

Velkommen til

Våghallvegen 38, 6270 Brattvåg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Våghallvegen 38
6270 Brattvåg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1940
BRA/BRA-i	201 / 173 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Våghallvegen 38!
Dette er en svært innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet og gangavstand til sentrumsfasiliteter, skole/barnehagetilbud og kultur og idrettstilbud. Her vil du bo i landlige omgivelser med gode solforhold og fin utsikt.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Våghallvegen 38, 6270 Brattvåg

Registerbetegnelse
Gnr. 328, Bnr. 291 og 149, Haram kommune

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 081 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 513,-
Oppgitte avgifter er prognoser for 2025, og kan være avhengig av bruk. De kommunale avgiftene inkluderer avløp, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon. Oppgitt pris på eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert over fire terminer per år.
Eiendomsskatt: kr 2 154,-

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 3 802,-

Areal
BRA - i: 173 m²
BRA - e: 25 m²
BRA - b: 3 m²
BRA totalt: 201 m²
TBA: 83 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Tomt
Tomtestørrelse er 906 m² .
Eiet tomt som går over 2 bruksnummer. Dels opparbeidet med plen, beplantning, støttemurer, boder og gruset gårdsplass/adkomst. Det er i senere tid foretatt terrengjusteringer og etablering av stor terrasse på boligens bakside.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1940 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 3 plan og inneholder:
Kjeller: entré/ kjellerstue, bad/ wc, kontor, hobbyrom/ bod.
1.etasje: entré/ trapperom, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, bod.
Loft: trapperom, gang/ loftstue, bad, 2 soverom.

Standard
INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Noe parkett på loftet. Eier opplyser at overflater er oppusset og delvis fornyet i 2014 til 2016. Flisene i kjelleren opplyses å være lagt i 2024. Overflater fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

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

Pipe fra byggeår er av tegl eller betongmurstein med puss. Den er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen.

I underetasjen er det betongplate; det er fliser på gulv i opprinnelig del, og laminat på kontoret. Veggene har fri mur i bakkant av boligen, eller er vegger i front med innforede og kledde flater. Bak badet er det sjakt mellom badeveggen og murveggen i bakkant. Paneler med paneler/malte paneler; det er spotter i taket i kjellerstuen. Kjelleren er innredet med oppholdsrom. Det anmerkes lave høyder i kjelleren: badet har 1,88 meter, ellers er det målt 1,97 meter i kjellerstuen. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i bakkant og i store deler av kjelleren. Det er malte innvendige trapper i boligen. I trappen fra hovedetasjen til loftet er det montert belysning i opptrinn og tepper på trappenesen. Innvendige dører er hvite formpressede dører av nyere dato. I kjelleren er det malte finerte dører. Eier hadde pågående arbeider med innlisting av dører.

VÅTROM
Bad i kjeller fra 2014. Det er flis på gulv med varmekabler, panel på vegg og flis i dusjssone og deler av ene vegg. Åpen dusjløsning i nisje. Jording i dusjsonen til armatur. Veggfestet toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning, baderomsinnredning med servant.

Flislagt bad/ wc fra 2013 og bygget av eier som egeninnsats. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje med glassbyggestein og med wc.

Flislagt bad på loft opplyses å være bygget i 2013. Varmekabler. Rommet er utstyrt med baderomsinnreding med servant, badekar og med wc. Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med hvite fronter med eikekant og laminat benkeplate. Det er montert laminatplate

mellombenkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, det er ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og kobberrør er observert på flere steder i boligen. Røropplegget viser spor av ulik alder. Det er foretatt flere oppgraderinger av vannrørene i forbindelse med oppgraderinger av våtrommene. Det er observert stoppekran i underskapet på kjøkkeninnredningen og i hobbyrommet i underetasjen.

Avløpsrør i boligen er av plast. Røropplegget har blitt oppgradert i senere tid. Eier opplyser at både avløpsrør og bunnledninger ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger av våtrommene.

Ventilering:
Boligen har naturlig ventilering via veggventiler, spalteventiler i vinduer og åpningsvinduer. Det finnes mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Ventileringen er normal for boliger av dette byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

Vaskemaskin:
Det er laget til for vaskemaskin på en del av gangen i 1. etasje. Sluk er montert i sonen der vaskemaskinen står.

Varmepumpe:
Det er montert to luft-til-luft-varmepumper i boligen.

Varmtvannstanker:
Det er montert to varmtvannstanker i boligen, begge på ca. 200 liter. Den ene tanken er fra 2012, og den andre er fra 2015.

Sentralstøvsuger:
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet, men eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Elektrisk anlegg:
Det er flere (4) sikringsskap i boligen. Det elektriske anlegget har ulik alder, med en rekke oppgraderinger i senere tid. Det er automatsikringer i skapene.

Brannsikkerhet:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i Brattvåg sentrum, kun få minutters gange sør for Brattvågsenteret. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter i Brattvåg. Butikker, kulturhus, bowling og pub og alle typer skoler i umiddelbar nærhet. Det samme gjelder idrettsanlegg.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Taket er tekket med skiferstein og er observert fra bakkenivå. Taktekket opplyses å være fra byggeår. Taktekke på tilbygget er av pappshingel, og taket opplyses å være tekket i 2017. I 2024 ble det fjernet en takhatt, og det ble lagt ny shingel i området hvor denne var fjernet. Det er observert renner og beslag av metall, som er fra byggeår. Skorstein/pipe er besiktiget fra bakkenivå, og pipen har en pusset løsning over taket. Huset er reist i trekonstruksjon med reisverk og stående tømmer, og har utvendig liggende bordkledning. Det er forskjellig alder på bordkledningen. Ny bordkledning og etterisolering mot vest ble utført i 2010, mens resten av kledningen er fra byggeåret/1977. Eier opplyser at boligen er malt utvendig i senere tid. Saltak med takkonstruksjon av sperretak og undertak av bordtak/taktro. Takkonstruksjonen med undertak er i all hovedsak fra byggeår. Det vises til et mindre område. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft, men det anmerkes at det er begrenset mulighet for å besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skjult av innvendige himlinger. Alle vinduer i boligen, med unntak av ett vindu på kryploftet, er skiftet i senere år av eier. Det er montert vinduer av PVC. Kjøkkenvindu, loftstue og ett soverom ble skiftet i 2008 og 2010. Stue i 2023, og i kjelleren hovedsakelig i 2012 og 2015. Kjellervinduene i fronten har 3-lags isolerglass. Balkongdør i gangen i 1. etasje er fra 2010. Utenfor her er det overbygde uteplasser. Dør fra 2009 til innebygd veranda på loft mot nord. Hovedytterdør er fra 1982. Kjellerdøren er en PVC- dør med glassfelt, og eier opplyser at denne ble skiftet i 2015. trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Terrassen er på ca. 39 m². Det var pågående arbeider med ferdigstilling av denne terrassen under befaringen. Det gjenstod å montere rekkverk mot nord. Det er nedfelt blomsterkasse i terrassedekket. Takoverbygget areal utenfor gang med adkomst til terrassen mot syd. Mot syd er det bygget en stor terrasse i trekonstruksjon, som ligger mellom uthus og bolig og er fint skjermet. Det er utsparet i terrassen og montert Jacuzzi. Det er levegger og rekkverk i trekonstruksjoner. Det er bygget utvendig trapp til boligens inngang, kledd med terrassebord.

Det er oppført et bodbygg i bakkant av terrassen i 2017. Bygget er oppført på pæler til terreng. Det er bjelkelag av tre og spaltegulv av terrassebord inne i bodbygget. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre og undertak med bordtak. Taket er tekket med papptekking. Det er renner av metall. Det er i montertvinduer som trevinduer med 2 lags isolerglass. Hvit ytterdør med glassfelt. Innvendig er vegger og himlinger med åpne (ikke kledde konstruksjoner.)

