard Godø AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. 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.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det

gis bud På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Betalingsbetingelser

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

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Cecilie Langva
tlf: 419 16 720
cecilie@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

20.08.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport datert 28.06.2024.
- Byggeløyve datert 14.12.1973.
- Byggetegninger datert 20.11.1973 og 29.08.1976.
- Situasjonsskart datert 29.04.2024.
- Reguleringsplan datert 29.04.2024.
- Kommunedelplan datert 29.04.2024.
- Reguleringsplan for bustadfelt nr.3 i Synnalsdalen i Brattvåg i Haram kommune.
- DOK Analyse.
- Energiattest datert 15.08.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post cecilie@legaleigedom.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

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

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt. Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren

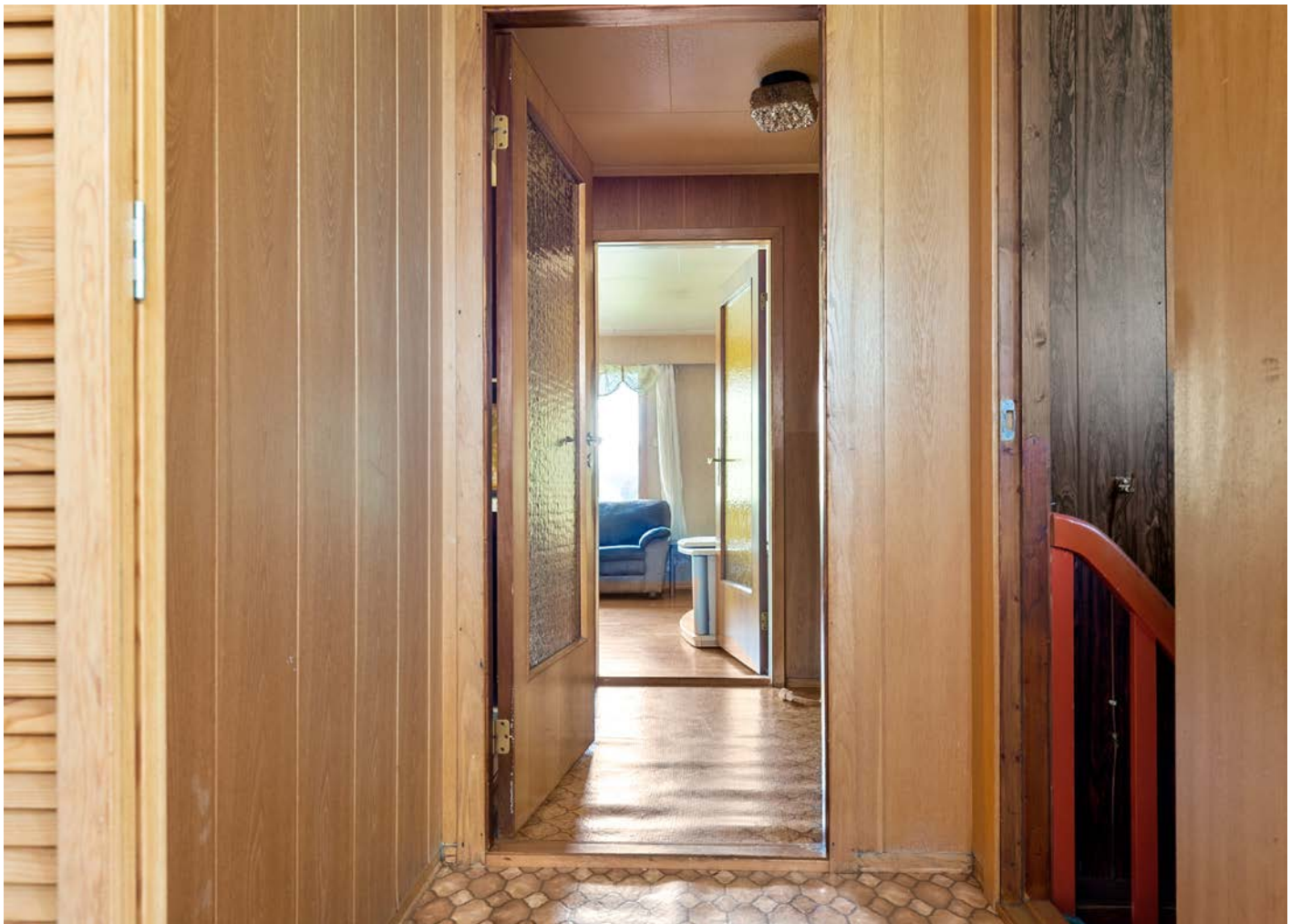
(vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.































Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kvennhuslia 20, 6270 BRATTVÅG
 HARAM kommune
 # gnr. 328, bnr. 475

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 18978-1464

Referansenummer: MM1005

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 1.1.2020 er vi 8 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 næringsseiendommer på Sunnmøre.

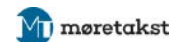
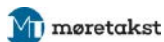
Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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

Enebolig med godkjent utleieleilighet i underetasjen. Boligen er oppført i 1974 og er med underetasje og hovedetasje i tillegg til kryploft som har adkomst via luke i himlingen. Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for oppføringsstidspunktet.

Det ble under befaringen registrert en eldre vannskade i boligen.

Under befaring var vannet stengt. Undertegnede satt trykk på vannledninger og konstaterte rørbrudd fra vannrør/ blandebatteri kjøkken.

Det er registrert av vann har gått ned i bjelkelaget, videre ned i vegger i underetasjen. Under gulvet i underetasjen og trakt opp yttervegg i front. Det er skade på himlinger med mugg og påbegynnende råteskade, noe som indikerer at skaden er av eldre dato.

En må regne med full utrivning av kjeller/ underetasje med gjenoppbygging. I forbindelse med dette må golvplater og isolasjon etc. i bjelkelaget fornyes. Skjulte følgeskader i bjelkelag etc. kan ikke utelukkes. En må rive for å få endelig omfang.

Boligen er å betrakte som et renoveringsobjekt i sin helhet. Det presiseres at dette er uavhengig av vannskaden.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Det er ukjent alder på tekket.

Det er observert renner og beslag av metall.

Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

Det er W-takstoler med sperrer av tre.

Undertaket er med taktro av bordtak.

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.

Noen vinduer i underetasjen med koblete glass.

Ytterdør som teakdør med glassfelt. Det er balkongdører som tredør med glassfelt. Til leiligheten i underetasjen er det en hvitmalt tredør. Kjellerdør til boden som malt tredør med glass.

Understøttet balkong på vestsiden med adkomst fra stuen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

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

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er trapp mellom verandaen og ned til terrassen.

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs

boligen. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje som er tilbygget boligen. Det er bod

under garasjen. Garasjen er oppbygget med

betongplate som gulv, yttervegger i bindingsverk

med stående bordkledning. Innvendig er vegger

og himling kledd med gipsplater. Det er vippeport

av tre som garasjeport. Det er innlagt strøm i

garasjerommet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parketter, vinylbelegg og betonggulv. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater.

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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en kombiovn med peis og oljekamin i stuen.

Gulvet har plater, har laminat og har belegg.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da det er registrert høye fuktverdier i vegger på grunn av svikt ved drenering og i forbindelse med lekkasjen.

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår.

Rekkverk i malt utførelse og det er lakkerte trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, og

finerte dører. Innvendige dører er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasjen er fra byggeår og er med belegget på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og badekar. Rommet står foran full renovering.

Bad/ wc i underetasjen er med ukjent alder. Rommet er med belegget på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj og wc. Rommet står foran full renovering.

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss og plater på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet. Rommet står foran full renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er fuktskade i veggen bak kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen står foran fornying.

Enkel innredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegget på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

Rommet har skade og står foran totalrenovering.

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.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen.

Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, men av nyere årgang.

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er trolig i hovedsak fra byggeår.

Det var ikke strøm på boligen under befaringen.

Det må monteres nye røkvarslere og nytt slukkeutstyr i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

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

Grunnmur i Leca lettklinker blokk med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innfode og kledde samt noe synlig mur.

Fundamenter betong under grunnmur.

Tomten er hellende mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Felles privat vassverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

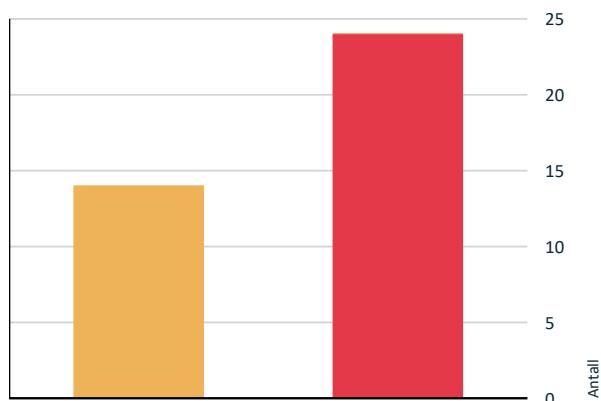
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Inngangspartiet i hovedetasjen er innebygget/ tatt inn i boligen.

Det er satt inn en ekstra ytterdør i rom merket matbod mot vest i kjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

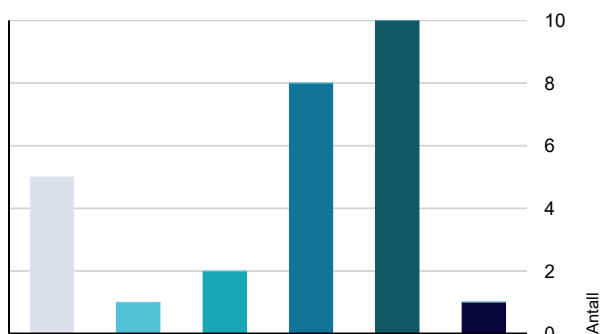
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo/ tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Bod under garasjerom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Garasje	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 > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Kommunal opplysning.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen har gjennomgående dårlig/ utsatt vedlikehold. Det er registrert skader i boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av pappshingel. Det er ukjent alder på tekket. Taktekket er vurdert fra bakkenivå og fra taket.

Det er ukjent alder på tekket, det er tegn på at taktekket er omlagt etter byggeår.

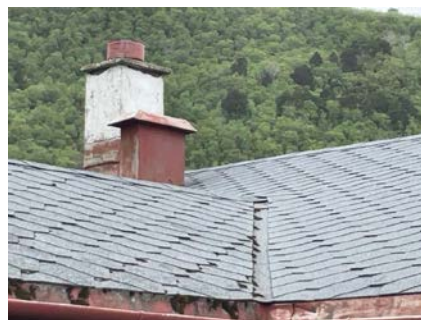
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert en del mose og en del shingellapper som ikke ligger ok.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Nedløp og beslag

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

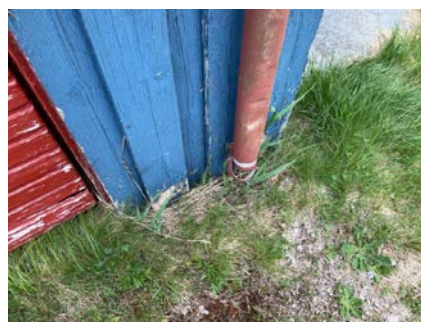
Det er registrert skader på en rekke beslag og på taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger med takrenne, nedløp og beslag. Utskiftning/ fornying bør ses i sammenheng med fornying av taktekket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

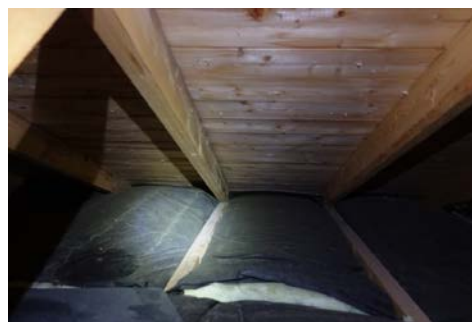
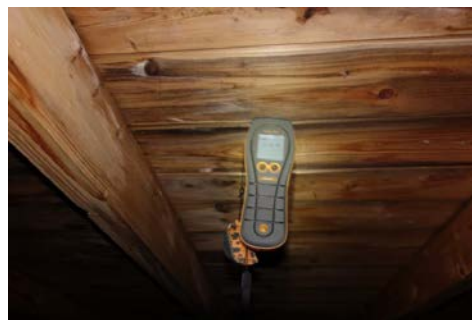
Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

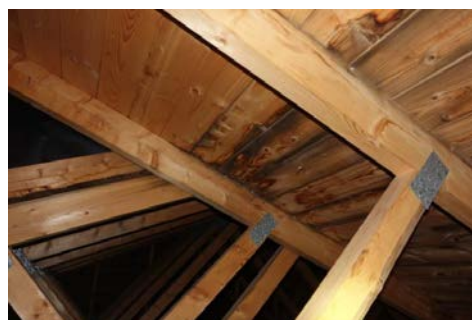
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

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. Noen vinduer i underetasjen med koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



📍 TG 2 Dører

Ytterdør som teakdør med glassfelt. Det er balkongdører som tredør med glassfelt. Til leiligheten i underetasjen er det en hvitmalt tredør. Kjellerdør til boden som malt tredør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- 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 trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



📍 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet Veranda på vestsiden med adkomst fra stuen. Verandaen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Det er igjen kledd under verandaen og her er det en vedbod på ca 15 m².

Det er utkraget luftebalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Dette er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er trapp mellom verandaen og ned til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

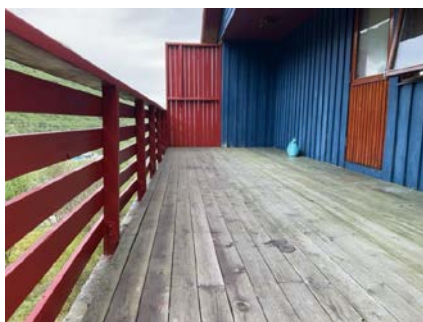
- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftninger med oppgraderinger og fornyinger ved balkonger og terrasse.

Det er påregnelig med oppgraderinger med montering av rekkverk på trappen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Garasje

Garasje som er tilbygget boligen. Det er bod under garasjen. Garasjen er oppbygget med betongplate som gulv, yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning. Innvendig er vegger og himling kledd med gipsplater. Det er vippeport av tre som garasjeport. Det er innlagt strøm i garasjerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til skader i bod rommet under garasjen. Det er skader på vegg og takplater inne i garasjerommet. Det er registrert terrengfall inn mot garasjerommet, dette er trolig medvirkende årsak til fuktskade i bod rommet under garasjen.

Konsekvens/tiltak

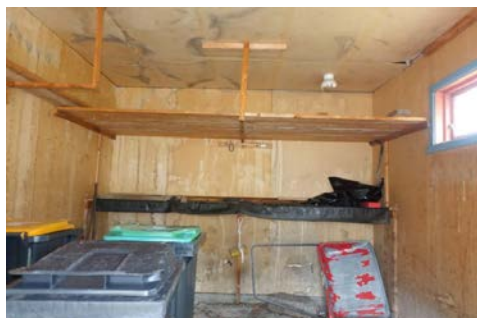
- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger med utskiftninger, fornyinger og vedlikehold av garasjerommet, dette må ses i sammenheng med renovering av boligen ellers.

Det må gjøres tiltak ved adkomsten til garasjen med bortledning av overvann, slik at dette ikke renner inn i garasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Overflater på gulv med parketter, vinylbelegg og betonggulv. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fukt skade som har utviklet seg til mugg/ råteskade i himlingen i kjelleren. Dette som følge av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skade på gulvplater i hovedetasjen ved at disse gir etter, spesielt registrert i gangen. Årsaken til dette er trolig følgeskader fra vannlekkasjen.

I underetasjene er det registrert at det er trakt vann under gulvene. Det er skade på og under gulv i underetasjen.

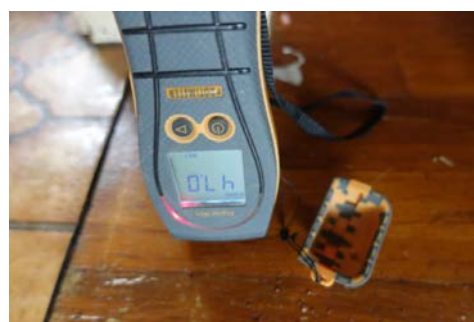
Konsekvens/tiltak

- 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.

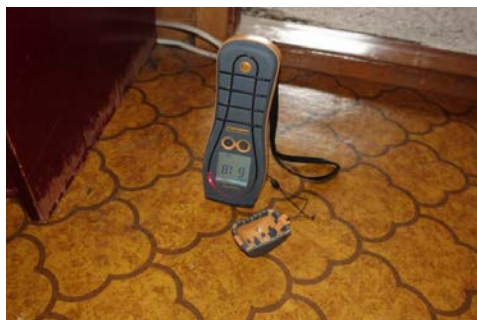
Det er påregnelig med sanering og gjenoppbygging av gulv i underetasje og i hovedetasje.

Skjulte følgeskader på bjelkelaget kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en kombiovn med peis og oljekamin i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Det fulgte ikke kjente pålegg eller fyringsforbud i meglerpakken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, har laminat og har belegg.
Veggene har plater og panel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da det er registrert høye fuktverdier i vegger på grunn av svikt ved drenering og i forbindelse med lekkasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

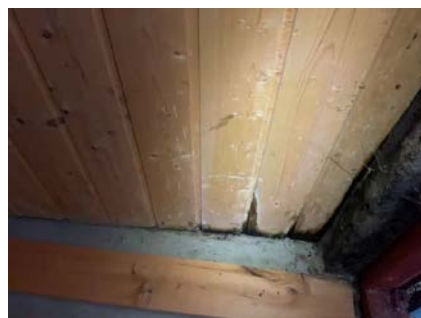
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

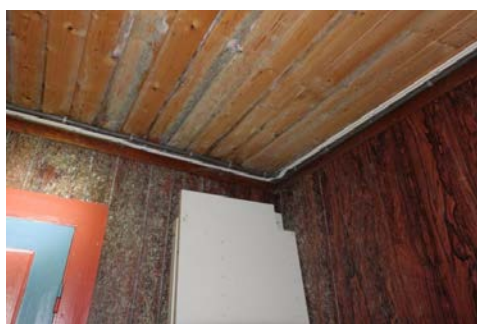
Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastsette endelig omfang av fuktskaden i kjelleren.