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 22.08.1933.
Det foreligger imidlertid 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 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Haram kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. at på vedlagte tegninger fra
kommunen ikke vist planløsning/ tegning av kjelleren. Det er endret planløsning for 1. etasjen og for loft i forhold til tegninger, det er innredet bad på loft. Tilbygget med innredet soverom og bad mot syd er ikke vist på tegninger og eller søknad. Dette er bruksendringer og tilbygg som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Det er montert to luft-til-luft-varmepumper i boligen.
Peis på stue. Varmekabler på bad.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. G/ GUL. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brattvåg vest for Storgata, datert 23.06.78 med plan-ID 1580153497. Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommen er avsatt til boliger i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder "Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)" .

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tynn morene
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Skred analyseområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Snøskred - Utløpsområde

Vei, vann og avløp
Privat vannverk ved Brattvåg vannverk. Faktura kommer 2 ganger i året. Offentlig avløp og privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

Primærverdi kr 383 150,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 532 600,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Eier
Roger Iversen og Olha Vovk-Iversen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 100711
Dato: 06.05.1939
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 101434
Dato: 15.05.1954
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101503
Dato: 20.05.1954
Registrering av grunn

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 101503
Dato: 20.05.1954
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.6.000 ,-
Fotograf kr. 6.000,-
Tilstandsrapport kr. 24.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
" Enebolig på 3 plan fra 1940 med påbygg mot sør i 1977. Kjeller er innredet 2013/14. Her er det i dag oppholdsrom, men dette er ikke byggesøkt og det er lav takhøyde her. Badet er også under målbar høyde som er 1,9 m. Boligen har hatt en rekke oppgraderinger og fornyinger i senere år. Det meste av arbeidet i overetg. ved boligen er utført av eier som egeninnsats. Det vise til de enkelte punkter punkter i rapporten for utfyllende beskrivelser og informasjon. "

Takstmann sin kommentar til areal:
" Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er på vedlagte tegninger fra kommunen ikke vist planløsning/ tegning av kjelleren. Det er endret planløsnig for 1. etasjen og for loft i forhold til tegninger, det er innredet bad på loft. Tilbygget med innredet soverom og bad mot syd er ikke vist på tegninger og eller søknad. Dette er bruksendringer og tilbygg som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Bodbygg/ hagestue
• Det foreligger ikke tegninger Det er ikke kjent om bygget er omsøkt/ byggemeldt"

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
-Innvendige trapper
-Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg
- Våtrom -Kjeller - Bad/ wc: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom : 1. Etasje- Bad : Overflater
- Våtrom : Loft - Bad: Overflater Gulv

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer stue, bad og soverom

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt 2 stk drenering med dreneringsduk på oppside av huset i skråning
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Hovedhuset fra 1940 er lagt drenering, påbygget fra 1977 var drenering fra byggeår.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Sølvkre/skjeggkre

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Skjeggkre feller

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Skiftet avløpsrør på utsiden av huset fra gamle betongrør til nye
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut 3 gamle betongrør til nye
plastrør

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannrør, montert varmtvannsbereder med hjelp av vann som er
rørlegger

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Giske Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Lynavleder

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Terasse
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Innredet kjeller, egeninnsats med hjelp fra venner
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør med hjelp av venn som var
rørlegger

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Tilstandsrapport datert 15.07.25
Selgers egenerklæringsskjema datert 14.07.25
Energiattest datert 14.07.25
Deler av kommunal info datert 24.02.25

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















































gorenje






























ALT FOR NORGE
VIP
LOUNGE
HJC
390
DUKE
KTM


harella


karella
SHAKHTAR
F.C.S.D.
ALT FOR NORGE
TUBORG ØL
Carlsberg Beer
237 cm
karella®






20:10





Plantegning



JC Eiendomsfoto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VÅGHALLVEGEN 38

Nabolaget Brattvåg - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattvåg, sparebanken		**3 min**
Linje 230, 231, 232, 236		0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**48 min**

SKOLER

Haram vidaregåande skule	**12 min**
261 elever, 14 klasser	0.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

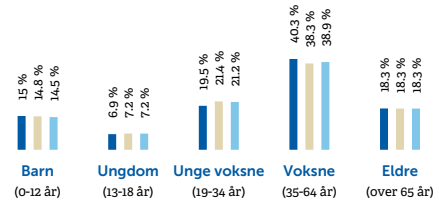
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brattvåg	2 486	1 214
Haram kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brattvåg barnehage (1-5 år)	**14 min**
64 barn	1 km
Preg barnehager Brattvåg (0-5 år)	**26 min**
80 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Brattvåg	**6 min**
Post i butikk	0.4 km
Coop Extra Brattvåg	**8 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Båt/ferge

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

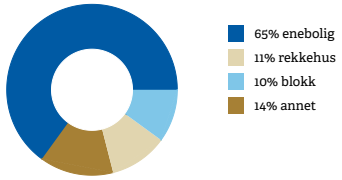
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Brattvåg barneskule	**12 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
Brattvåghallen	**13 min**
Aktivitetshall	0.9 km
MOVA Brattvåg	**4 min**

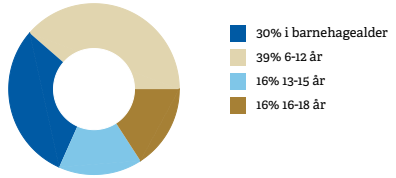
BOLIGMASSE



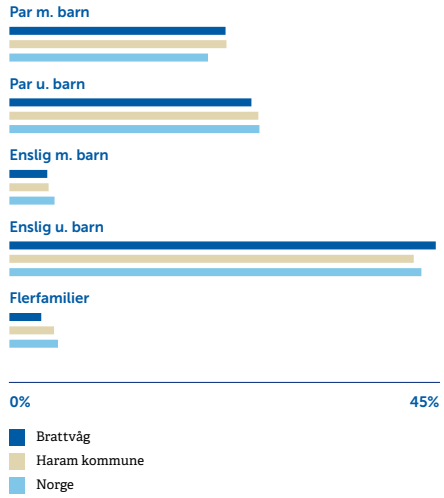
VARER/TJENESTER

Brattvåg Senteret	**7 min**
Boots apotek Haram	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



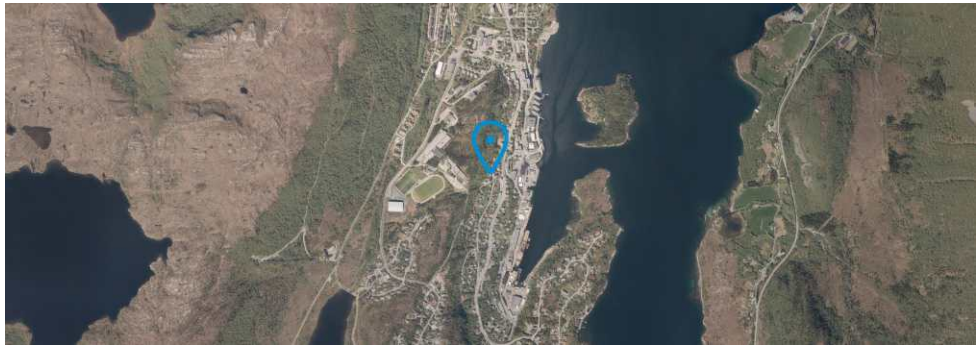
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