Det er påregnelig med sanering av materialer i kjeller. Videre uttørring og gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert fuktskade i øverste opptrinn i trappen, dette som følgeskade fra vannlekkasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger og reparasjon, eventuelt utskiftning av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, og finerte dører. Innvendige dører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører. Det er registrert tregheter i enkelt dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

TG 3 Bod under garasjerom

Det er et bodrom under garasjerommet. Denne boden er med innforede og kledde vegger og med kledde himlinger. Bodden har utvendig adkomst fra dør på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert inntrekk av fukt i tak og vegger. Det er betydelige råtskader i vegger og i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må rives rent av skadede materialer.

Rommet har en løsning med mur/ betongkonstruksjon. Det anbefles å holde vegger med fri mur og ventilere rommet godt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad/ wc er med ukjent alder. Rommet er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj og wc.

Rommet står foran renovering.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader på baderomsinnredningen. Det er registrert sprekker i gulvbelegget inne i dusjen. Det er sannsynlig med følgeskade i himlingen som følge av rørbruddet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, 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 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss og plater på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrertskade på rommet med nedtrekk av fukt i himling og i vegger etter vannskaden.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, 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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Det er ved pigging med fuktmåling registrert forhøyet fukt i tak og vegger på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår og er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og badekar.

Rommet står foran full renovering.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har skade i veggen bak badekaret.

Rommet står foran full renovering.

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: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel innredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er registrert brudd på vannrør i kjøkkenbenken.

Det er overveiende sannsynlig at det er dette rørbruddet som har påført boligen vannskaden.

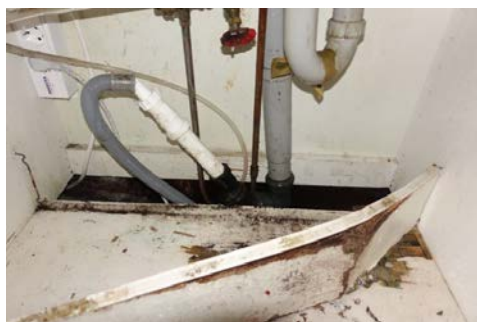
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Full utskiftning og renovering.

I dette ligger renovering med gjenoppbygging av gulvet. Følgeskade i bjelkelaget kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det var ikke tilkoblet strøm på boligen under befaringen. Ventilator er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må fornyes i forbindelse med renoveringen av kjelleren. Kostnadsestimatet er gjort under kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er fuktskade i veggen bak kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen står foran fornying.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er fuktskade i kjøkkenveggen og i himlingen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det var ikke tilkoblet strøm på boligen under befaringen. Ventilator er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må fornyes i forbindelse med renoveringen av kjelleren. Kostnadsestimatet er gjort under kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vagghengt servant.

Rommet har skade og står foran totalrenovering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Under befaring var vannet stengt. Undertegnede satt trykk på vannledninger og konstaterte rørbrudd fra vannrør/ blandebatteri kjøkken.

Rørbruddet har påført boligen en større fuktskade som utløser renovering/ gjenoppbygging.

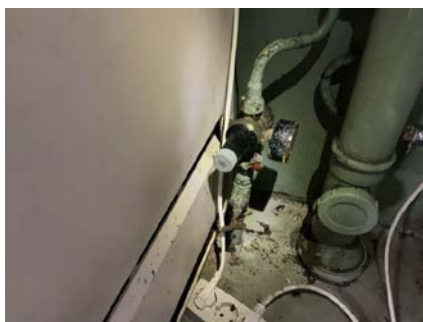
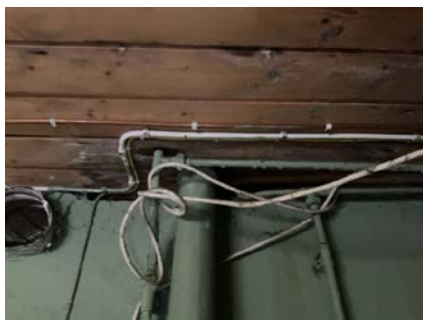
Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med renovering vil det være naturlig med fornying av røropplegget i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Levetid for avløpsrør av plast er satt til ca. 50 av Sintef Bygg forsk.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, men av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken var ikke tilkoblet under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tanken bør funksjonstestes i forbindelse med renoveringen.



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er trolig i hovedsak fra byggeår. Det var ikke strøm på boligen under befaringen.

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.
1974
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?
Nei
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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

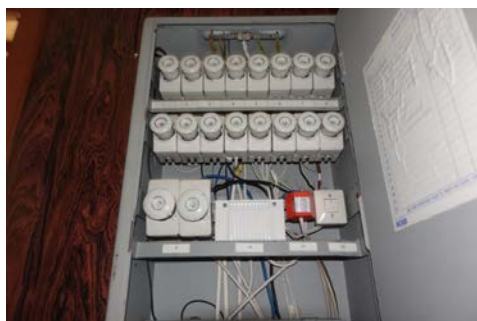
Inntak og sikringsskap

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det var ikke strøm på boligen under befaringen.

Generell kommentar

Det er påregnelig med fornying av el- anlegget i forbindelse med renoveringen av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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 bygnings sakkyndig 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.

Det må monteres nye røykvarslere og nytt slukkeutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng** **Rom under terreng*

Det er ukjent om det er drenering eller hvilken type drenering det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt på gulv og i grunnmur, dette i bakkant mot syd. Observasjoner tyder på svikt ved drenering/ tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det er registrert skade på innforede vegger som har utviklet seg til råtskade. Alle innforede vegger må rives/ saneres. En må ikke foreta gjenoppbygging med innføring av vegger i bakkant før det er foretatt oppgraderinger ved dreneringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca lettklinker blokk 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 noe synlig mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode.

Det er i bakkant registrert fukt i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Terrengforhold

Tomten er hellende mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot grunnmur eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som som kan kreve tiltak kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Felles privat vassverk.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/191 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Enebolig med godkjent utleieleilighet. Boligen har en større vannskade. Boligen er å betrakte som er totalreoveringsobjekt.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kvennhuslia 8 ,6270 BRATTVÅG 95 m ² 1975 2 sov	20-10-2020	1 390 000	1 500 000	0	1 500 000	15 789
2 Kvennhuslia 18 ,6270 BRATTVÅG 177 m ² 1974 5 sov	13-09-2020	2 345 000	2 200 000	0	2 200 000	12 429
3 Timbredalsvegen 3 ,6270 BRATTVÅG 133 m ² 1959 3 sov	04-10-2023	1 750 000	1 650 000	0	1 650 000	12 406
4 Brattvåggata 37 ,6270 BRATTVÅG 176 m ² 1961 3 sov	02-02-2021	1 690 000	1 620 000	0	1 620 000	9 205
5 Våghallvegen 36B ,6270 BRATTVÅG 165 m ² 1963 3 sov	29-11-2023	1 500 000	1 450 000	0	1 450 000	8 788
6 Brattvåggata 49 ,6270 BRATTVÅG 228 m ² 1939 7 sov	08-04-2021	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	6 579

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.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **1 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

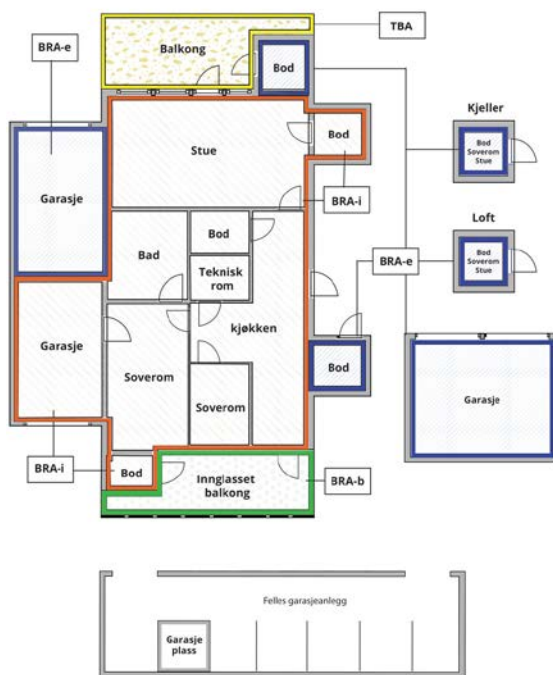
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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).

Arealet 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	102	17		119	23		119
Kjeller	89	16		105	24		105
SUM	191	33			47		224
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom , Kjøkken , Stue	Garasje	
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod 2, Vaskerom , Gang , Entré , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inngangspartiet i hovedetasjen er innebygget/ tatt inn i boligen.

Det er satt inn en ekstra ytterdør i rom merket matbod mot vest i kjelleren.

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:

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	174	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmecling AS v/ Ulrik Sulebakk Sylte	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	475		0	1114.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvennhuslia 20

Hjemmelshaver

Unntatt offentlighet av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i etablert byggefelt like vest for Brattvåg sentrum. Det er kort vei til butikker, barnehage, skoler, bank, og busstopp. Mange fine turområder i nærområdet, både på fjellet og ved sjøen. Lysløype like i nærheten av boligfeltet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet Brattvåg Vassverk

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, terrasseplattning og grøntareal med diverse beplantning av trær, prydbusker og trær/ hekker. etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
600 000	1998	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	14.05.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	20.11.1973		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	28.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	14.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	15.03.1972		Gjennomgått	4	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/MM1005>

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

HARAM BYGNINGSRÅD

Eigar: Hans IngeFlem, Brattvåg.
Anmeldar: Brødr. Domås v/Ingolf Kjesstad.
Ansvarshavande: Ikkje anmeldt.

BYGGELØYVE

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

Tomt n^o. 4 Synnalsdalen.

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

i Haram i samsvar med godkjend byggemelding under sak 458/73.

Som ansvarshavande for arbeidet sin lovlege og faglege utføring er godkjent

.....
som alltid sjølv eller ved godkjent avløyser skal vera tilstades under arbeidet sin utføring.
I samsvar med bygningslova sine §§ 131, 134 og 136 skal den som bygg under straffeansvar etter same lov sin § 153, skriftleg til bygningsrådet minst 2 dagar før arbeidet skal setjast i gang melde frå om:

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

Kontrollert den:
<i>H. I. - 74 OB</i>
<i>— 11 — 0. 11.</i>
<i>4/10.74 JK</i>
<i>15.8.-75 O.B.</i>

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

Eldstad må ikkje nyttast før den er godkjent.

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

Alle meldingar skal innsendast gjennom ansvarshavande.

Haram Bygningsråd, den 14/12. 19 73.

Haram bygningsråd

bygningssjef

Kommune Haram	Styre, råd, utvalg m. v. Bygningsrådet	Møtested Komm.ing.kontoret.	Møte dato 13. desember 1973.
------------------	---	--------------------------------	---------------------------------

Sak nr.
458/73

Brødr. K. & L. Domås, 6384 Vikebukt, anmelder bolig med leilighet[^] i sokkeletg. for Hans Inge Flem på tomt nr. 4 i Synnalsdalen.

VEDTAK.

Bygningsrådet godkjenner søknaden på disse vilkår:

1. Garasje må innvendig kles med tennvernande kledning minst A.10. Konstruksjonen mellom garasje og bolig må være lufttett. Det må skaffes oppstillingsplass for 2 biler på tomta. Dette må vises på situasjonskartet.
2. Veg, vann, kloakk og drensledninger må anmeldes til og godkjennes av kommuneingeniøren. Grøft må ikke kastes igjen før tilkoplingen er kontrollert og godkjent av kommuneingeniøren.
3. Innflytting kan ikke skje før Brattvåg vassverk kan levere vann og Elverket strøm.
4. Lufting fra kjøkken og våtrom i underetg. må føres i kanal over tak eller mekanisk vifte i vegg.
5. Ansvarshavende for byggearbeidet må anmeldes til og godkjennes av bygningssjefen.
6. Lover og forskrifter må følges.

Haram bygningsråd

Rett utskrift

Brattvåg, 14/12.1973 -

Sign.

Utskrift sendt til

Hans Inge Flem, Brattvåg.

Brødr. Domås.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Komm.ing.kontoret	13. oktober 1976.

Sak nr.

379/76.

Ståle Jensen, 6270 Brattvåg, anmelder tilbygg over inngangstrapp på bolig tilhørende Hans Inge Flem, Brattvåg.

Brattvåg Bygg A/S v/Ståle Jensen søker om ansvarsrett for byggearbeidet.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner søknaden på disse vilkår:

1. Hele tilbygget må utvendig kles med samme panel som tilbygg og bygget forøvrig.
2. Brattvåg Bygg A/S v/Ståle Jensen godkjennes som ansvarshavende.
3. Lover og forskrifter må følges.

VEDTAK:

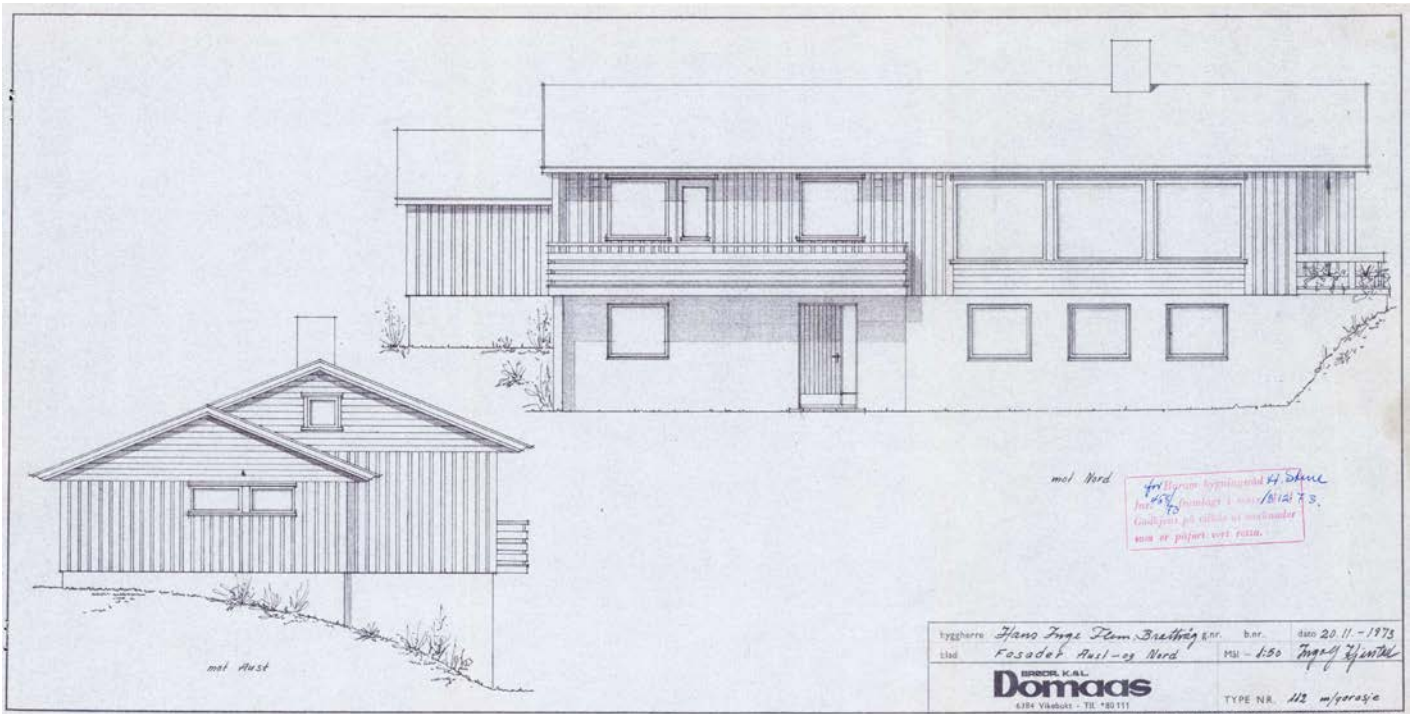
Innstillinga samrøystes godkjent.

Haram bygningsråd
Rett utskrift
Brattvåg 14/10.1976.

Sign.

Utskrift sendt til

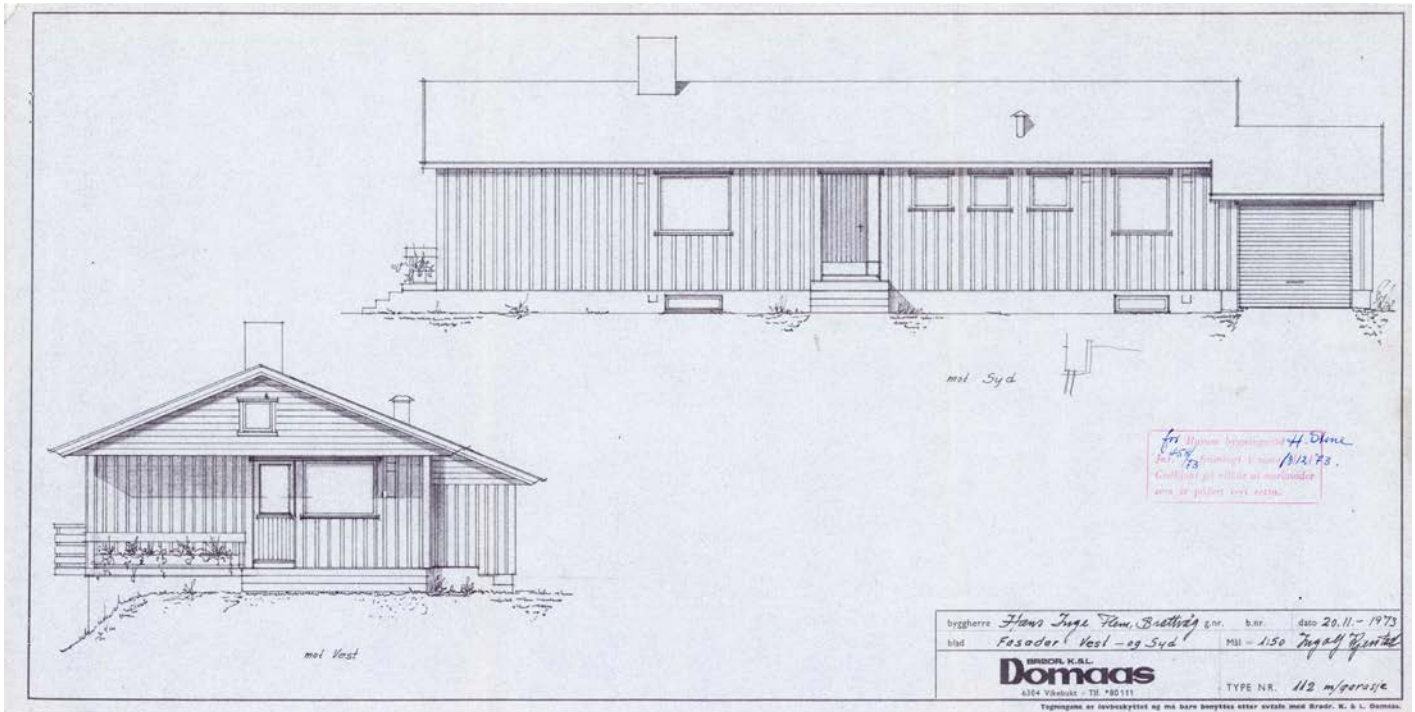
Brattvåg Bygg A/S v/Ståle Jensen, 6270 Brattvåg,
Hans Inge Flem, 6270 Brattvåg.



mot Nord
 for bygging byggingstid 4. Skole
 for 1973 byggingstid 1. mai 1973.
 Gullfjord og effekte utvekslinger
 som er påført ved plan.

byggere	Hans Torje Flom, Brattberg	bar.	dato	20.11.1973
stad	Fosedet Aust-og Nord	MSL	1:50	Ingenj. Hjeltnes
BRORR K.A.L.				
Domaas				
6104 Våsbøtt - TEL. 48111				
		TYPE NR.	112 m/poros/c	

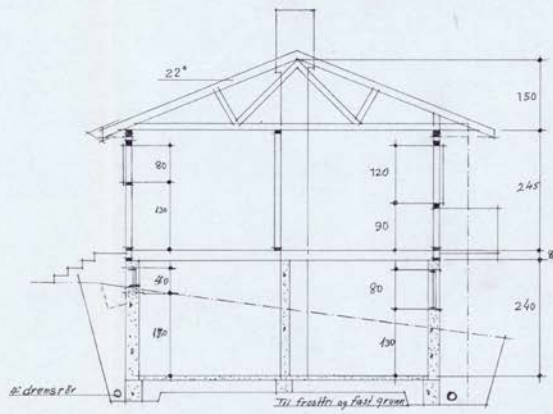
Tegningene er forbeholdt og må ikke benyttes etter utgitt med Brorr, K. & L. Domaas.



for Ulyseas byggeselskab H. Olme
 1. udg. 1973
 2. udg. 1973
 3. udg. 1973
 4. udg. 1973
 5. udg. 1973
 6. udg. 1973
 7. udg. 1973
 8. udg. 1973
 9. udg. 1973
 10. udg. 1973

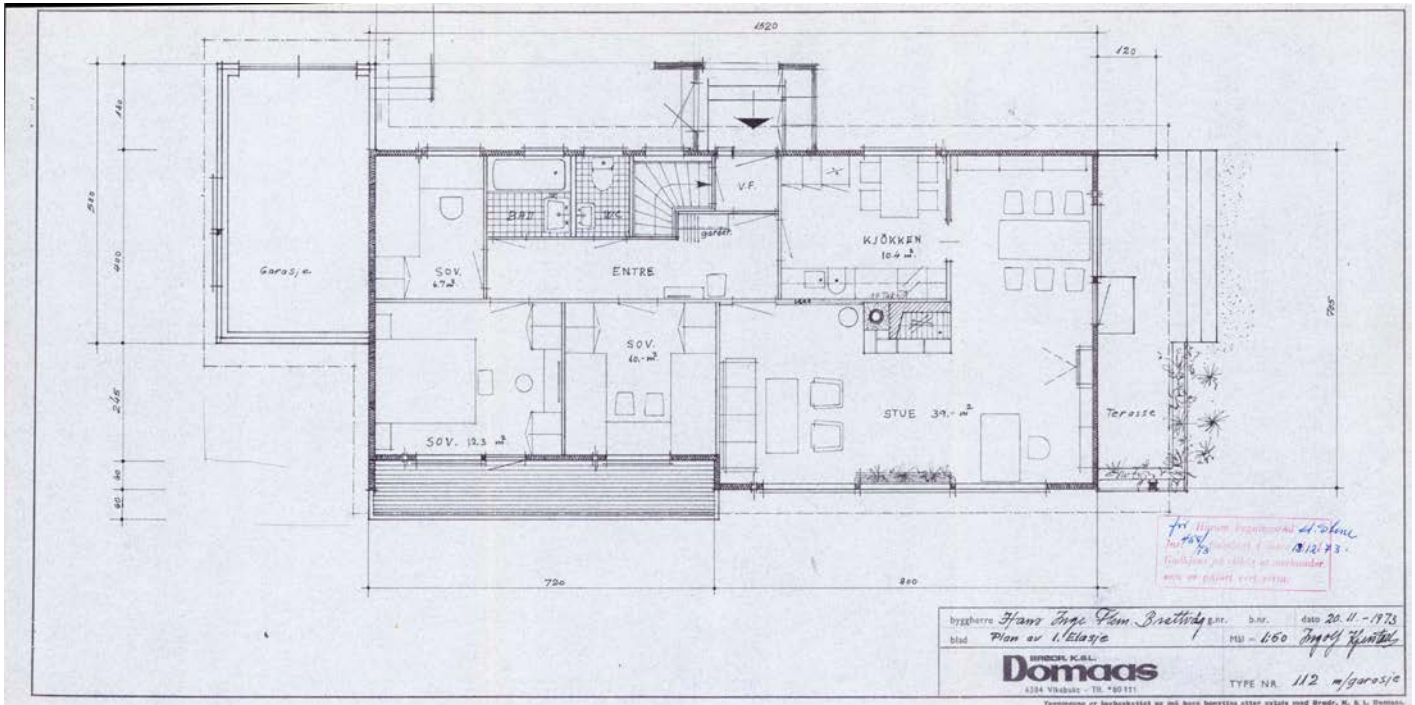
byggerne	Hans Inge Rasmussen, Bøllingvej 5 nr. 6, nr.	dato	20.11.1973
blad	Fasader Vest - og Syd	Mål	1:50 Inge og Ulyseas
BRORUP K.S.L.		Domaas	
6364 Vibekøbt - Tel. 180111		TYPE NR. 112 m/parvej	

Tegningene er levendebytlet og må bare bruges efter aftale med Brorup K. & L. Domaas.



För byggen utföras enligt 7/15 År
 för 400/75
 Guldgröns på väggarna
 som är gjorda i betong

byggare		g.nr.	b.nr.	dato	4. 5. 1972
blad	Snitt med höjdmål	Mål	1:50	Byggherrens	
Domaas		TYPE NR. 112 ST.			
<small>6384 Vikshede - Tel. 5 - 86</small>		<small>Tegningerne er forbeholdt de med disse tegningerne er udarbejdet.</small>			

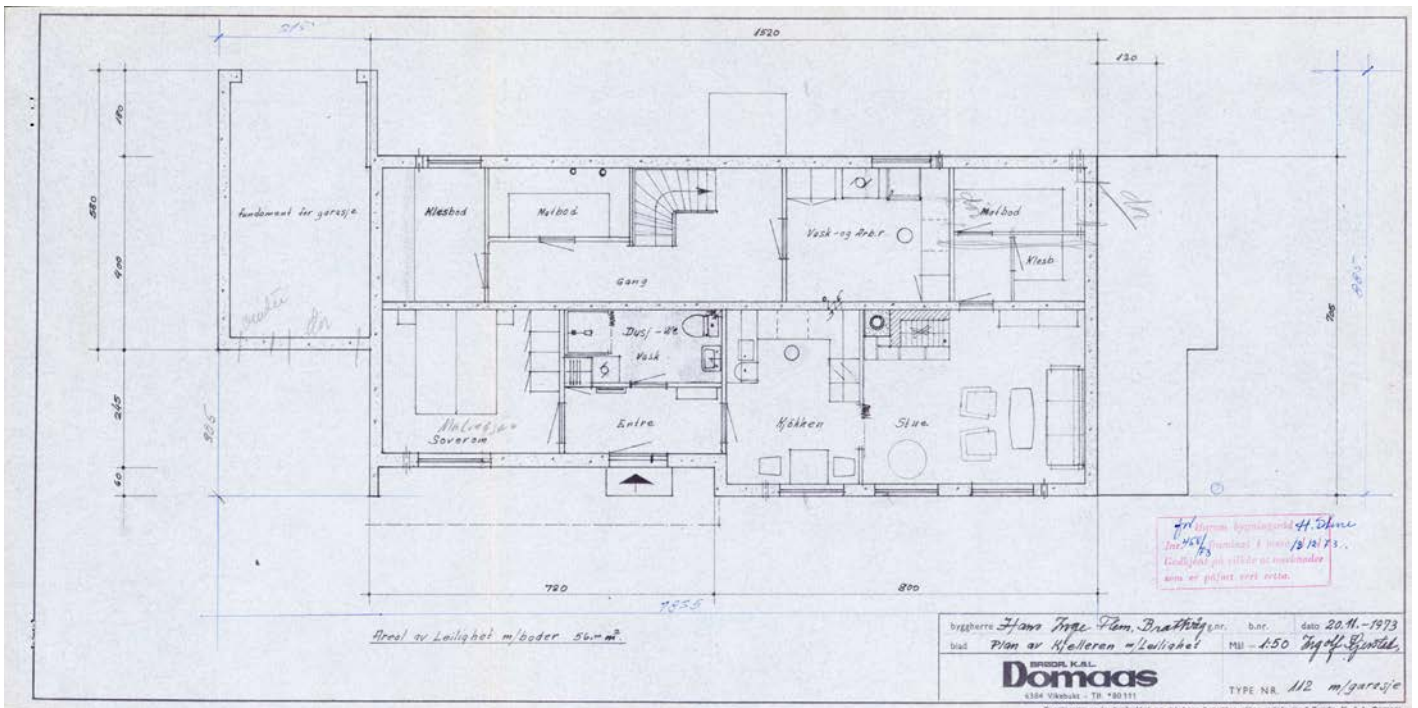


byggherre *Frans Inge Flem Brattberg* vnr. b.nr. 480 20.11.-1973
 blad *Plan av 1. Etasje* MU - 650 *Joyolf Skjott*

Domaas
 6304 Vikåstet - TB. *40111

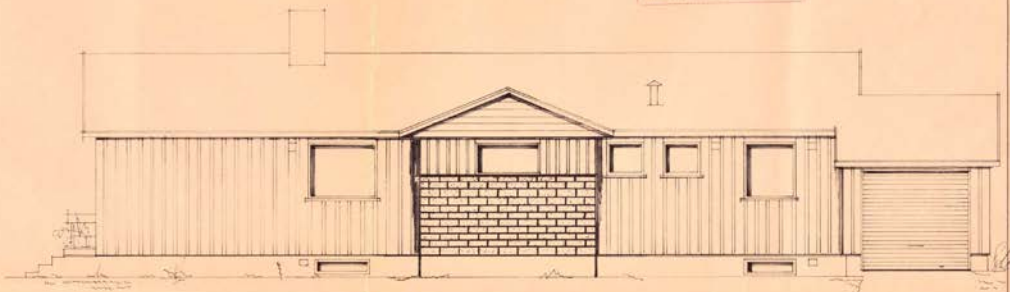
TYPE NR. 112 m/garasje

Tegningene er beredningsstadiet og må bare benyttes etter avtale med Brdr. K. & L. Domaas.

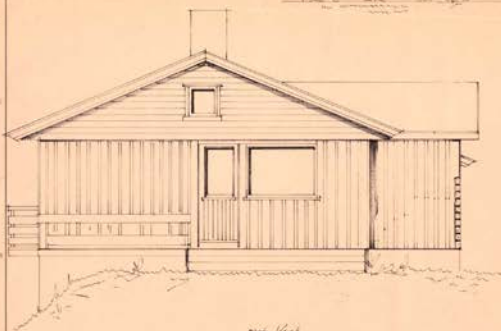


Tekniker og leveringsbetjent og må bare bestilles etter ordre med Byggr. K. & L. Domaas.

for Huset byggeskildret, Sehen
 for 20/11/76. (overført 1. juni 1976)
 Guldvej 10, 2100 København
 som er givet i det 1976.



med Syd



med Vest

29 x 76	1. etage	1. etage	1. etage	1. etage
1. etage	1. etage	1. etage	1. etage	1. etage
fronter og tilbyg til indgang				



Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 328 Bnr: 475 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kvennhuslia 20
6270 BRATTVÅG

































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Bygningspunkt	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Rørgate	 Rørgate	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan
 Sti	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Veg
 Fundament	 Trapp	 Høydekurve 1m Haram
 Kanal og grøft	 Eiendomsteig	 Lekeplass
 Sport- og idrettsplass	 Bebygd 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

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 328 Bnr: 475 Fnr: 0 Snr: 0

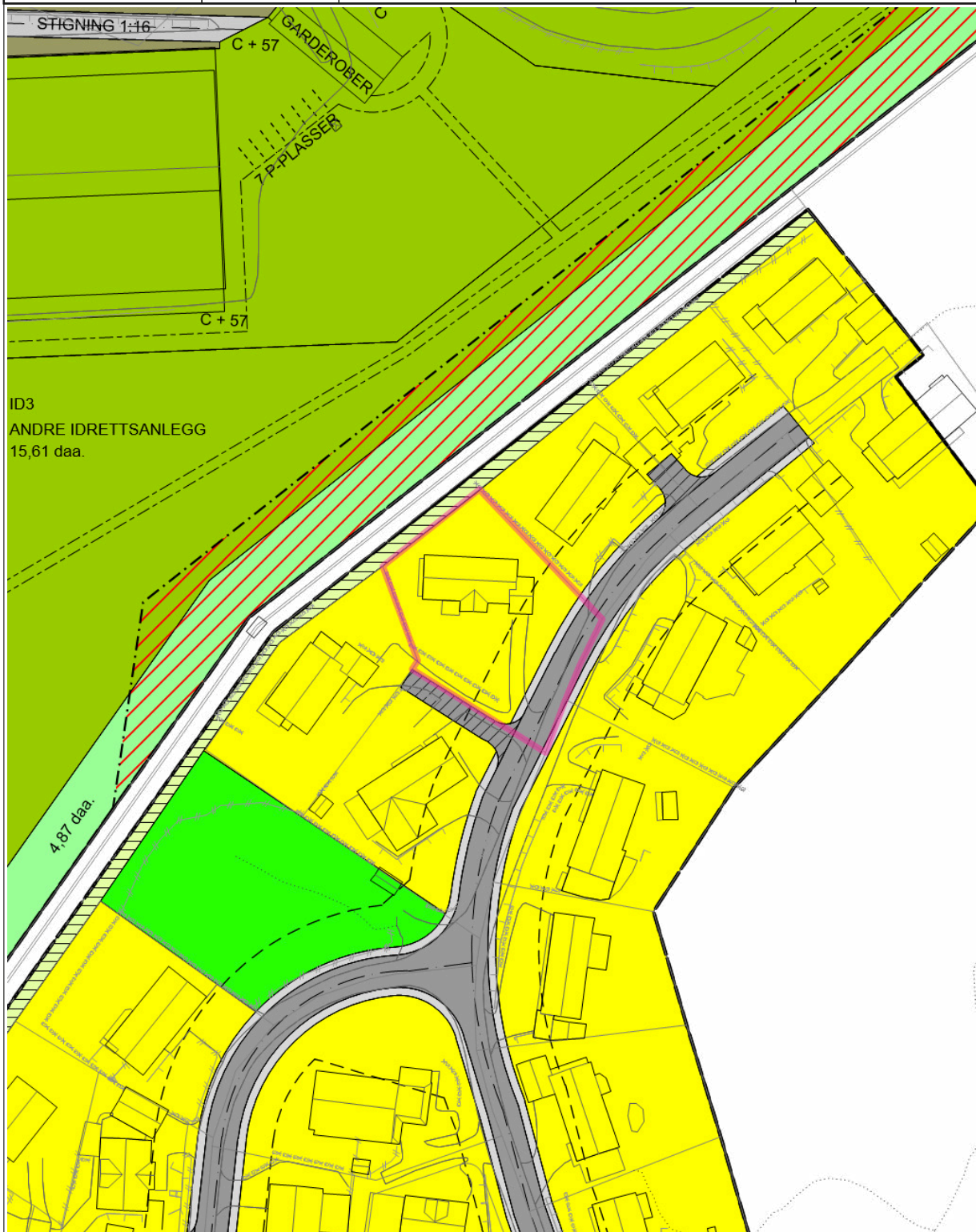
Adresse: Kvennhuslia 20
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk

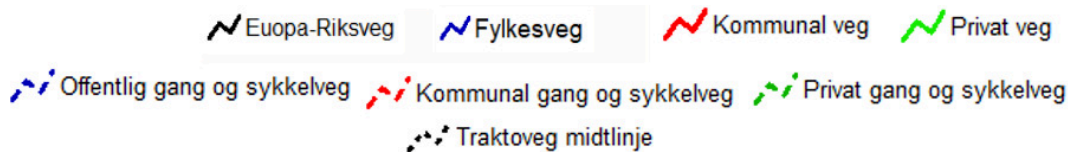
1:1000



Tegnforklaring

	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	FundamentKant		VeggFrittstående		Hekk
	MurLoddrett		Gjerde		Loddrett mur
	Rørgate		Rørgate		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Kanal og grøft
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpFareGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Boligområde		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Anlegg for lek		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Idrettsanlegg
	Andre idrettsanlegg		Kjøreveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Vegetasjonsskjerm				

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

Kommunedelplan

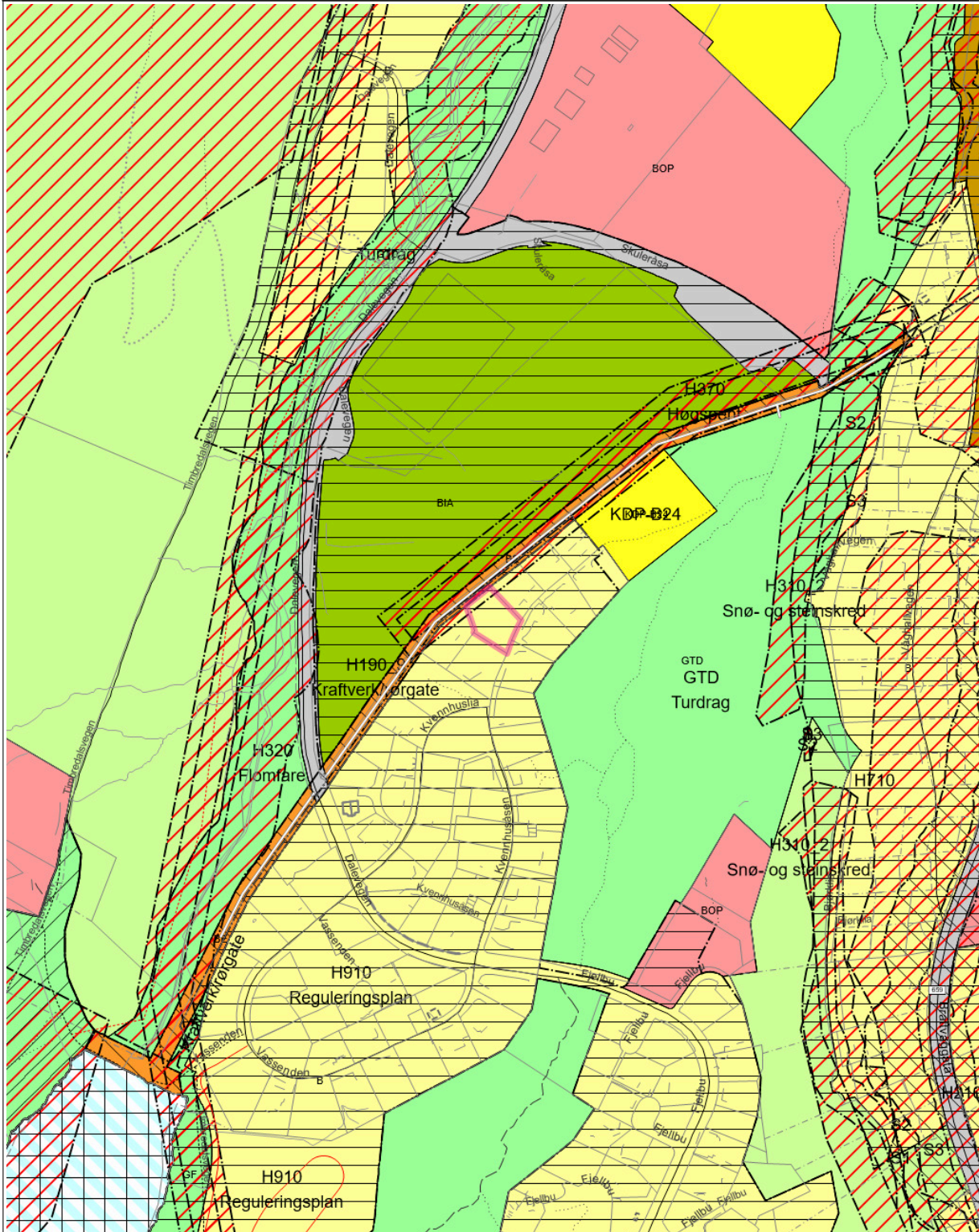
Eiendom: Gnr: 328 Bnr: 475 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kvennhuslia 20
6270 BRATTVÅG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	 Merket sti	 Sti
 Traktorveg	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Skjerm
 Idrettsanlegg	 Kulvert	 Frittstående mur
 Loddrett mur	Rørgate	 Rørgate
 Skjerm	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 KULTURMINNELINJE
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingsoner
 Grense for detaljeringssoner	 Grense for faresoner	 Grense for sikringssoner
 Grense for støysoner	 Hensyn friluftsliv	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Båndlegging etter andre lover - Fremtidig	 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	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Veg - Nåværende	 Turdrag - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - 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	

REGULERINGSFØRSEGNER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFEIT NR.3 I SYKKALANDSDALEN I BRATTVÅG I HARAM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bygningane skal plasserast innafor dei viste grenser.

§ 2.

Når desse føresegnene er stadfesta, er det ikkje høve til å oppretta private rettar eller forhold som står i strid med desse føresegnene.

§ 3.

Bygningsrådet kan, når serlege grunner talar for det, gi løyve til mindre endringar frå føresegnene, innafor ramma av føresegnene i bygningslova.

§ 4.

Bustadhus bør i størst mogeleg grad planleggjast i høve til kvarandre.

§ 5.

Husa skal vera småhus med ei høgd. Sokkel kan innreiast innanfor ramme av føresegnene i byggeforskriftene.

§ 6.

Maksimal høgd under rafta for hus med ei høgd - 3,5 m. Bygningsrådet avgjer korleis avstanden skal målast. - Det er ferdig planert terreng som skal leggjast til grunn.

§ 7.

Husa skal ha saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette same takvinkel for ei rekke eller gruppe hus, som naturleg høyrer saman.

§ 8.

Taktekning bør i materialvalg og fargebruk vere eins for heile området. Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 9.

Garasje eller carport skal byggjast inntil huset eller som frittliggjande bygg, som er vist på planen.

Garasje eller carport skal utførast av same materiale og av same farge som huset det er knytt til.

Inn- og utkøyringstilhøva må vera mest mogleg trafikksikre og med fri sikt.

- 2 -

§ 10.

- a) Utvendig tørkeplass bør skjermast, og helst byggjast saman med bustadhus eller garasje/carport med same materialvalg og farge.
- b) Sjøppelstativ skal ha ei diskret plasering frå vegen og kan innbyggjast med same material som huset er bygd av.
- c) Utvendige solskjermer og lette overbygg bør tilpassast huset sitt material- og fargevalg.

§ 11.

Med byggjemeldinga skal innsendast situasjonskart som viser korleis tomta er tenkt planert.

Synlege sårflater i terrenget skal ikkje finnast etter at anlegget er ferdig.

Utforminga av forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, skal godkjennast av bygnings sjefen.

§ 12.

Bygningsrådet skal godkjenna oppføring av gjerder.

§ 13.

I forretningsområdet kan oppførast byggverk i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan krevja ein plan for heile forretningsområdet før det handsamar ei innkomen byggjemelding.

Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av bustad som naturleg er knytta til drifta av verksemda.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 15 mars 1972



Haram kommune

Alle datasett (DOK) Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

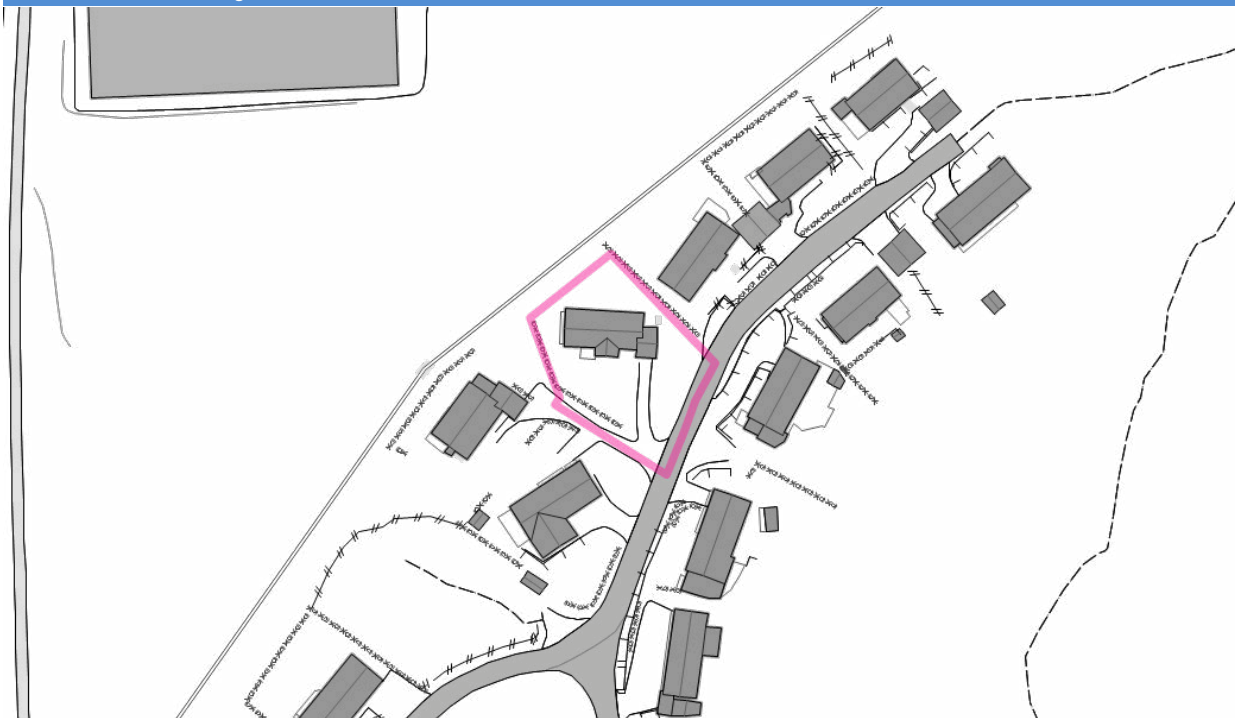
Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

328 475 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 - Befolkning



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol

Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Vei - Tilgjengelig for rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol

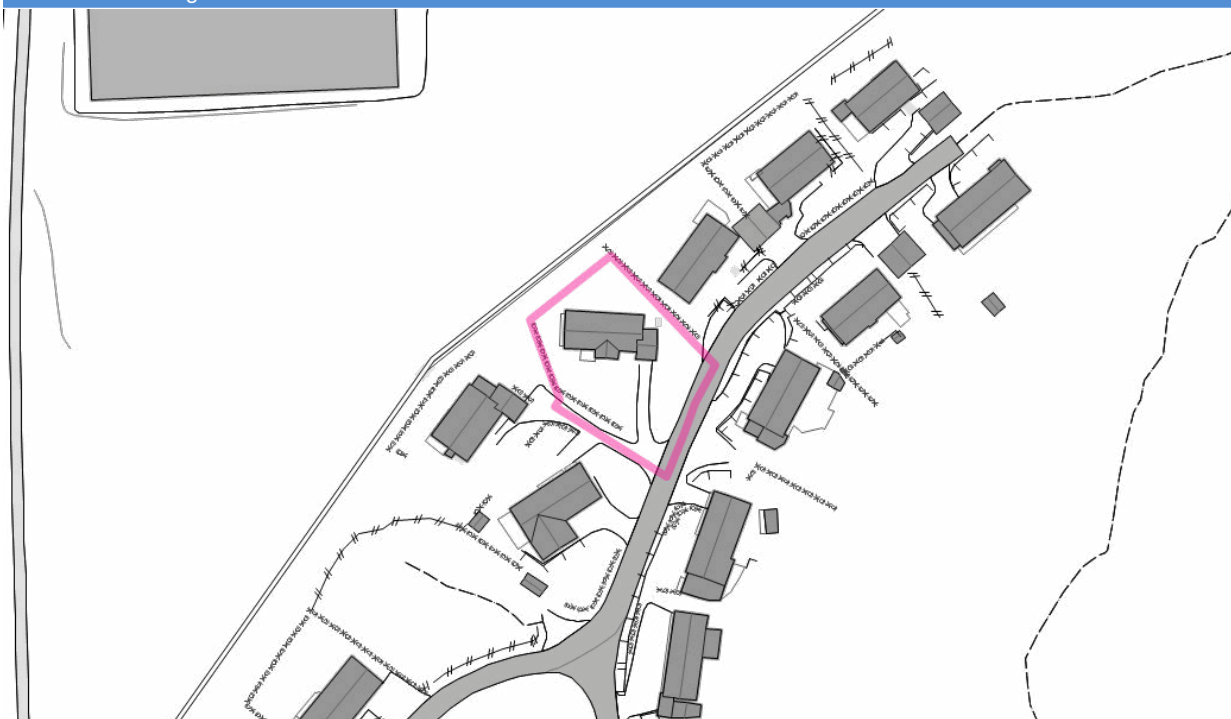
Vei - Ikke vurdert for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	

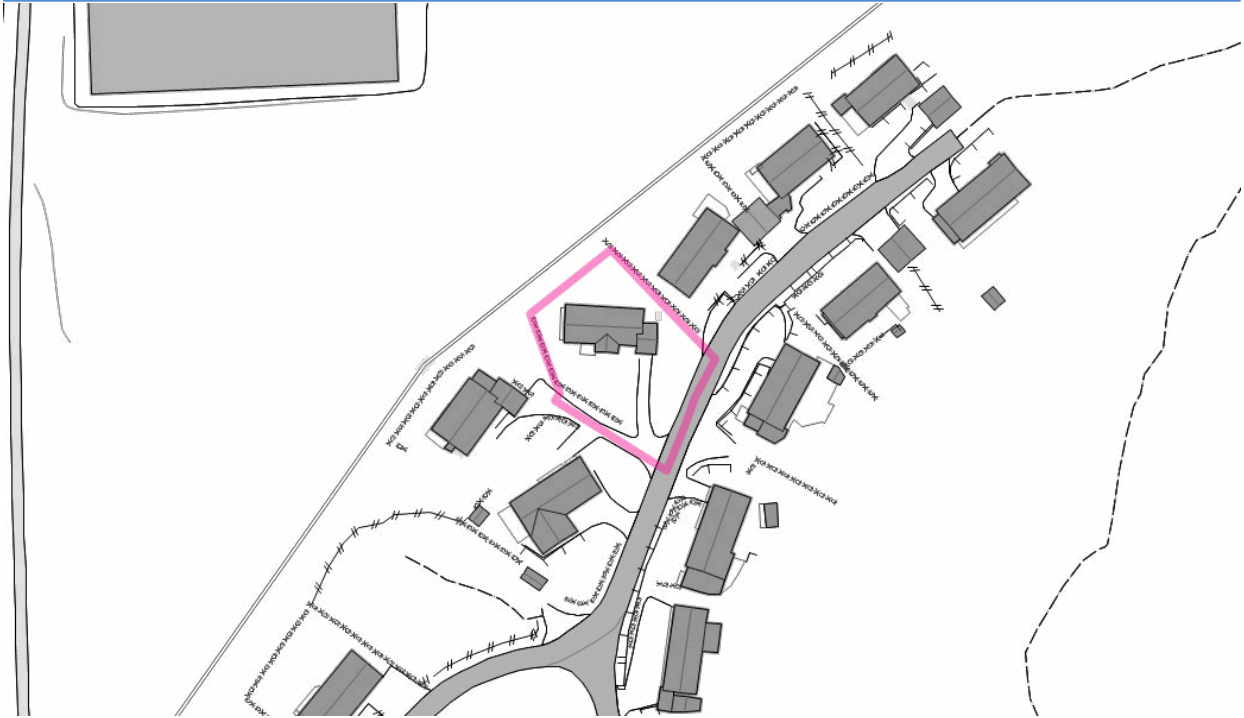


 Utbygd rørgate

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:

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurenset grunn - Mistanke om forurensning