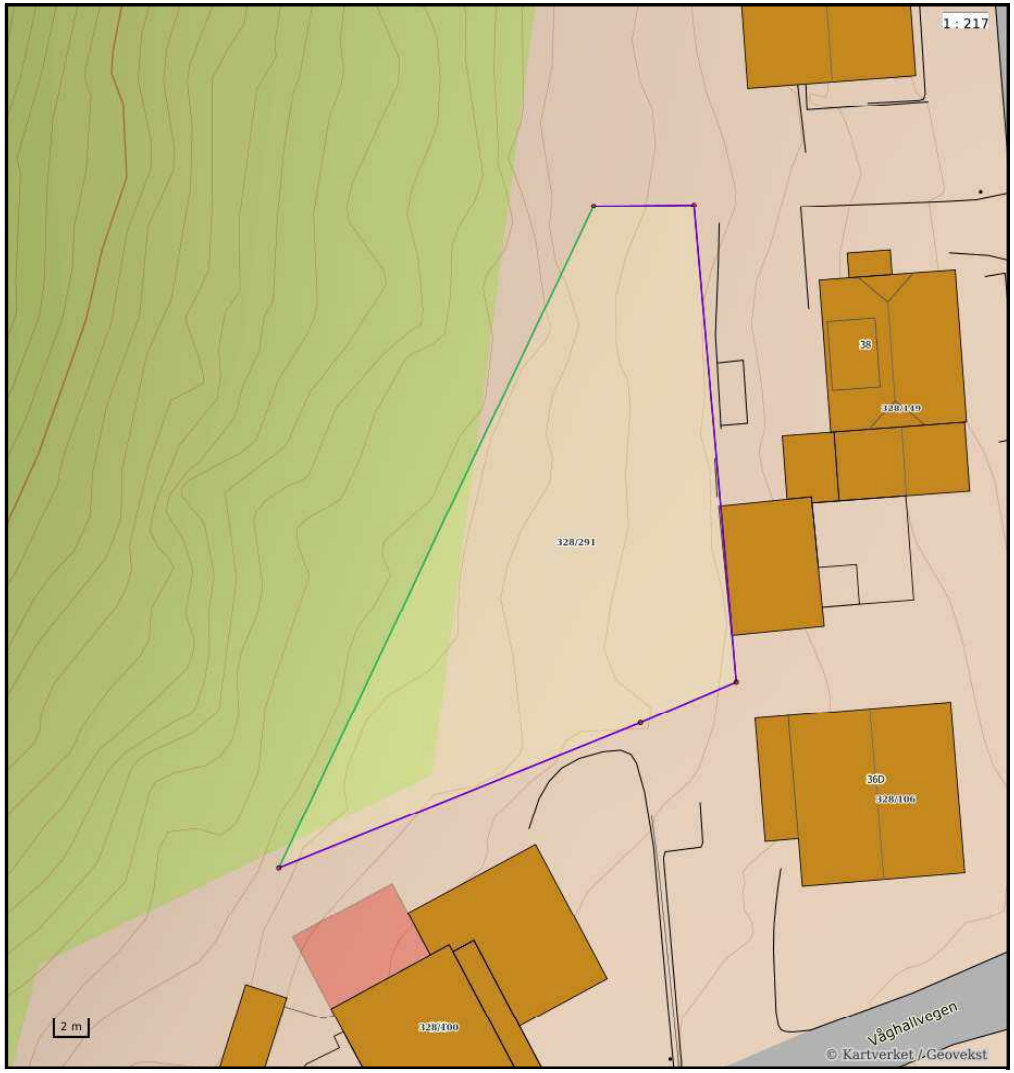
		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Oversiktskart



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedtekter for Brattvåg Vassverk SA

(Vedtekter vedtekne på Årsmøte 20.05.2015)

(Registrert i Brønnøysundregistrene 22.06.2015)

Kapittel 1 – Vilkår for vassforsyninga

§ 1. Føretaket sitt namn og forretningskontor

Foretaket sitt namn skal vere Brattvåg Vassverk SA. Forretningskontoret skal ligge i Brattvåg i Haram kommune.

§ 2. Føremål

Selskapet sitt føremål skal vere å forsyne medlemane med vatn av godkjent kvalitet i samsvar med gjeldande lover og forskrifter. Selskapet skal drivast på "non-profit-basis". Eventuelle overskot skal tilførast selskapet sin eigenkapital.

Vassverket tek vidare sikte på å legge til rette utbygging for brannvatn i samsvar med gjeldande lover og forskrifter i områda som naturleg høyrer til laget sitt forsyningsområde.

Selskapet kan og ta på seg oppdrag, eller for eiga rekning drive aktivitet innanfor handel og produksjon som synes å ha naturleg samanheng med hovudformålet.

§ 3. Medlemskap

Som medlemmar i Brattvåg Vassverk SA (BV) kan opptakast fysiske eller juridiske personar som er eigarar av eigedom/bueiningar innafor vassverket sitt forsyningsområde. Ei bueining kan vere: einebustad inklusiv tilleggsleiligheit, leiligheit og hytte/fritidseigedom med eiga adresse, frittståande kårbustad, og hovudbygning i jordbruket. Som sjølvstendig bueining vert og rekna bueining som har eige kjøken, bad og WC. Det same gjeld hybel eller hybelleiligheit i ein einebustad som er innreidd med sikte på utleige til ein annan husstand. Eiga næringseining kan og vere medlem.

Det kan berre vere eitt medlemsskap per eigedom eller per bueining.

Medlemskap i BV kan teiknast ved skriftleg søknad, og skal godkjennast av styret eller den som styret gir fullmakt til slik godkjenning. Styret si fullmakt til slik godkjenning er avgrensa i samsvar med Samvirkelova sin § 14 andre led. Styret kan delegere si avgjerdskompetanse til einskilde styremedlemar, dagleg leiar eller andre personar/organ i foretaket.

Medlemskap i BV forutset at det er innbetalt andelsinnskot i samsvar med § 4, og medlemskapen gjeld frå dato for innbetaling eller overtaking av andelsinnskotet.

Medlemskap i BV kan berre overførast til nytt medlem saman med overdraging av eigedom eller bu-/næringseining som vert forsynt med vatn frå BV .

Det skal førast medlemsregister som vert oppdatert fortløpande.

§ 4. Innbetaling av andelsinnskot.

Medlemmen har plikt til å betala andelsinnskot etter bygningstype i samsvar med regulativ vedteke på årsmøtet.

Andelsinnskot for industri/forretningar, sørvisstasjonar, hotell, offentlege bygg o.l.

Innskot skal betalast etter arealgebyr A1 (A2 for utvidingar) for bygningstype fastsett i regulativ av årsmøtet. Minimum innbetaling er ein grunnandel.

Arealet skal målast som bruttoareal og avrundast til næraste 10m2.

Andelsinnskotet vert å godskrive vassverket sin eigenkapital som ansvarskapital, og eit medlem er berre ansvarleg med det andelsinnskotet som er teikna.

Er det tvil om storleiken på andelar, vert dette fastsett av styret.

Ved teikning av nye abonnement skal andelsinnskot innbetalast og "Tilsegn om vassforsyning" utsendast før tilknytinga finn stad. Andelsbrev vert utskrivne når BV har mottatt betaling.

Andelsinnskotet vert ikkje forrenta og vert ikkje tilbakebetalt ved utmelding eller flytting. Om ei bueining vert utvida med ei eller fleire einingar, skal det betalast nytt andelsinnskot for desse.

Det er medlemsskapet og ikkje andelen som fyl eigedomen.

Det er ikkje muleg og melde seg ut av laget så lenge eigedomen er tilknytt BV sitt leidningsnett eller anna vasstilførsel frå BV.

§ 5. Tilknyting

Den einskilde medlem kostar sjølv framføring og vedlikehald av stikkleidningar fram til vassverket sitt forsyningsnett. Arbeidet skal godkjennast av BV eller ein autorisert røyrleggjar.

Nye abonnentar skal ha montert utvendig stoppekran i kum. Andre abonnentar kan bli pålagt å montere utvendig stoppekran i kum.

Før tilknyting og påkopling skal det betalast andelsinnskot i samsvar med vedtektene.

Påkopling til Brattvåg Vassverk sitt forsyningsnett skal gjerast av BV, etter at andelsinnskotet og tilknytingsavgift er betalt. Sjølve påkoplinga (arbeidspengar og deler til dette) vert kosta av BV og gjeng inn i tilknytingsavgifta.

§ 6. Vassgebyr o.a.

Alle bygningar, bustadeiningar eller vassuttak som har tilgjengeleg vassforsyning frå BV skal betale gebyr i samsvar med vassverket sitt betalingsregulativ.

Eit abonnement må vere kopla frå vassforsyninga, eller vere stengt av og plombert av BV, før det kan verte gitt fritak for betaling av gebyr.

Regulativ for andelsinnskot, årleg gebyr, gebyr for avstengingsvarsel og gebyr for avstenging, vert fastsett av årsmøtet etter forslag frå styret, og med atterhald om godkjenning frå styresmaktene. Vassgebyr vert fastsett slik:

A. Årsgebyr som forfell med årlege eller halvårlege terminar fastsett av styret.
B. Vassgebyr etter vassmålar, forfell med terminar fastsett av styret. Vassgebyr etter vassmålar kan berre betalast for abonnement der slik tariff er oppretta.

For nyteikna eller avslutta abonnement skal det betalast vassgebyr for påbegynt kvartal.

Det einskilde medlem er ansvarleg for at vassgebyr m.v. vert betalt innan den fristen som styret fastset. For sein betaling vert rentebelasta.

Dersom eit medlem ikkje betalar vassgebyr, andelsinnskot eller andre rettmessige krav frå BV i rett tid, har styret rett og plikt til å gjere vedtak om, og å syte for, at vedkomande sin vasstilførsel vert stengt og plombert.

Avstengingsvarsel vert gitt med frist på 14 dagar for medlemmen til å ordne opp sitt mellomverande med BV. For varsling om avstenging vert medlemmen belasta med gebyr fastsett av årsmøtet.

Ved stenging av vassforsyninga vert medlemmen belasta med gebyr fastsett av årsmøtet, og alle kostnader med stenging og ny opning av vasstilførselen vert belasta medlemmen fullt ut.

§ 7. Utmelding, avslutta medlemskap i vassforsyninga

Eit medlem kan ved avslutta vassforsyning melde seg ut av BV, etter fråkopling av vassforsyninga eller etter fråkopling av eigedomen.

Utmelding kan berre skje etter skriftleg varsel sinast 3 månader før avslutta vassleveranse frå BV. Då skal alle mellomverande mellom medlemmen og vassverket gjerast opp.

For tilbakebetaling av andelsinnskot gjeld § 4.

Kapittel 2 – Andre forhold

§ 8. Medlemmane sine rettar og plikter

Opptekne medlemar i BV godkjenner og forpliktar seg til å overhalde vassverket sine vedtekter og dei vedtak som er gjort i medhald av desse. Ved nybygging og påbyggingar som krev vassforsyning frå BV, skal vassverket varslast. Arbeidet med dette kan ikkje starte før "Tilsegn om vassforsyning" er gitt av vassverket.

Eit medlem har ikkje rett til å la eit ikkje-medlem ta ut vatn eller kople seg til vassleidninga hans, unnateke når det gjeld leigebuarar.

Eit medlem pliktar å gi vederlagsfri grunn både for legging og seinare vedlikehald av vassverket si hovudleidning og stikkleidningar. Leidninga skal så langt råd er leggjast der grunneigaren ønskjer. Grøfta skal leggast forsvarleg. Ved legging av andre leidningar enn andeleigaren si eiga stikkleidning, skal grøftetraseen ryddast, og på dyrka mark gjødslast og eventuelt såast i, og påviselege skadar skal erstattast.

§ 9. Misleghald

Medlem som ikkje overheld vedtektene eller vedtak gjort i medhald av disse, vert fyrste gong gitt åtvaring frå styret. Skjer slike ting etter at åtvaring er gitt, kan styret krevje betaling av ny andel/og eller ta bort andre rettar som medlemmen måtte ha i BV. Dette skal gjerast i samsvar med Samvirkelova sin § 3, tredje led. Styret sitt vedtak om ekskludering kan ankast inn for første årsmøte til endeleg avgjerd.

Dersom eit medlem påfører skadar på BV, skal slik skade erstattast etter takst. Ved tvist, etter takst av voldsgiftsnemnd som nemnd i § 10.

§ 10. Voldgift

Alle tvistar mellom BV og medlemmane skal så langt råd er avgjerast med bindande verknad for begge partar av ei voldgiftsnemnd på tre medlemmar. Kvar av partane vel ein representant i nemnda. Nemnda sitt tredje medlem, som er oppmann, er sorenskrivaren i Sunnmøre eller ein jurist oppnemnt av han. I tilfelle ein av partane, etter mottaking av skriftleg varsel, ikkje har oppnemnt sin representant, vert denne også oppnemnt av sorenskrivaren. Voldgiftsnemnda avgjer samstundes og med bindande verknad, korleis utgiftene med voldgiftsaka skal fordelast mellom partane.

Dersom det ikkje lukkast å løyse tvisten ved hjelp av voldgift, skal saka løysast gjennom rettsapparatet.

Kapittel 3 – Organisasjon

§ 11. Selskapsform

BV er eit selskap med vekslande medlemstal, vekslande kapital og avgrensa ansvar. Det har kontoret sitt i Haram kommune. Rekneskapsåret følgjer kalenderåret.

§ 12. Årsmøte

Årsmøtet er BV sitt høgste organ.

Årsmøte skal haldast kvart år før utgangen av mai. Innkalling skal skje ved innrykk i Nordre eller anna lokalavis minst 8 dagar før møtedato. Sakspapira skal leggast ut på vassverket sine heimesider og i bankane i bygda.

På årsmøtet kan alle registrerte medlemmar møte. For registrert medlem kan ektefelle/registrert sambuar møte utan fullmakt. Alle andre enn dei som står oppført i medlemsregisteret, må vise fullmakt for å kunne stemme på medlemsmøta. Alle fullmaktene skal vere skriftlege. For sameige eller burettslag, kan det møte ein person valt av vedkomande sitt styre. Fullmakt frå sameige/burettslag for å stemme skal vere skriftleg. Ingen kan vere fullmektig for meir enn eit medlem.

Årsmøtet behandlar berre dei sakene som er nemnde i innkallinga. Medlemmane har likevel rett til å ta opp saker på årsmøtet. Slike saker kan det ikkje stemmast over. Forslag og saker som medlemmane krev skal takast opp på årsmøtet, må vere styret i hende seinast slik at det kan takast med i innkallinga til årsmøtet.

På ordinært årsmøte skal følgjande behandlast og vedtakast:

1. Registrering og godkjenning av fullmakter.
2. Val av møteleiar og referent.
3. Val av to personar til å skrive under protokollen saman med møteleiar.
4. Årsmelding og rekneskap.
5. Disponering av årsresultatet, jfr. § 2.
6. Fastsetje honorar til styre og revisor.
7. Saker framlagt av styret.
8. Innkomne saker/forslag.
9. Styret sitt budsjett og økonomiplan – orienteringssak for eventuell uttale.
10. Betalingsregulativ i samsvar med §§ 4,5,6.
11. Val av styre og eventuelt andre utval:
    a) styreleiar jfr. § 14
    b) styremedlemmar jfr. § 14
    c) varamedlemar jfr. § 14
    d) valnemnd og andre utval fastsett av årsmøtet
12. Val av revisor.

Alle saker som skal handsamast på årsmøtet, skal ha innstilling frå styret. Innstilling på medlemmar i styret m.v. som er på val, skal utarbeidast av ei valnemnd. Styret sitt budsjett og økonomiplan skal behandlast på årsmøtet som ei orienteringssak og til eventuell uttale frå årsmøte.

Valnemnda vert valt av årsmøtet for eitt år, og skal ha 3 medlemmar, leiar vert valt serskilt.

Gyldig vedtak på årsmøtet krev fleirtal av stemmer som er avgitt – når ikkje anna er fastsett. Blanke stemmer vert rekna som "ikkje avgitte" stemmer. Val skal vere skriftleg om nokon forlangar det.