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

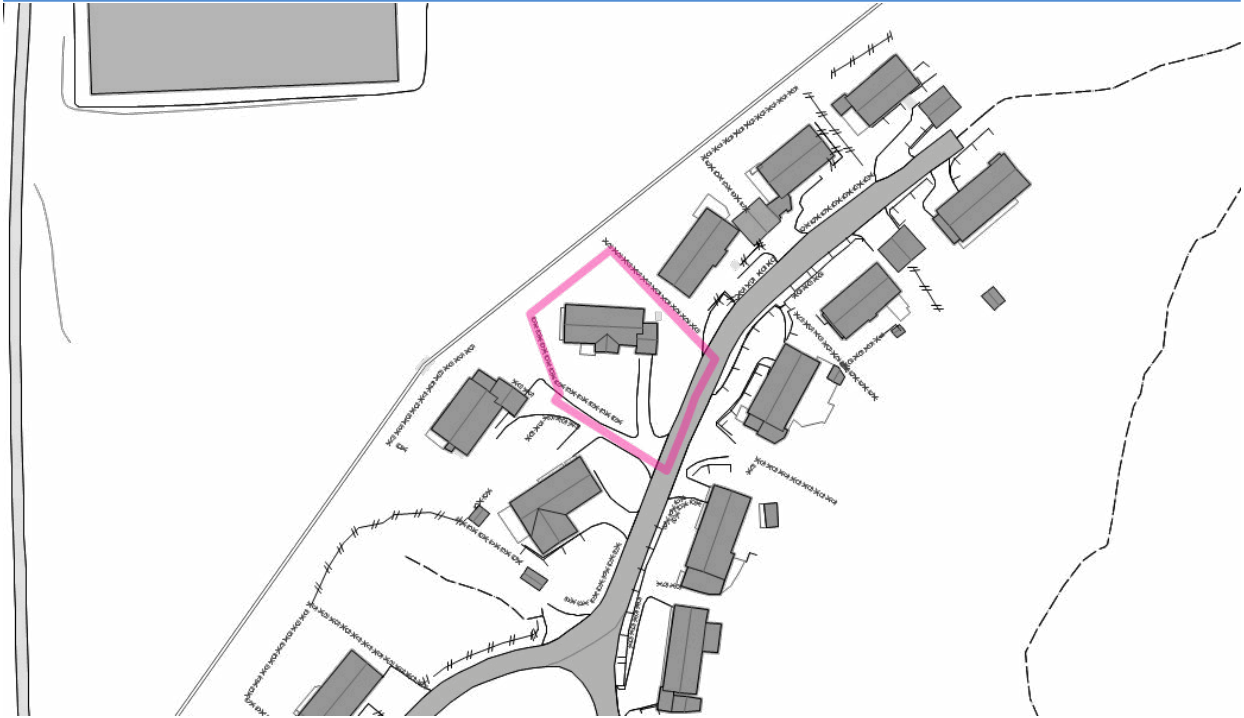
Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere



Statlig sikra friluftslivsområde



Nærturterreng



Leke- og rekreasjonsområde

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

Grønkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

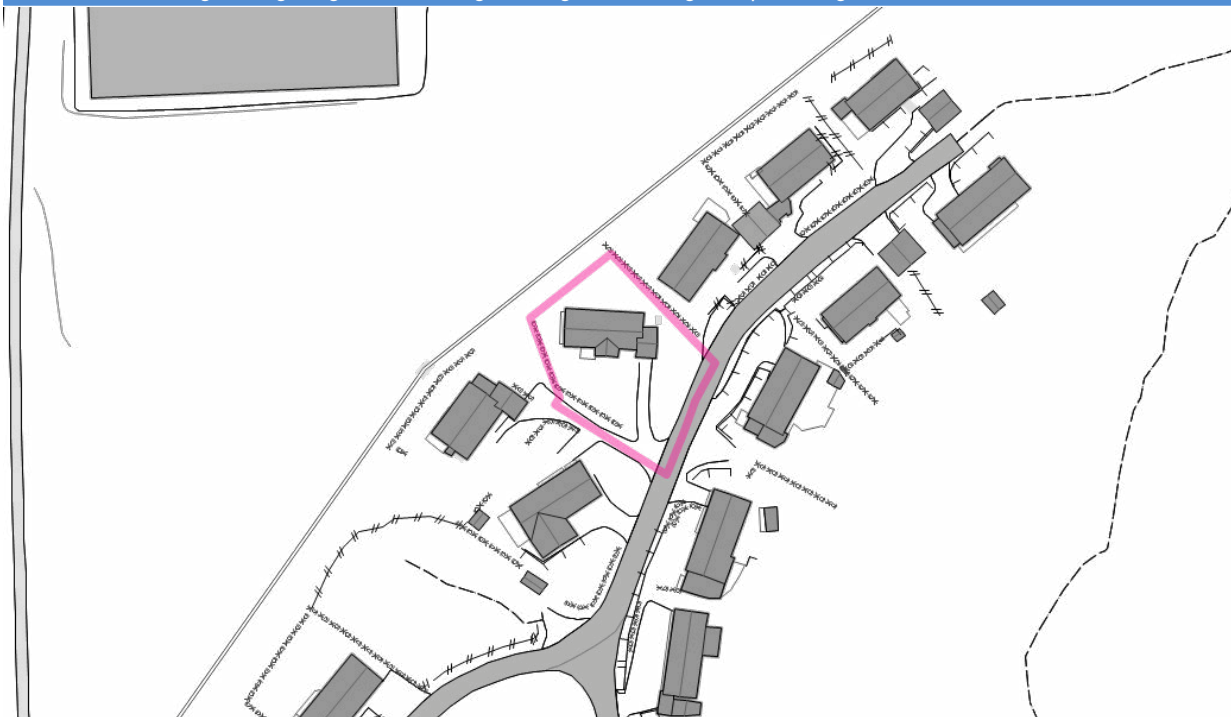
Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1114.71m ²

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 - Undersøkelserett	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 med lite eller ingen marin påvirkning

Temadata - Geologi - Radon



Radon aktsomhet - Moderat til lav

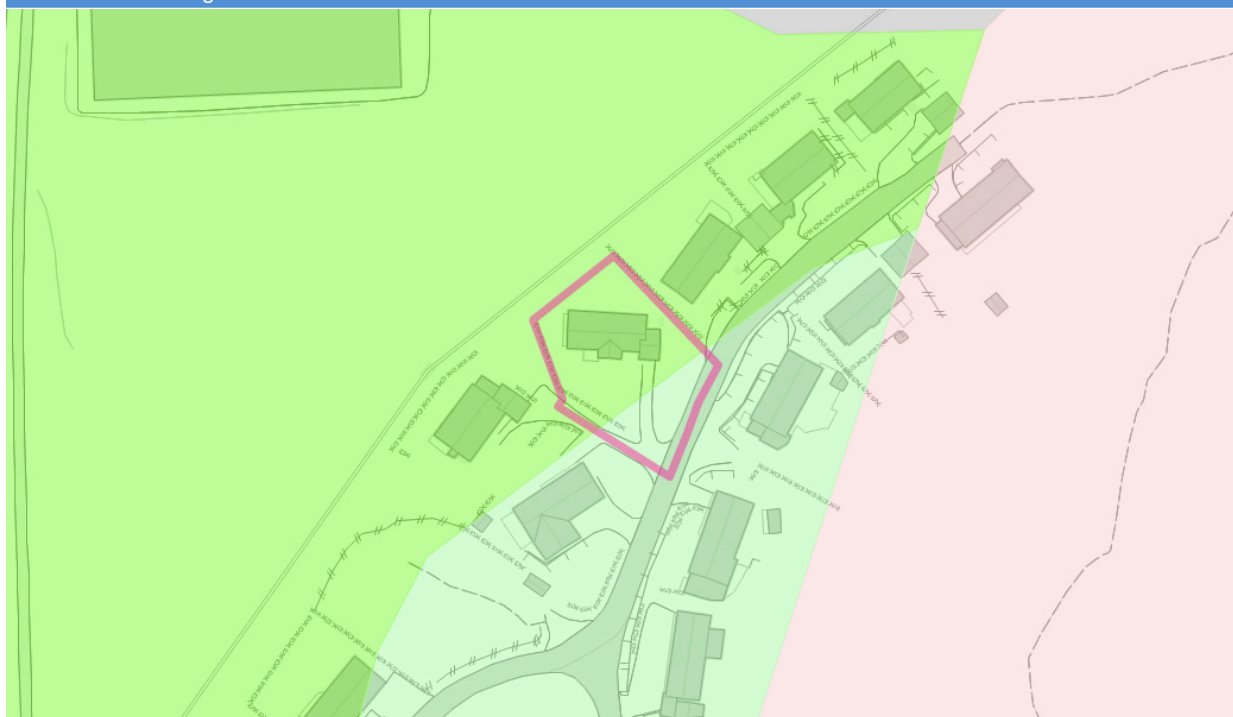
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1114.71m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

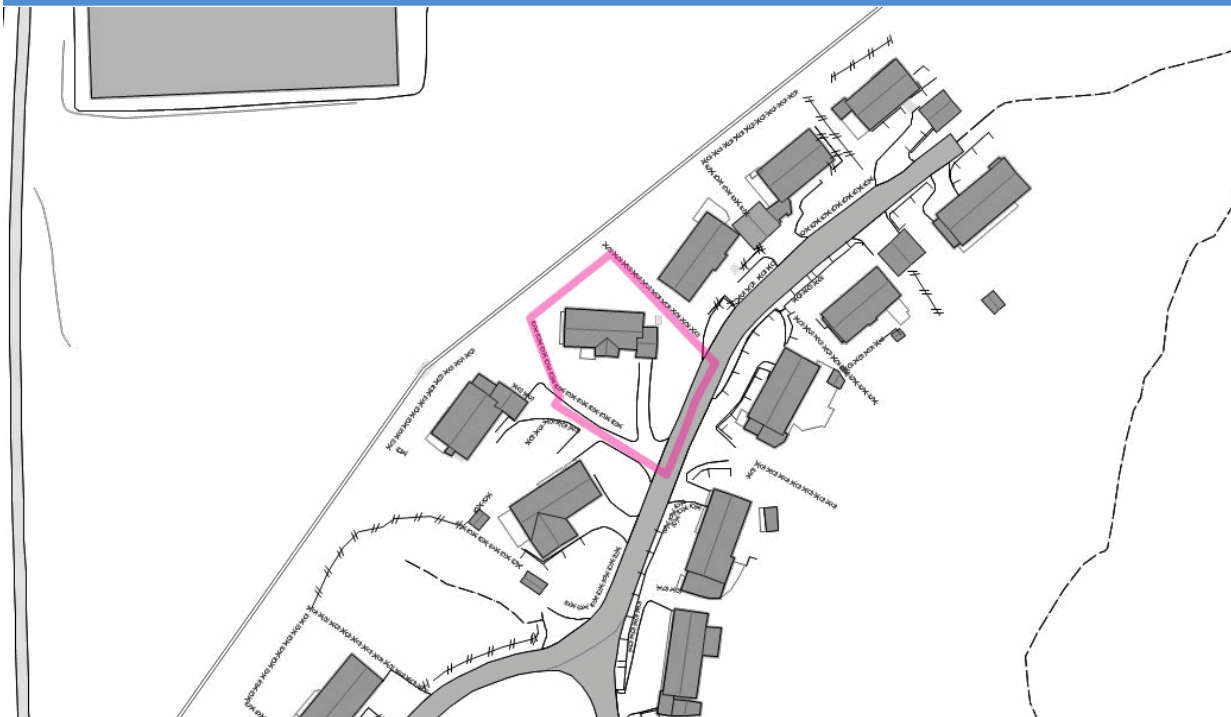


- Løsmasser - Tykk morene
- Løsmasser - Tynn morene
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		800.1m ²
Løsmasser - Tynn morene	1	x		314.61m ²

Tema uten treff:

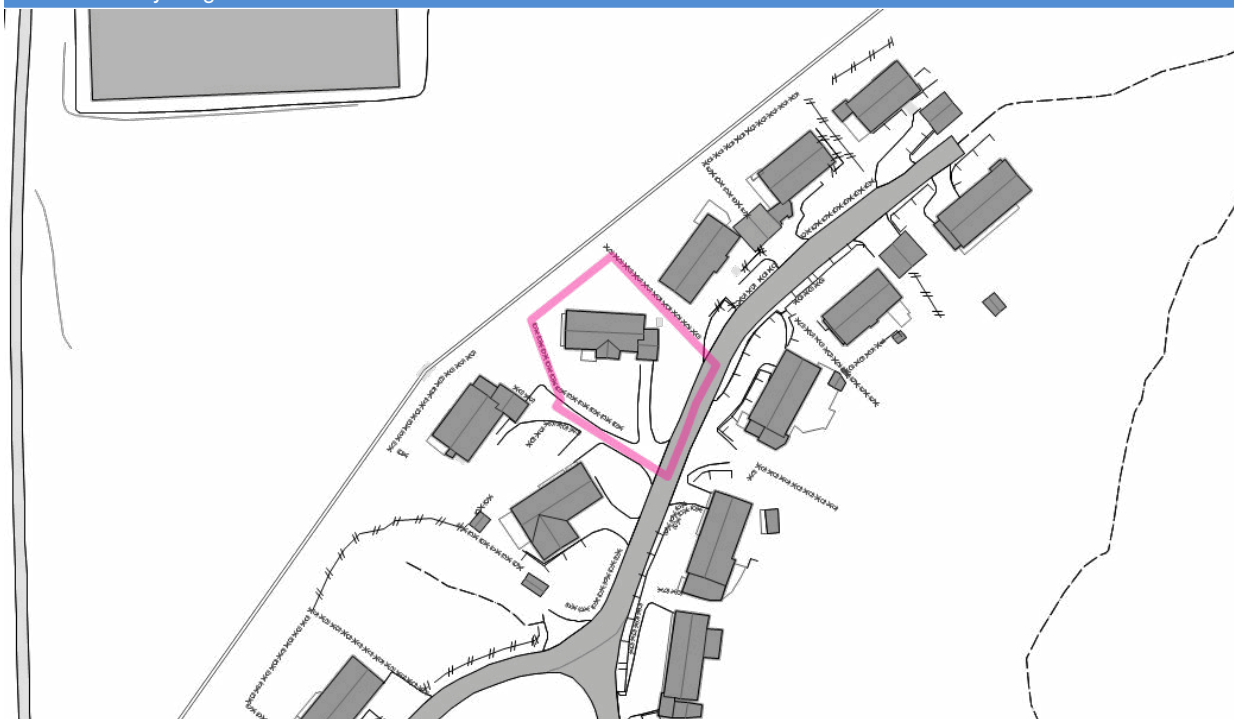
Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning
Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning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



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede
Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Brannsmitteområder
Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