Ved likt tal på stemmer gjeld det som møteleiaren stemmer for. Ved val av personar vert valet avgjort ved loddtrekking når stemmetalet står likt.

Møteleiar skal syte for at det vert ført protokoll over forhandlingane.

§ 13. Medlemsmøte

Medlemsmøta er BV si høgste mynde mellom årsmøta. Dei er reelt sett same organ som årsmøtet, og har såleis same kompetanse. Medlemsmøta vert leia av vassverket sin styreleiar. Om styreleiaren ikkje er tilstades, vel medlemsmøtet ein dirigent.

Medlemsmøta vert innkalla av vassverket sin daglege leiar når styre vedtek det, eller i spesielle saker når minst 1/10-del av medlemmar krev det. Revisor har og rett til slik innkalling. Innkallinga skjer med minst 8 dagars varsel. Saklista skal vere vedlagt innkallinga. På slike møte skal berre saker som er nemnt i innkallinga behandlast.

På medlemsmøte kan personar som er nemnt under §12 møte. For medlemsmøta gjeld og det som er sagt om fullmakter og stemmerett.

Ved avstemmingane gjeld elles det som er nemnt under § 12

Styreleiar syter for at det vert ført protokoll frå forhandlingane.

§ 14. Styret

BV vert leia av eit styre på 5 til 7 medlemmar etter årsmøtet sitt vedtak. For desse skal det veljast 3 varamedlemmar i rekkefølgje. Desse skal veljast mellom medlemmane eller deira ektefelle/registrert sambuar.

Medlemmane i styret vert valt for 2 år om gongen, der halvdelen er på val kvart år. Etter styret sitt første år gjeng halvdelen av medlemmane ut ved loddtrekking. Styret sin leiar vert valt ved serskilt val for 1 år om gongen. Varamedlemmar vert valt for 1 år om gongen. Styret vel sjølv sin nestleiar. Ein kan nekte attval i to år.

Styret vert samankalla til møte av styret sin leiar, eller når eit styremedlem, dagleg leiar eller ein av desse finn det nødvendig. Vedtak i styret vert avgjort med fleirtal av dei avgitte stemmene. Blanke stemmer vert ikkje rekna som "avgitte stemmer". Ved same stemmetal gjeld det som møteleiaren stemmer for.

Vedtak i styret er gyldig når meir enn halvparten av styret sine medlemmar er til stades.

Møteleiar syter for at det vert ført protokoll frå forhandlingane.

§ 15. Styret sine gjeremål

Styret skal leie BV si verksemd i samsvar med lover, forskrifter, laget sine vedtekter og vedtak på årsmøtet og følgjande:

- Fastsette vilkår for bruk av vatn til ymse føremål.
- Utarbeide reglar for drift og andre nødvendige forhold.
- Tilsette og eventuelt avsette tenestemenn, og fastsette lønns- og arbeidsvilkår for desse og instruks for den daglege leiinga.
- Føre tilsyn med den daglege leiinga og resten av vassverket sine aktivitetar.
- Ha tilsyn med at planlegging og utføring av laget sine utbyggings- og utbetringsoppgåver vert godt utført.
- Store investeringar og store utvidingar av vassverket skal leggast fram for medlemsmøte eller årsmøte for vedtak.
- Styret har ansvaret for laget si økonomiske verksemd, og for å skaffe nødvendig finansiering, eventuelt ved låneopptak for vedtekne oppgåver.
- Vedta budsjett for året si drift og økonomiplan for dei neste fire åra.
- Syte for at det vert ført rekneskap som tilfredsstiller dei krav som er stilt til dette, og at det vert lagt fram for årsmøte i revidert stand.

- Arbeide for sikker og god vassforsyning, og elles ivareta laget sine interesser på beste måte.

Styret kan meddele prokura. BV forpliktar seg rettsleg ved underskrift av styreleiaren saman med dagleg leiar eller eit anna styremedlem.

§ 16. Dagleg leiing

Dagleg leiar står for den daglege leiinga av vassverket si verksemd og skal følgje dei retningslinjene og pålegg styre har gitt og elles rette seg etter styresmaktene sine reglar.

Dagleg leiing omfattar ikkje saker av uvanleg art eller stor betydning for vassverket.

Dagleg leiar kan avgjere ei sak etter fullmakt frå styret, eller i spesielle høve når tida ikkje tillet å vente på styret si avgjerd utan vesentleg ulempe for vassverket. I slike høve skal styret varslast snarast muleg etter slike avgjerder er tatt.

Dagleg leiar skal sørgje for at vassverket sitt rekneskap er i samsvar med lov og forskrifter, og at formuesforvaltninga er ordna på sikker måte.

§ 17. Disponering av årsresultatet

Årsresultatet skal overførast til selskapet sin eigenkapital.

§ 18. Vedtektsendringar

Endring av vedtektene kan berre vedtakast på ordinært årsmøte og endringar krev 2/3 fleirtal av avgitte stemmer. Blanke stemmer vert rekna som ikkje avgitte stemmer. Endring av vedtektene sine paragrafar 18, 19 og 20 krev gyldig vedtak på to påfølgjande årsmøte med 2/3 fleirtal av avgitte stemmer. Blanke stemmer vert rekna som ikkje avgitte stemmer.

§ 19. Fusjon, omdanning

Omdanning til ei anna selskapsform eller fusjon med anna føretak enn vassverk, krev vedtak i samsvar med § 20 i vedtektene.

§ 20. Oppløysing

Oppløysing av BV vert avgjort ved bindande uravstemming mellom vassverket sine medlemmar, og må ha minst 2/3 av dei gitte stemmene si godkjenning for å vere gyldig.

Forslag om oppløysing av BV må vere innsendt til styret. Forslaget skal behandlast på første ordinære årsmøte. Dette årsmøtet vedtek om uravstemming skal gjennomførast. Det skal veljast eit avviklingsstyre på 5 medlemmar. Gyldig vedtak krev fleirtal av gitte stemmer. Blanke stemmer vert rekna som ikkje avgitte stemmer.

Uravstemminga vert organisert og gjennomført av vassverket sitt styre. Stemmefristen skal minst vere på 2 veker.

Avviklingsstyre trer i funksjon etter at gyldig vedtak om oppløysing ligg føre. Avviklingsstyre vel sjølv sin leiar. Avviklingsstyre skal realisere vassverket sine eigendelar, krevje inn tilgodehavande og betale gjelda. Andelsinnskota skal ikkje betalast attende til medlemane. Etter at gjelda er betalt, skal eventuell overskytande kapital nyttast til føremål som kjem vassverket sitt forsyningsområde til gode, for eksempel gjennom oppretting av ein Stiftelse. Til forvaltning av desse midlane skal det veljast eit styre på 5 medlemmar. Desse skal, så langt råd er, tidlegare ha vore andelshavarar i Brattvåg Vassverk BA.

REGULERINGSFØRESEGNER

i samband med reguleringsplan for

EIT OMRÅDE **VEST FOR STORGATA I BRATTVÅG**

A. GENERELT.

Arealet som er regulert er vist med reguleringsgrenser. Husa bør i størst mogeleg grad planleggjast i forhold til kvarandre.
Byggherrar og arkitektar bør før prosjektering, kontakte bygningssjefen for å bli kjent med planlegginga på dei nærliggande tomtene.

B. AREAL FOR BUSTADBYGGING:

1. Husa skal vere småhus i ein etasje, eller der det høver, ein etasje med sokkel. I visse høve der det harmonerar med tidlegare bustadhus, kan det også byggjast 1½ etasjes hus.
2. Garasje/carport skal ha ein material- og fargebruk som harmonerar med bustadhuset.
3. Sjøl om garasje/carport er tenkt bygt seinare, skal plasseringa vere vist på situasjonskartet som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset.
Bygningsrådet kan gi løyve til å bygge saman fleire garasjer dersom bygningsrådet meiner at tilhøva ligg til rette for ei slik løysing.

C. OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

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

D. OMRÅDE FOR FORRETNINGAR OG KONTOR.

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

E. VERNVERDIGE BYGNINGAR.

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

F. TRAFIKKOMRÅDET.

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

G. FRIOMRÅDE:

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

H. FELLESREGLAR.

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

Stadfesta i Molde, 23.6.78

Haram kommune	Reguleringsplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Våghallvegen 38 6270 BRATTVÅG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Steingjerde
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Rørgate	Rørgate	Byggetiltak Ca. angivelse
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Haram
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpGrense	RpFormålgrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt
Bevaring av bygninger	Boligområde	Forretning
Offentlig bygg - undervisning	Offentlig bygg - administrativt bygg	Kjøreveg
Gate m/fortau	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Torg	Parkeringsplass	Bussterminal
Park	Friluftsområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Bolig/Forretning/Kontor	Forretning/Kontor/Industri

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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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

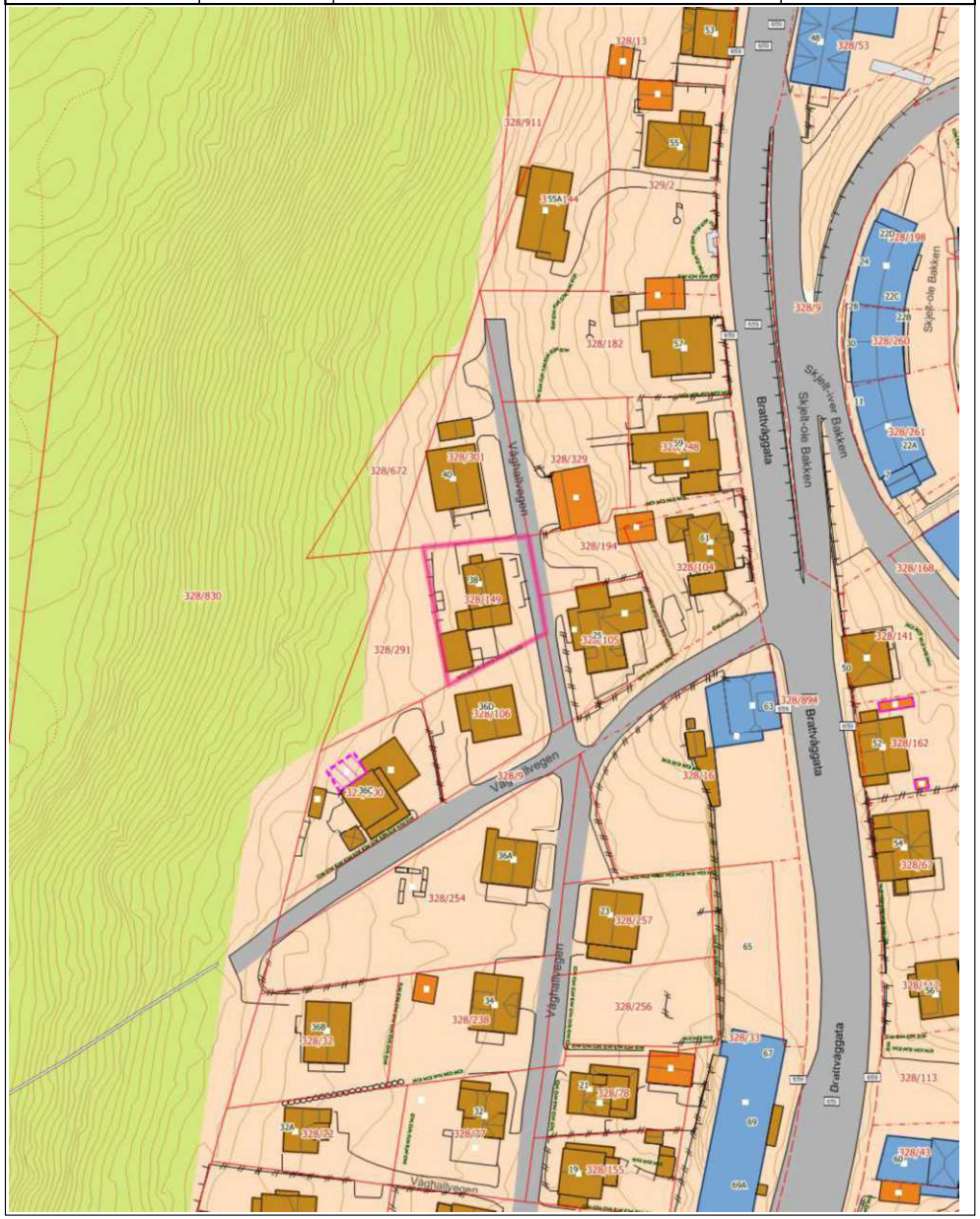
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Situasjonskart

Haram kommune

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 38 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Rørgate	Rørgate
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig	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

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
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	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/101434/58
Uthentet 2025-02-19 10:52

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
1-53

Finansdepartementets formular

Avskrift av dagbok nr. 1954 19 54
Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

Henvisning:
J.nr.
Kart side 108
Tekst side 109

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Tors dag den 8. april 1954 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Bratli" gr.nr. 28 br.nr. 12 av skyld mark 0,01 i Haram herred.

Forretningen er forlangt av Iver J. Skjelten

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Monrad Higrav og Olav Sønderland

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge

Ved forretningen møtte.[4]

Av partene: Eieren Iver J. Skjelten
og kjøper Harald Skjelten

Av naboer: Johan Skjelten. Andre var det ikke nødvendig å varsle.

Over den n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har nogen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N."
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/101434/58
Uthentet 2025-02-19 10:52

Grenser: Parsellen grenser i nord til en gjenværende strimmel av grnr 28 brnr 12, i øst til grnr 28 brnr 182, i syd til den idag utskilte parsell nr 6 av grnr 28 brnr 12, og i vest til gjenværende del av hovedbruket.

Mål: Bytelinja i nord er 22,7 m, i øst 20,8 m, i syd 23,0 m og i vest 21,35 m.

Rettigheter: Det er gjensidig rett for denne parsell og hovedbruket til fremføring av kloakk- og vannledninger i skjulte grøfter. Slike må ikke legges slik at de er til hinder for husbygging. Der er videre rett for hovedbruket og for grnr 28 brnr 149 og parselle nr 6 av grnr 28 brnr 12 til en inntil 3,5 m bred veg beliggende ovenfor det uthus som står på grnr 29 brnr 2. Denne vegrett bortfaller når Roald Amundsengata blir opparbeidet

Parsellen skal anvendes til:[1]) byggetomt og oppdyrking.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre (nytt skyldøre)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 øre De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2]) "Fredtun III"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Monrad Higrav skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Monrad Higrav Olav Sønderland
Iver Skjelten Harald Skjelten
Selger Kjøper

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

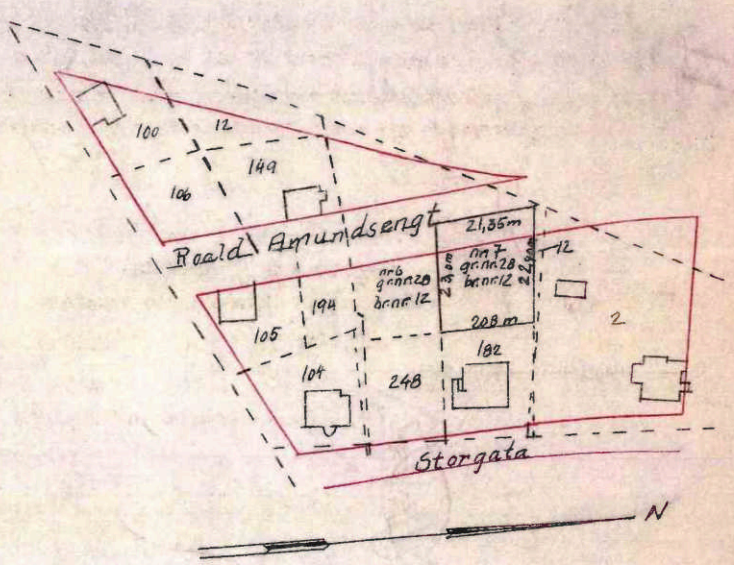
Monrad Higrav H.V.

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. 7 av gr.nr. 28 br.nr. 12

"Bratli" (eiendommens navn) i Haram



M 1:1000

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja. Brattvåg bygningsråd
Brattvåg, den 12. april 54
Normand Sigvaldsen.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

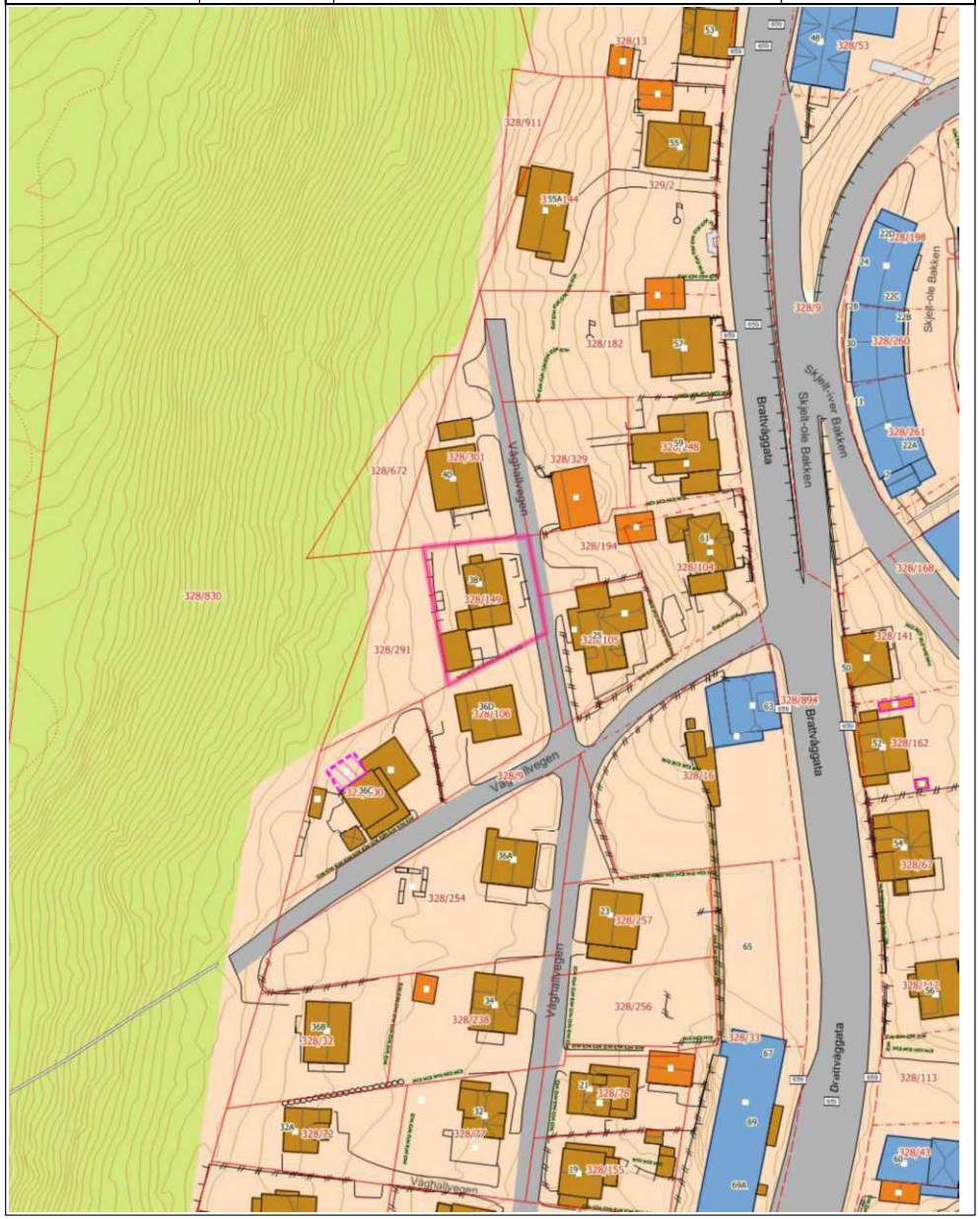
De fraskilte parsell(er) har fått gr.nr. br.nr.

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 38 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Rørgate
- Rørgate
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Haram
- Eiendomsteig
- 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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

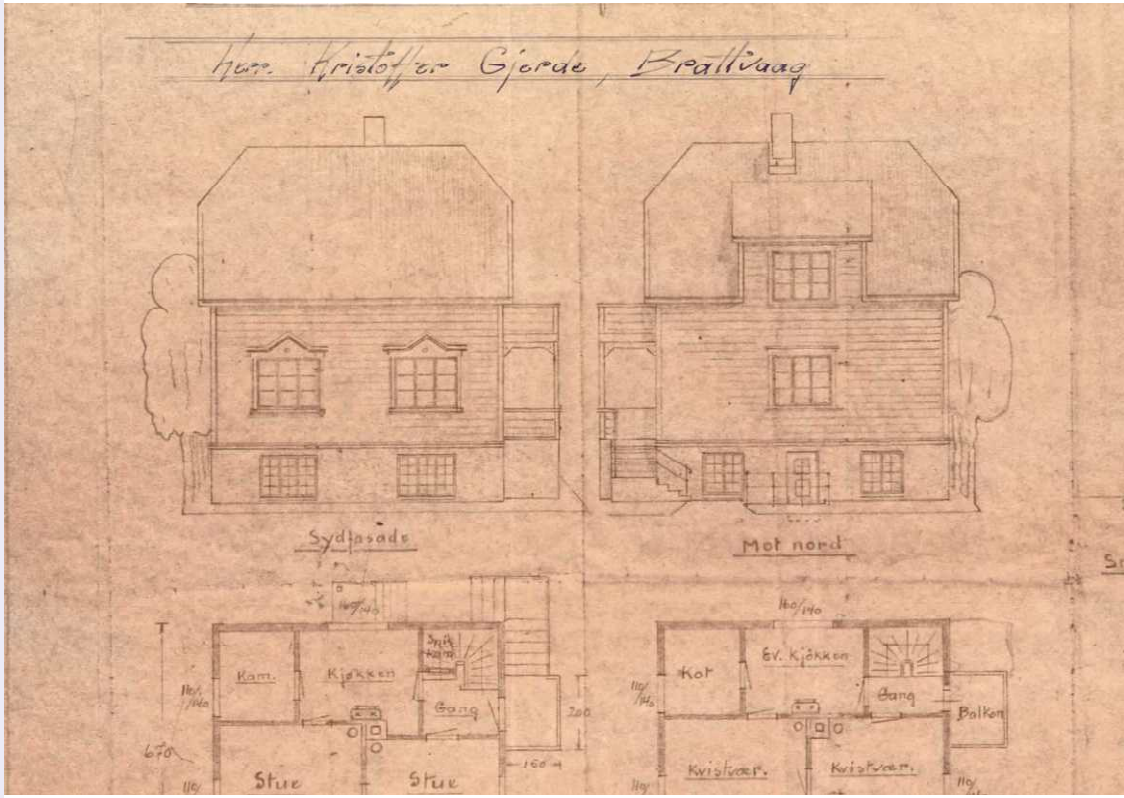
AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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.