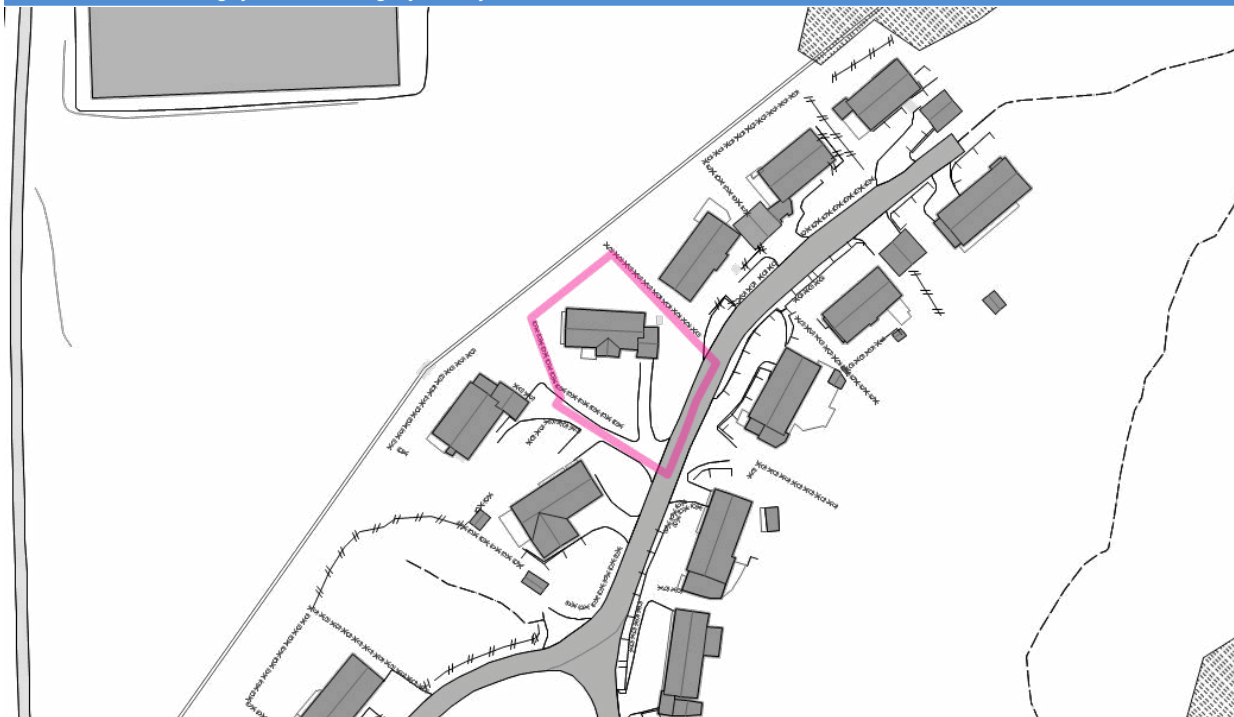
Låssettingsplasser


Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder



 Vernskog

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord - Ikke endret

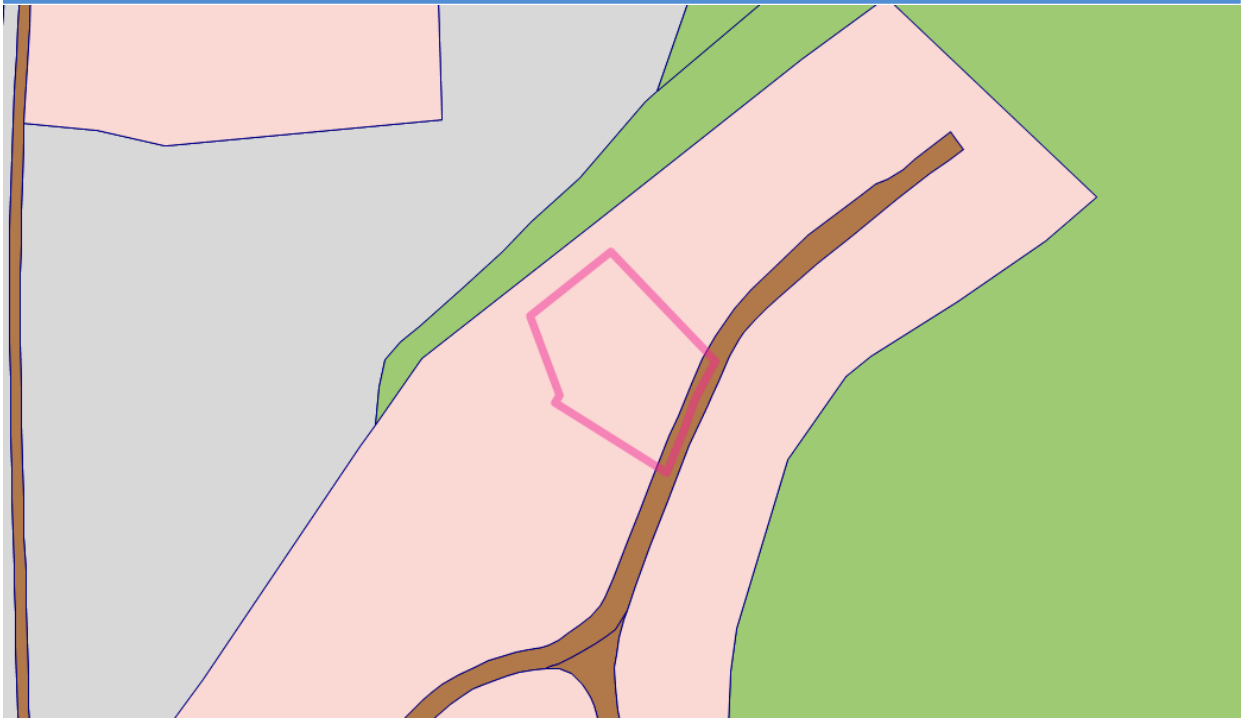
Mindre god jordkvalitet




Dyrkbar jord

Svært god jordkvalitet

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

God jordkvalitet

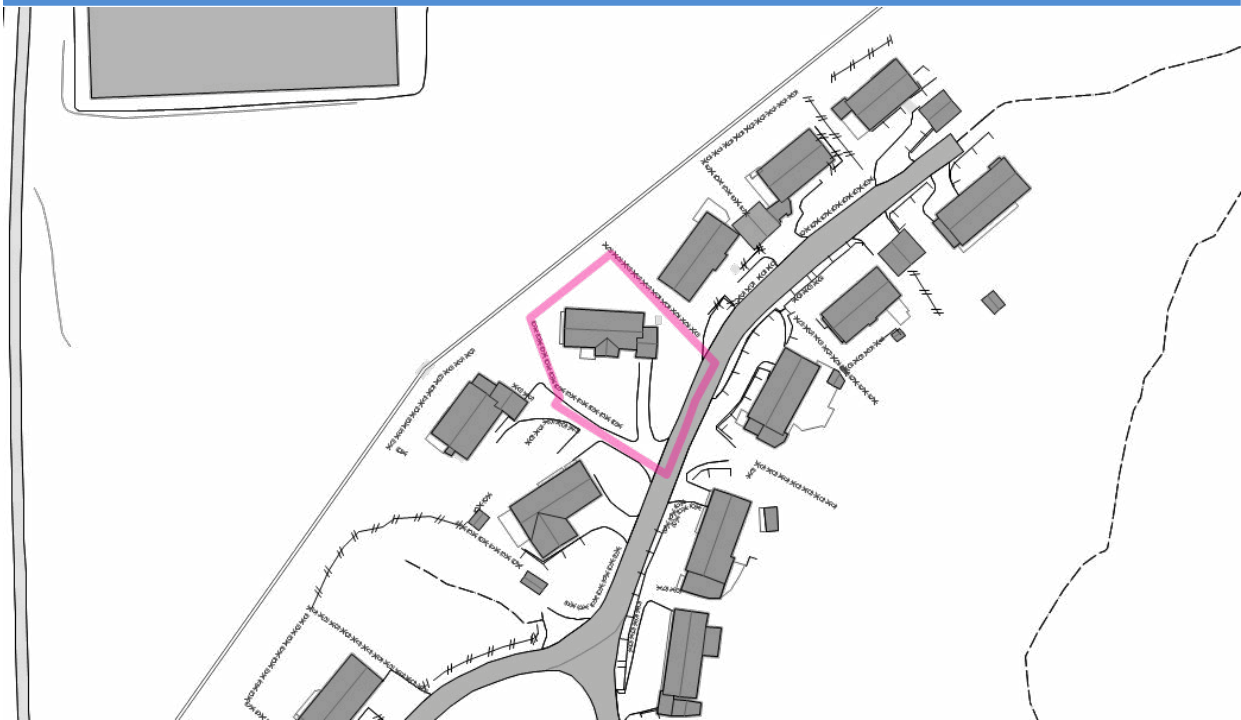


 Bebygd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1048.29m ²
Samferdsel	1	x		66.42m ²

Tema uten treff:

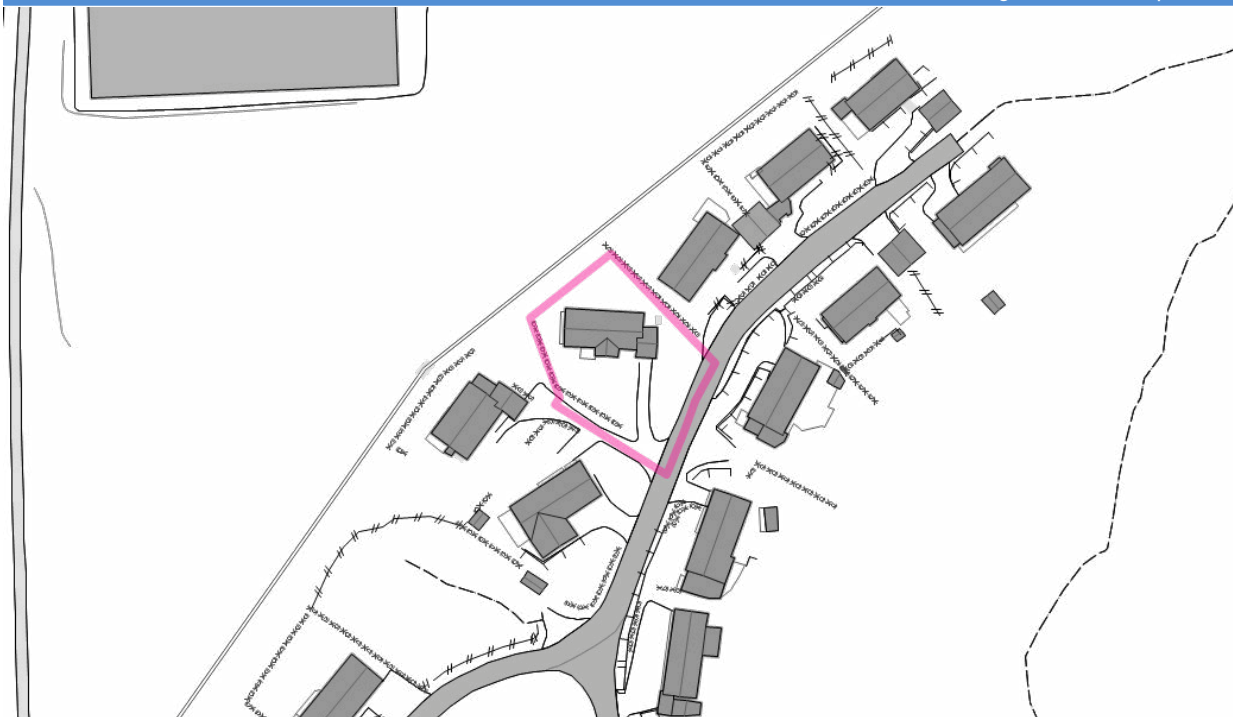
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdse
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, varmemstue	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 - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Naturvernområder - Landskapsvernområde

Naturvernområder - Annen fredning

Villreinområder

Naturvernområder - Nasjonalpark

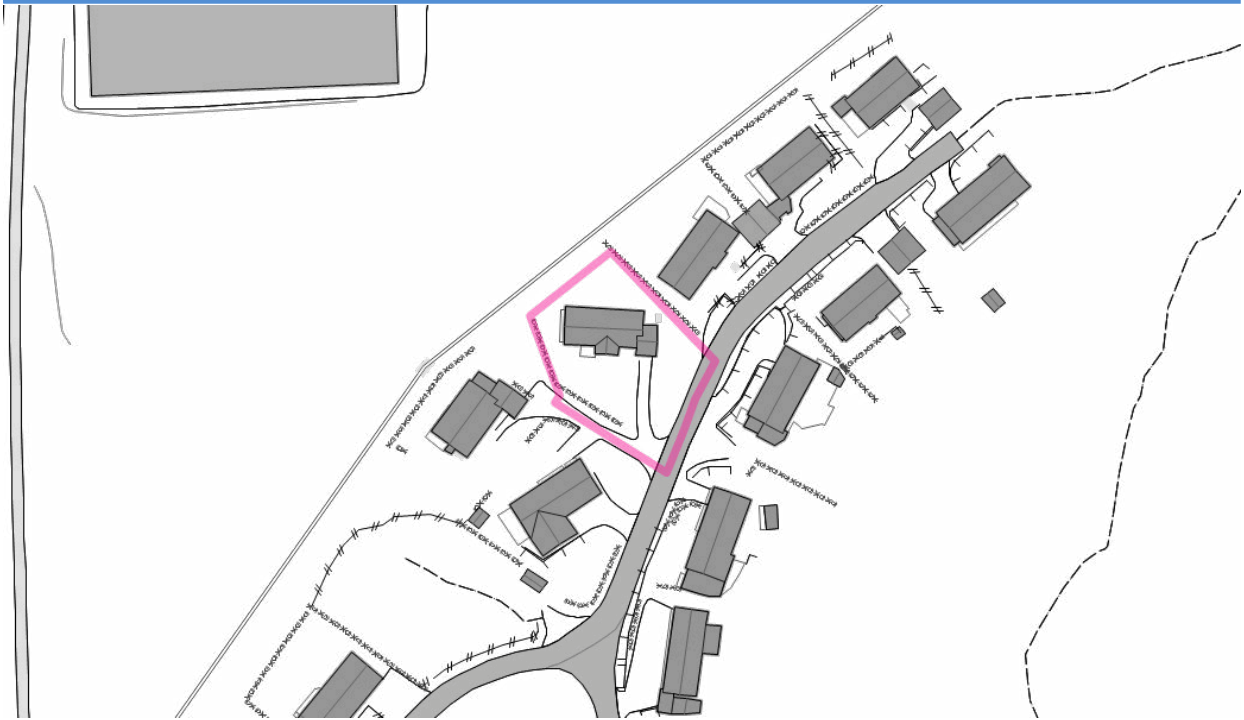
Naturvernområder - Marint verneområde

Foreslåtte naturvernområder

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder - Artsfredning

Artsforekomster



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)



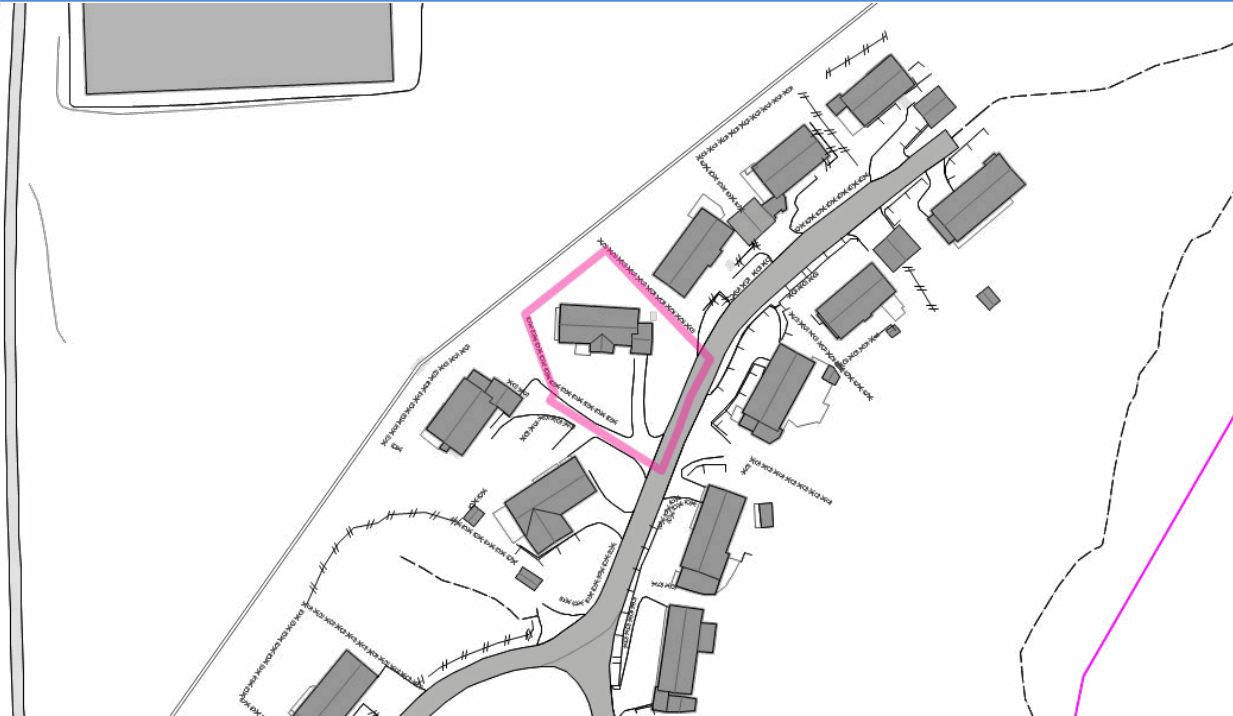
Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1114.71m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata-natur-Nedbørfelt



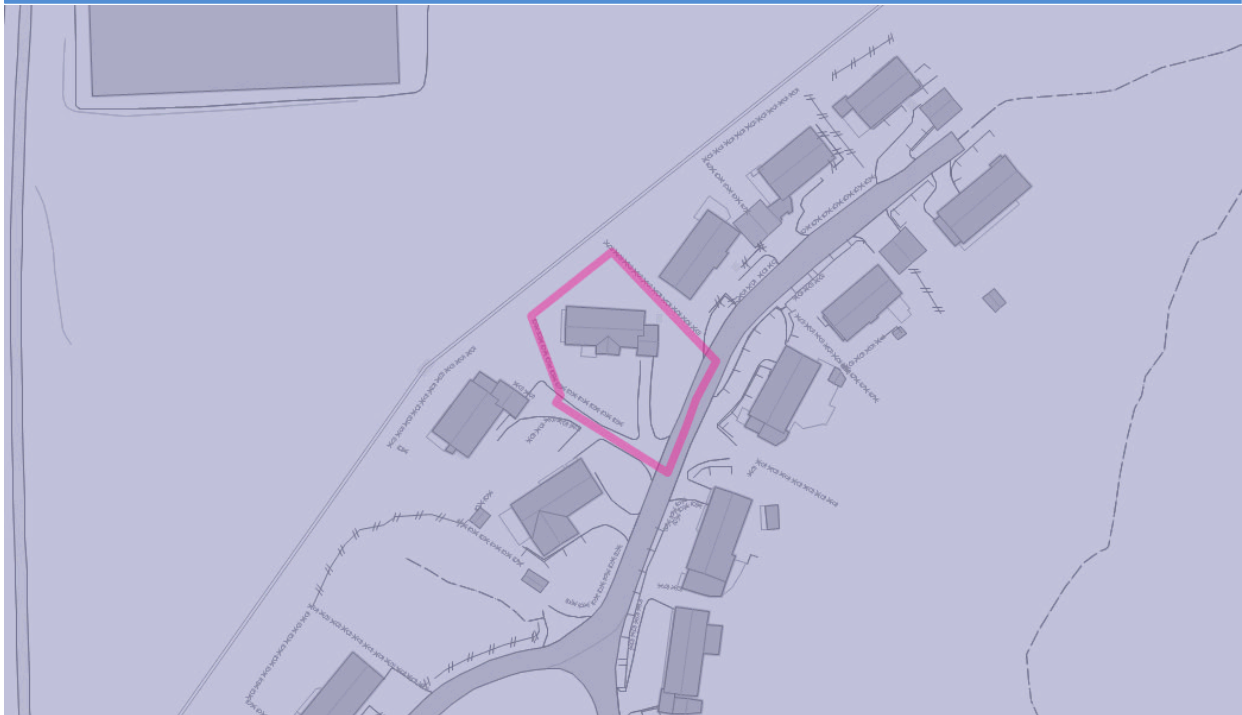
 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1114.71m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1114.71m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

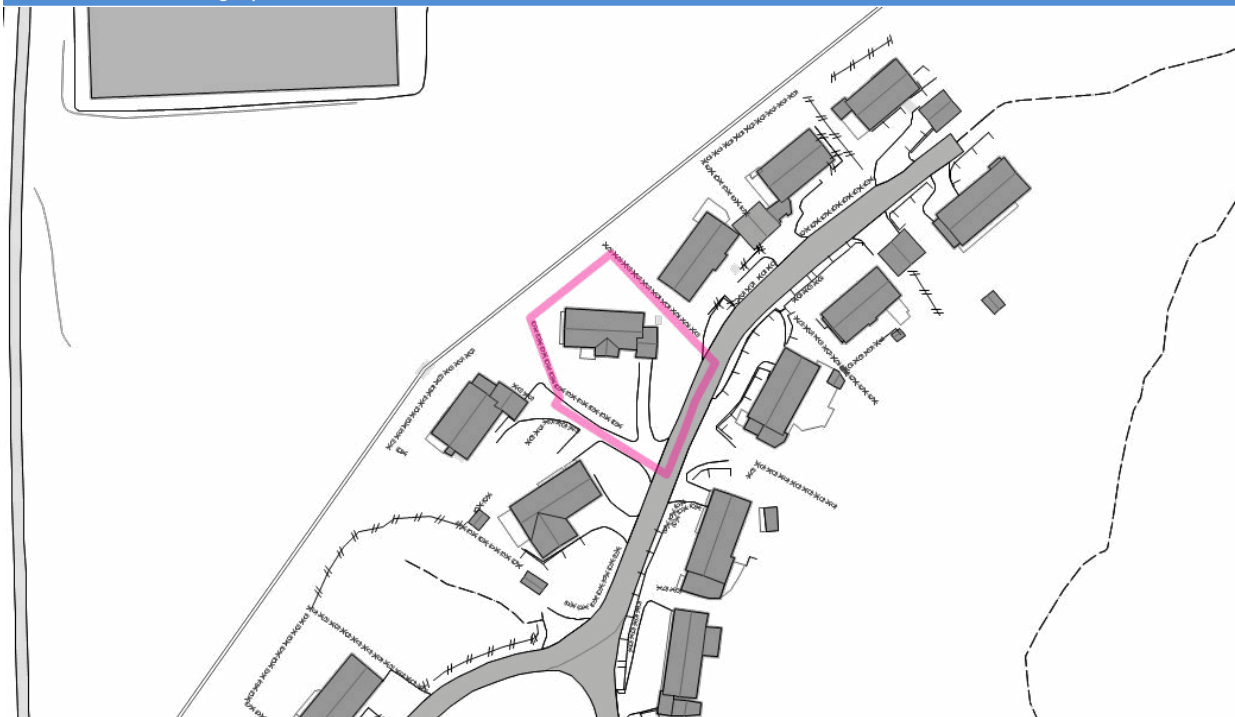
Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



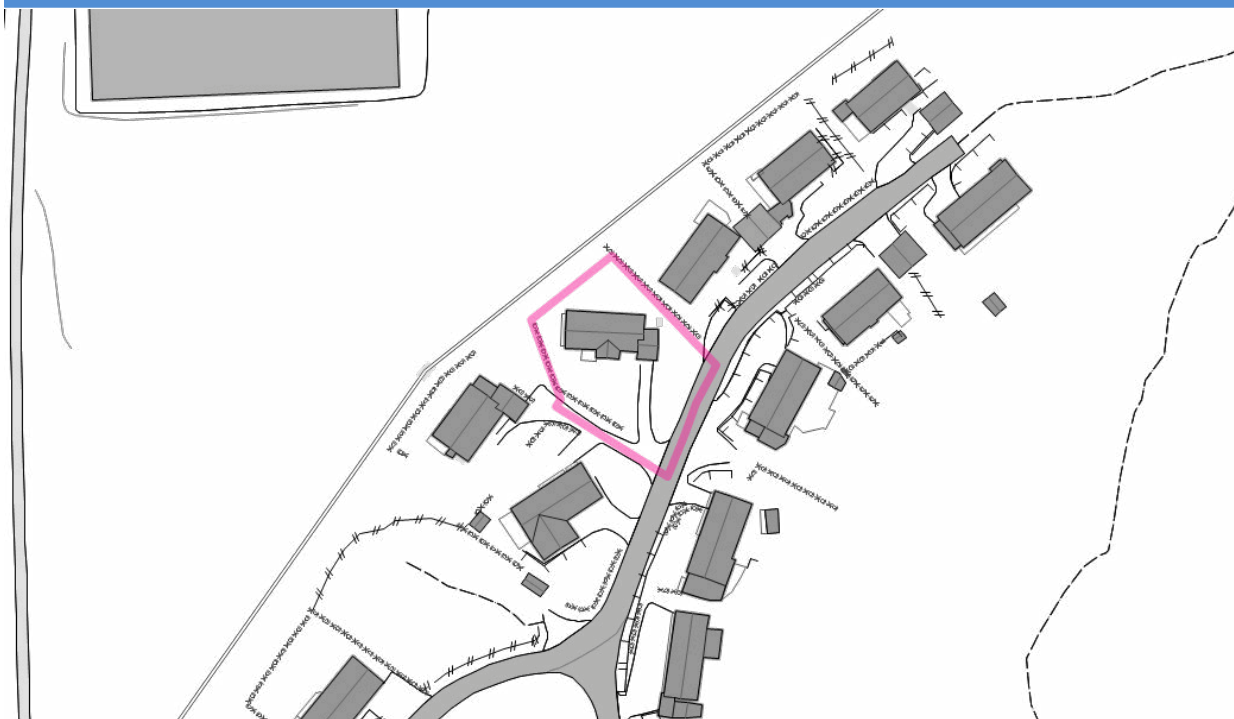
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

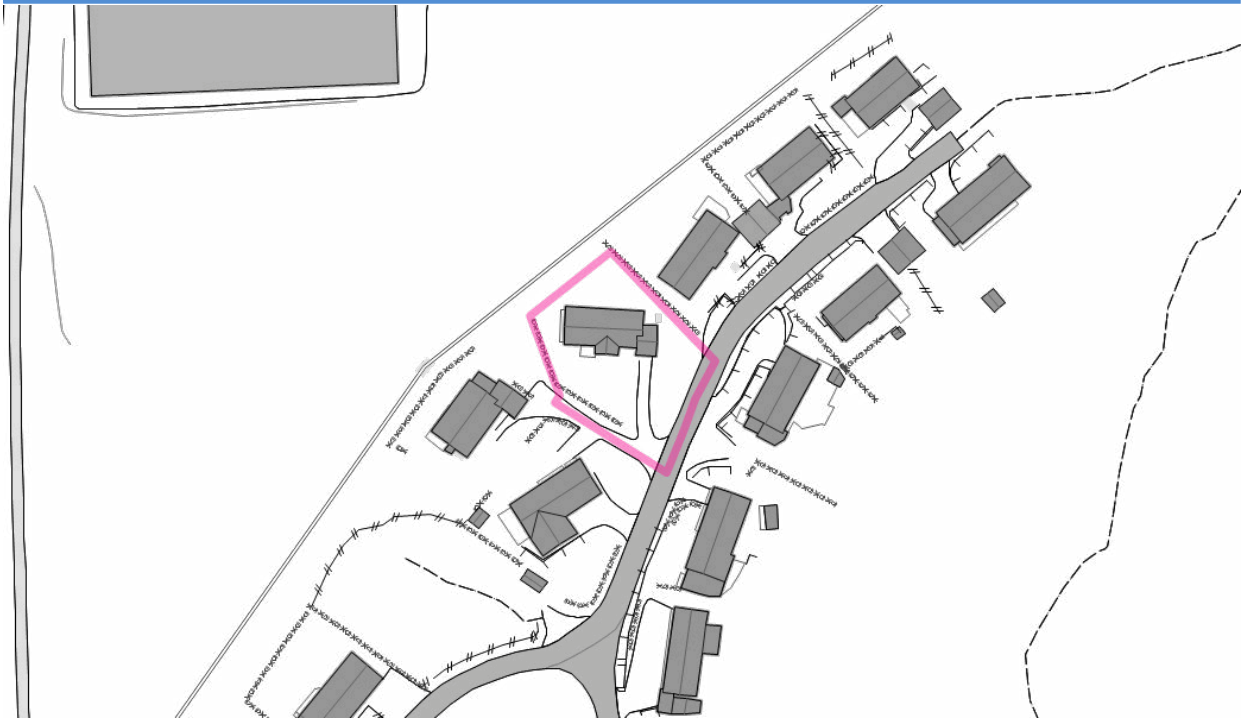


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

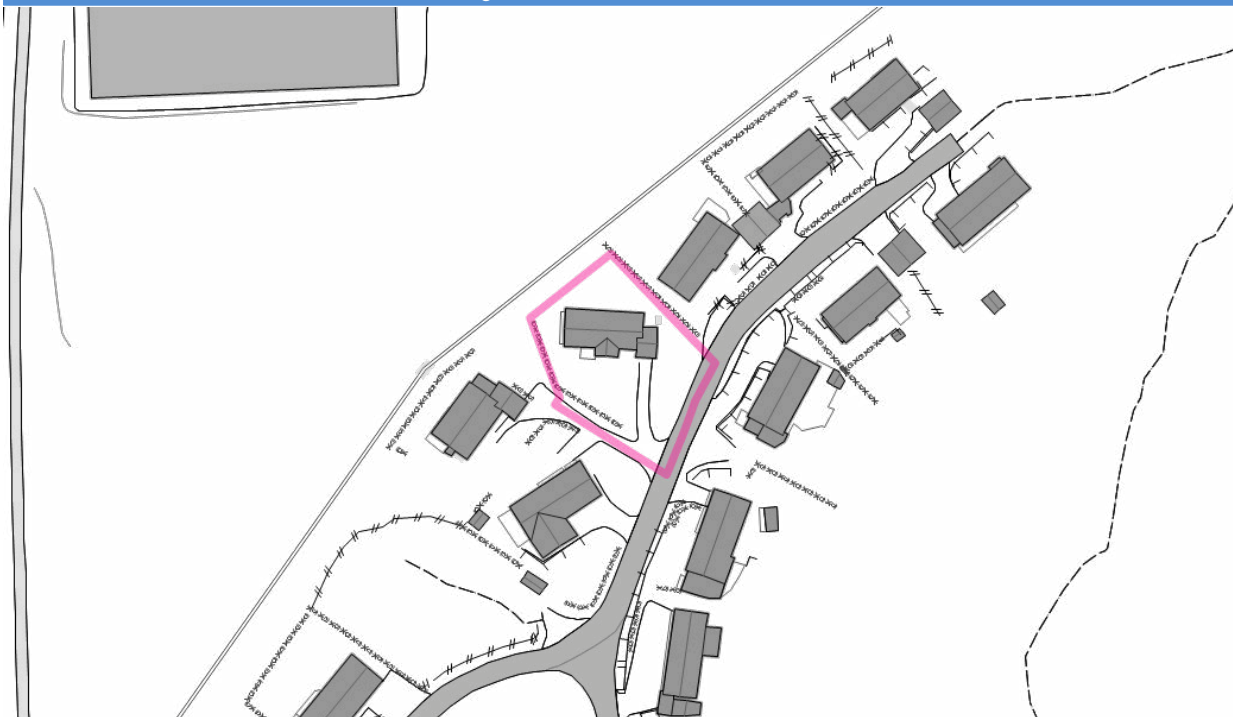
Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

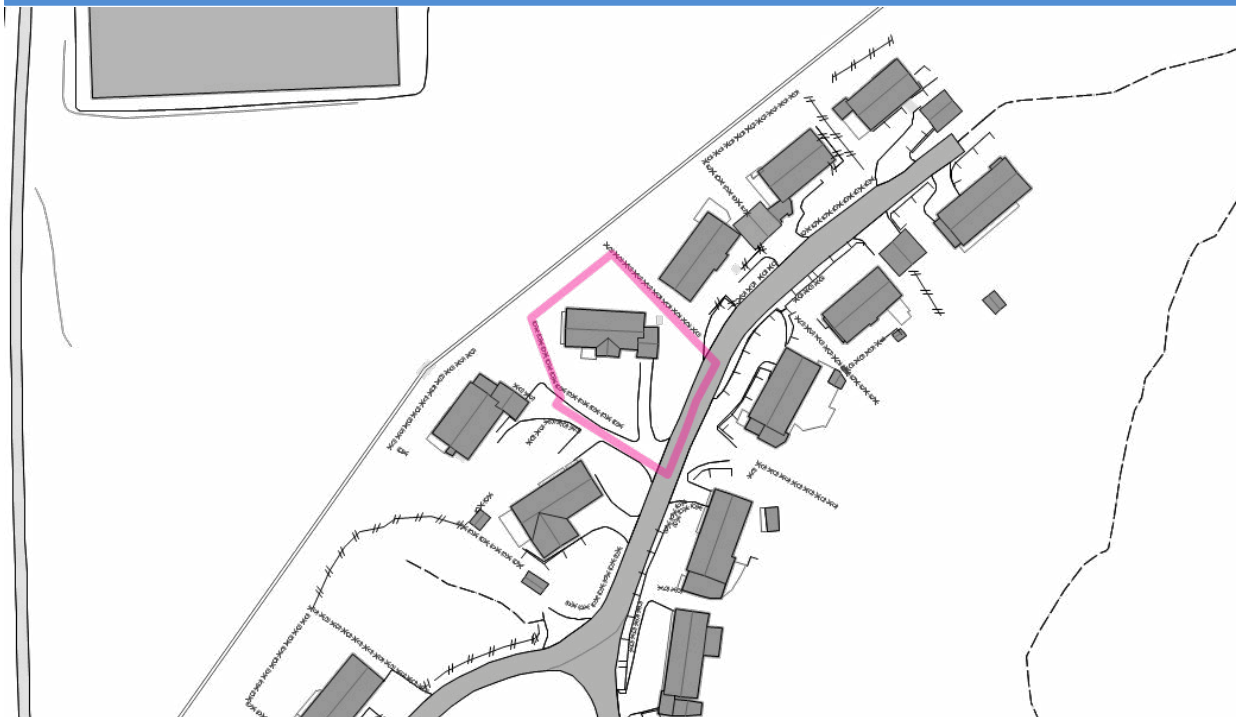
Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Område ikke vurdert for skred

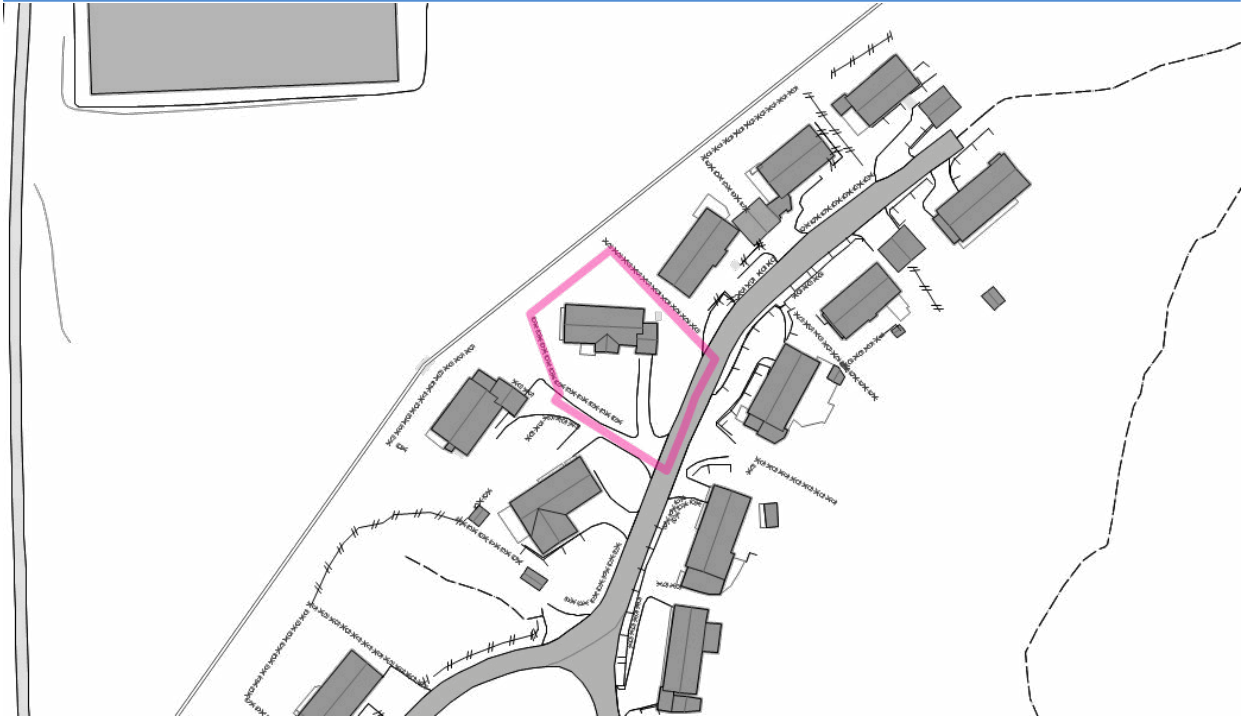
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

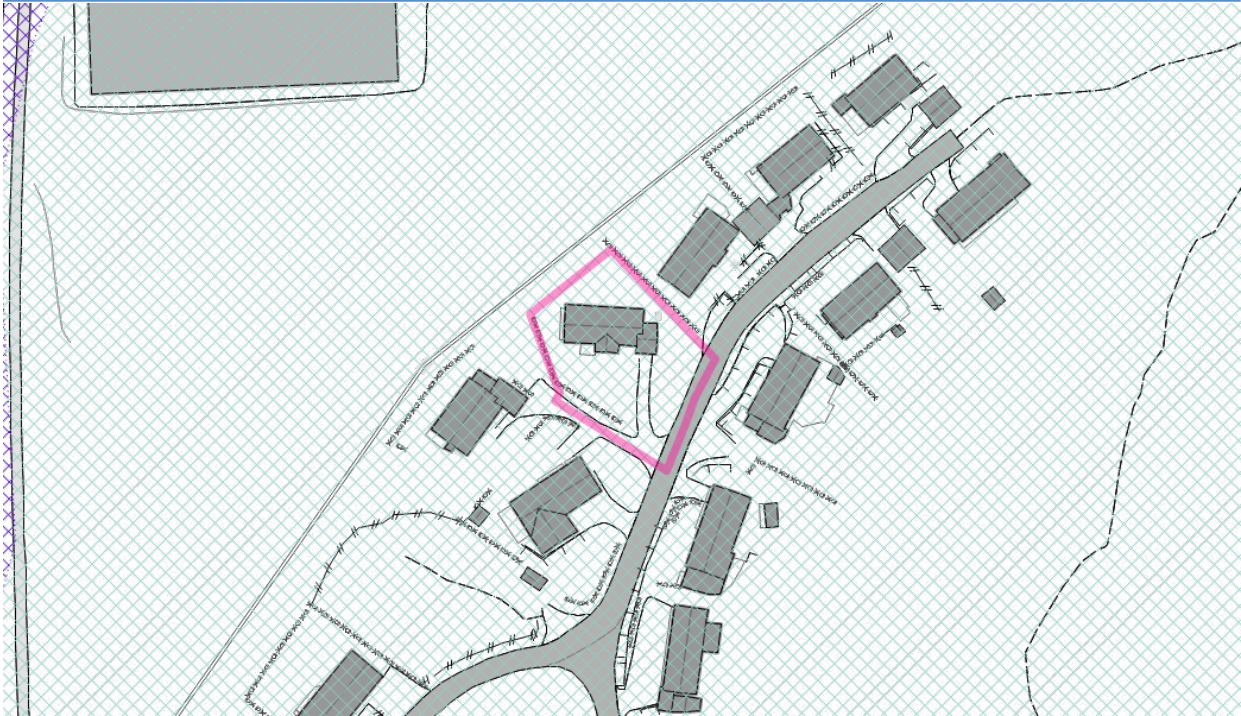
Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år


Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann



 Flom aktsomhetsområde

 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1114.71m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

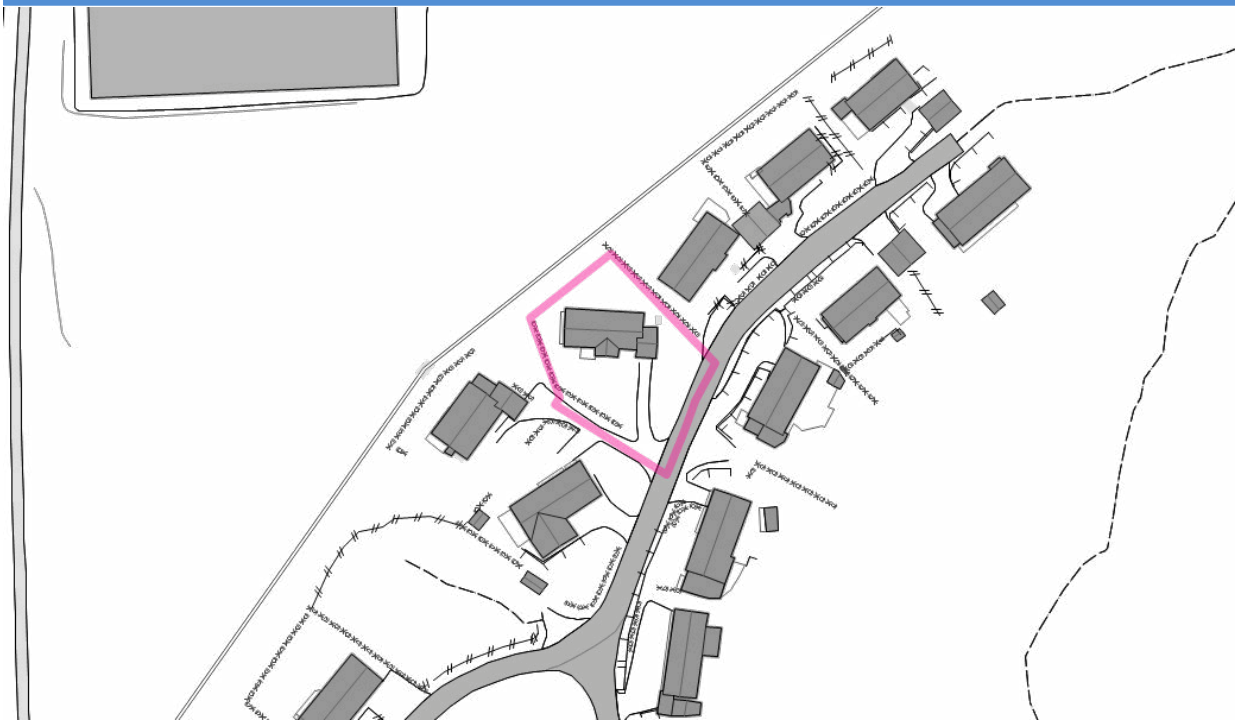
Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Flom aktsomhetsområde

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)



Ingen treff i temadatabasen.

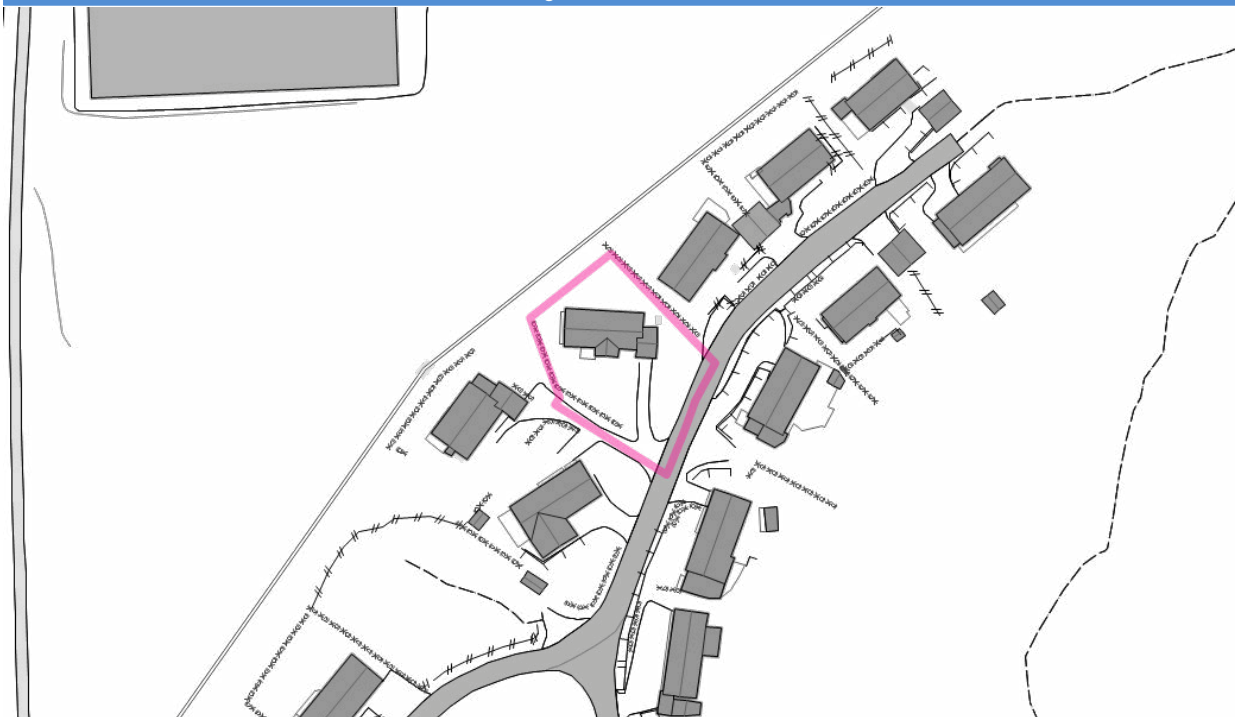
Tema uten treff:

Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017



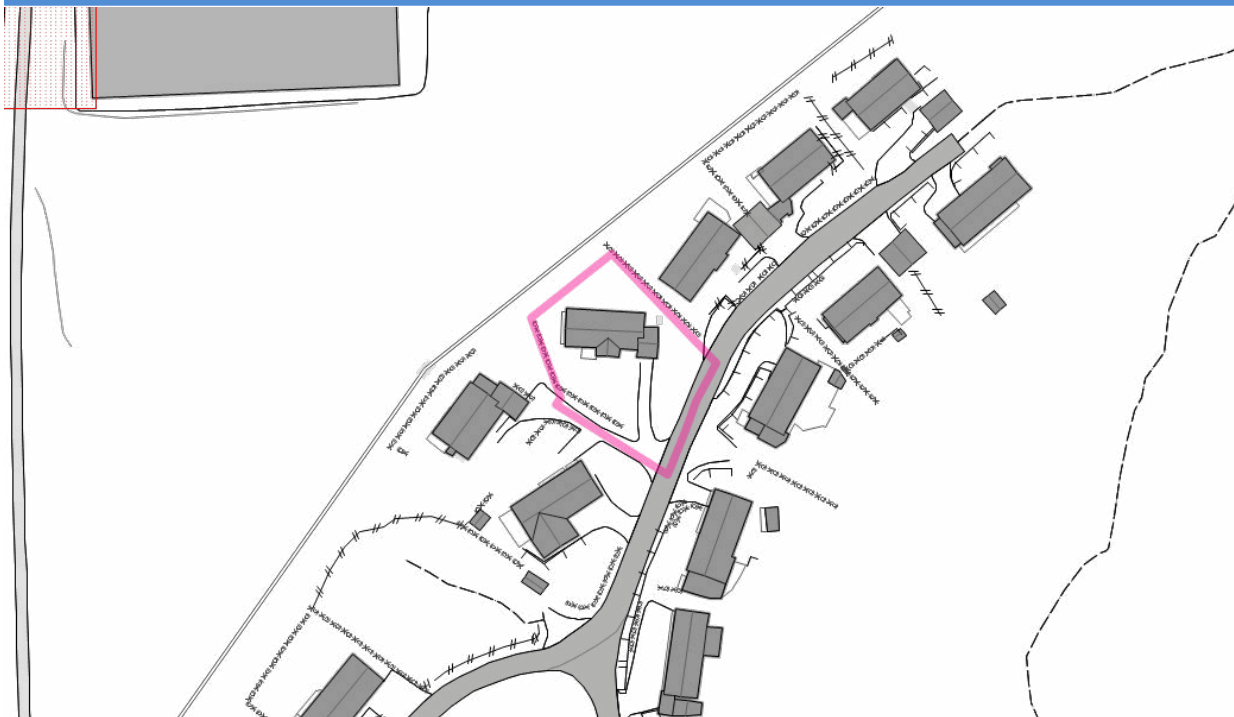
Ingen treff i temadatabasen.

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



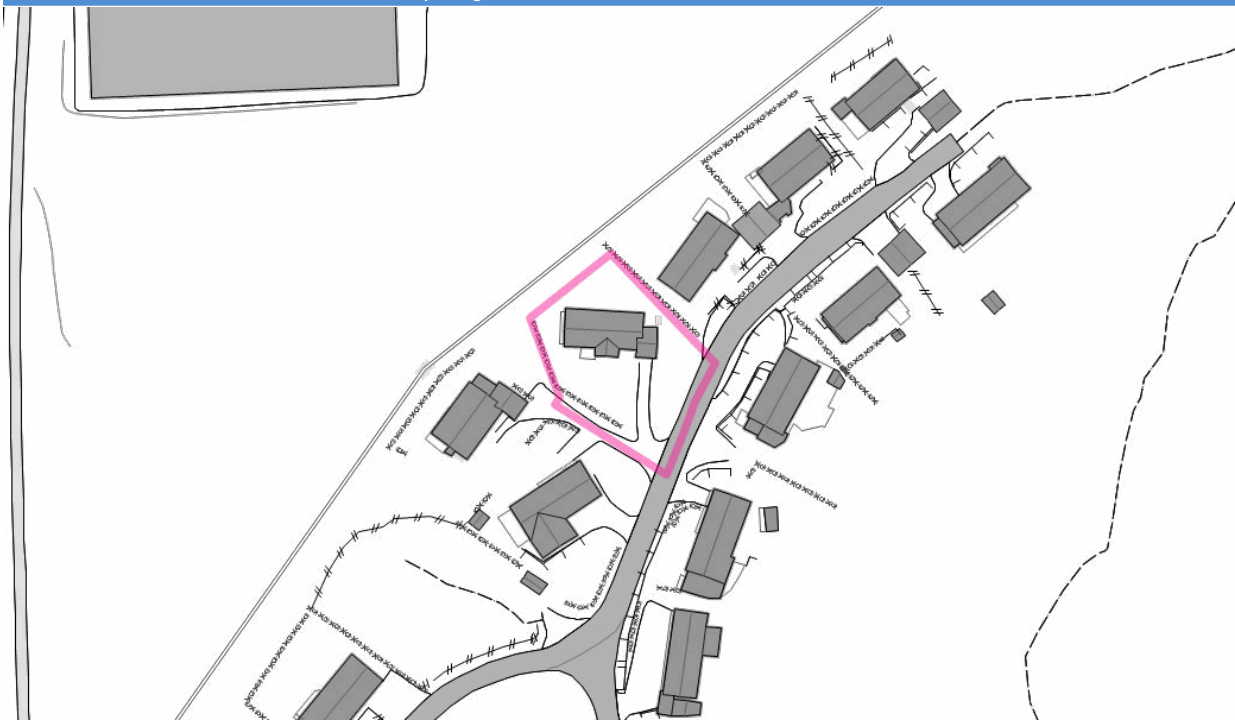
 Snøskred - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

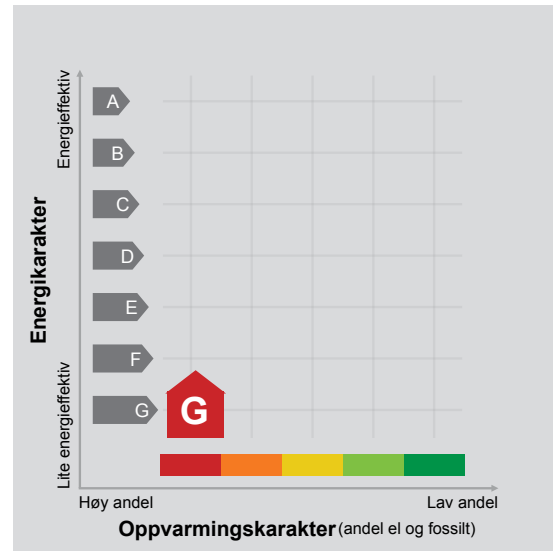
Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	328	475	0	0	1	1114.71m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.					1	177.50m ²
Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet						
Fare/sikring/hensyn/båndlegging						Areal
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)						136.54m ²
Andre sikringssoner						0.09m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål				Status	Areal	
Andre typer bebyggelse og anlegg				Nåværende	0.09m ²	
Boligbebyggelse				Nåværende	1114.62m ²	
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
153480	Synnalandsdalen	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		1114.71m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Friluftsområde (på land)						0.09m ²
Kjørevei						147.64m ²
Annen veigrunn						41.44m ²
Boliger						921.21m ²
Felles avkjørsel						4.34m ²



ENERGIATTEST

Adresse	Kvennhuslia 20
Postnummer	6270
Sted	BRATTVAG
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	328
Bruksnummer	475
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180571426
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-9925
Dato	15.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

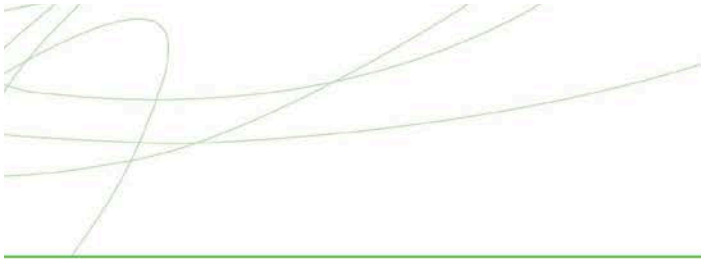
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Bruk varmtvann fornuftig

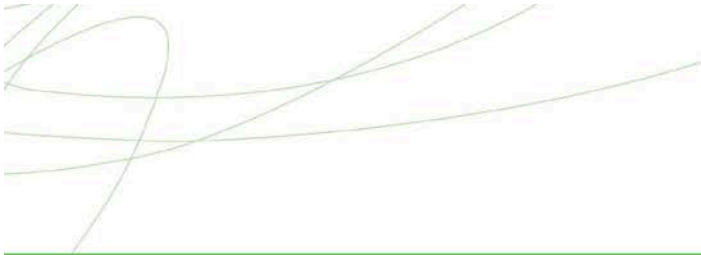
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

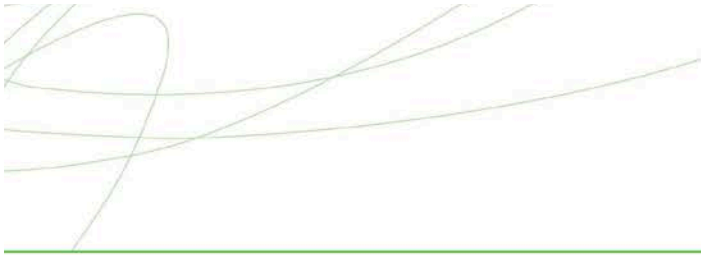
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003.**





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Legal Egedomsmekling AS
Eiendomsmeidler/Advokat Cecilie Langva
Postboks 84, 6151 Ørsta
Telefon: 41916720
Telefaks:

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Kvennhuslia 20		6270	Brattvåg
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
328	475		Haram

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsopp-gaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.	kr		
Annet	kr		
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsopp-gave for eiendommen fra megler/advokat. 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 tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- 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).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper megler/advokat Cecilie Langva til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. 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 bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen 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 budene 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 byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen 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 på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato 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 oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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 oppgjøret, 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 tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | cecilie@legaleigedom.no