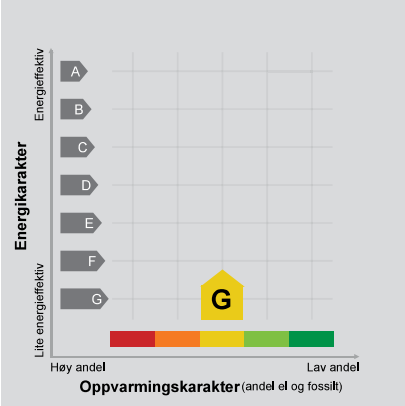
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	



ENERGIATTEST

Adresse	Våghallvegen 38
Postnummer	6270
Sted	BRATTVÅG
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	328
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180570454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145896
Dato	14.07.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
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)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

REGULERINGSFØRESEGNER

i samband med reguleringsplan for

EIT OMRÅDE **VEST FOR STORGATA I BRATTVÅG**

A. GENERELT.

Arealet som er regulert er vist med reguleringsgrenser. Husa bør i størst mogeleg grad planleggjast i forhold til kvarandre.
Byggherrar og arkitektar bør før prosjektering, kontakte bygningssjefen for å bli kjent med planlegginga på dei nærliggande tomtene.

B. AREAL FOR BUSTADBYGGING:

1. Husa skal vere småhus i ein etasje, eller der det høver, ein etasje med sokkel. I visse høve der det harmonerar med tidlegare bustadhus, kan det også byggjast 1½ etasjes hus.
2. Garasje/carport skal ha ein material- og fargebruk som harmonerar med bustadhuset.
3. Sjøl om garasje/carport er tenkt bygt seinare, skal plasseringa vere vist på situasjonskartet som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset.
   Bygningsrådet kan gi løyve til å bygge saman fleire garasjer dersom bygningsrådet meiner at tilhøva ligg til rette for ei slik løysing.

C. OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

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

D. OMRÅDE FOR FORRETNINGAR OG KONTOR.

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

E. VERNVERDIGE BYGNINGAR.

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

F. TRAFIKKOMRÅDET.

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

G. FRIOMRÅDE:

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

H. FELLESREGLAR.

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

Statens...t i Molde, 23.6.78

bankID SIGNERT 14.07.2025
Iversen, Roger

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Roger Iversen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våghallvegen 38
6270 BRATTVÅG

1580-328/291/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer stue, bad og soverom

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt 2 stk drenering med dreneringsduk på oppside av huset i skråning

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hovedhuset fra 1940 er lagt drenering, påbygget fra 1977 var drenering fra byggeår

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Sølvkre/skjeggkre

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Skjeggkre feller

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Skiftet avløpsrør på utsiden av huset fra gamle betongrør til nye

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut 3 gamle betongrør til nye plastrør

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannrør, montert varmtvannsbereder med hjelp av vann som er rørlegger

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Giske Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Lynavleder

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Terasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Innredet kjeller, egeninnsats med hjelp fra venner

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør med hjelp av venn som var rørlegger

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
HARAM kommune
gnr. 328,328, bnr. 149,291, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 23.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1633 **Referansenummer:** BG6981

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø **Vår ref:**

møretakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst mintakst.com

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 3 plan fra 1940 med påbygg mot sør i 1977. Kjeller er innredet 2013/14. Her er det i dag oppholdsrom, men dette er ikke byggesøkt og det er lav takhøyde her. Badet er også under målbar høyde som er 1,9 m.

Boligen har hatt en rekko oppgraderinger og fornyinger i senere år. Det meste av arebiden i ovg ved boligen er utført av eier som egeninnasats.
Det vise til de enkelte punkter punkter i rapporten for utfyllende beskrivelser og informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skiferstein og er observert fra bakkenivå. Taktekket opplyses å være fra byggeåret.

Taktekke på tilbygget er av pappshingel, og taket opplyses å være tekket i 2017. I 2024 ble det fjernet en takhatt, og det ble lagt ny shingel i området hvor denne var fjernet.

Det er observert renner og beslag av metall, som er fra byggeåret. Skorstein/pipe er besiktiget fra bakkenivå, og pipen har en pusset løsning over taket.

Huset er reist i trekonstruksjon med reisverk og stående tømmer, og har utvendig liggende bordkledning. Det er forskjellig alder på bordkledningen. Ny bordkledning og etterisolering mot vest ble utført i 2010, mens resten av kledningen er fra byggeåret/1977.

Eier opplyser at boligen er malt utvendig i senere tid.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak og undertak av bordtak/taktro. Takkonstruksjonen med undertak er i all hovedsak fra byggeåret.

Det vises til et mindre område. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft, men det anmerkes at det er begrenset mulighet for å besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skjult av innvendige himlinger.

Alle vinduer i boligen, med unntak av ett vindu på kryploftet, er skiftet i senere år av eier.

Det er montert vinduer av PVC.

Kjøkkenvindu, loftstue og ett soverom ble skiftet i 2008 og 2010. Stue i 2023, og i kjelleren hovedsakelig i 2012 og 2015.

Kjellervinduene i fronten har 3-lags isolerglass.

Balkongdør i gangen i 1. etasje er fra 2010. Utenfor her er det overbygde uteplasser. Dør fra 2009 til innebygd veranda på loft mot nord.

Hovedytterdør er fra 1982.

Kjellerdøren er en PVC-dør med glassfelt, og eier opplyser at denne ble skiftet i 2015.

Eier har bygget en stor terrasse på bakkeplan på boligens bakside, i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Terrassen er på ca. 39 m². Det var pågående arbeider med ferdigstilling av denne terrassen under befaringen. Det gjenstod å montere rekkverk mot nord. Det er nedfelt blomsterkasse i terrassedekket. Takoverbygget areal utenfor gang med adkomst til terrassen mot syd.

Mot syd er det bygget en stor terrasse i trekonstruksjon, som ligger mellom uthus og bolig og er fint skjermet. Det er utsparet i terrassen og montert Jacuzzi. Det er levegger og rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er bygget utvendig trapp til boligens inngang, kledd med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Noe parkett på loftet. Eier opplyser at overflater er oppusset og delvis fornyet i 2014 til 2016. Flisene i kjelleren opplyses å være lagt i 2024.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

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

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

Pipe fra byggeår er av tegl eller betongmurstein med puss. Den er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen.

I underetasjen er det betongplate; det er fliser på gulv i opprinnelig del, og laminat på kontoret. Veggene har fri mur i bakkant av boligen, eller er vegger i front med innforede og kledde flater. Bak badet er det sjakt mellom badeveggen og murveggen i bakkant.

Paneler med paneler/malte paneler; det er spotter i taket i kjellerstuen.

Kjelleren er innredet med oppholdsrom. Det anmerkes lave høyder i kjelleren: badet har 1,88 meter, ellers er det målt 1,97 meter i kjellerstuen.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i bakkant og i store deler av kjelleren.

Det er malte innvendige trapper i boligen. I trappen fra hovedetasjen til loftet er det montert belysning i opptrinn og tepper på trappenesen.

Innvendige dører er hvite formpressede dører av nyere dato. I kjelleren er det malte finerte dører.

Eier hadde pågående arbeider med innlisting av dører.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad i kjeller fra 2014. Det er flis på gulv med varmekabler, paneler på vegg og flis i dusjsone og deler av ene vegg. Åpen dusjløsning i nisje. Jording i dusjsonen til armatur. Veggfestet toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning, baderomsinnredning med servant.

Bad/ wc er fra 2013 og bygget av eier som egeninnsats. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje med glassbyggestein og med wc.

Bad på loft opplyses å være bygget i 2013. Det er flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og panel i tak.
Rommet er utstyrt med baderomsinnrending med servant, badekar og med wc.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med hvite fronter med eikekant og laminat benkeplate. Det er montert laminatplate mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, det er ventilator over komfyren.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og kobberrør er observert på flere steder i boligen. Eier opplyser at røropplegget er fornyet i 2014 og at dette er gjort som egeninnsats med hjelp av venn som er rørlegger. Det er observert stoppekran i underskapet på kjøkkeninnredningen og i hobbyrommet i underetasjen.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Eier opplyser at avløpsrørene i boligen er skiftet i 2014 og at dett er utført som egeninnsats med hjelp av venn som er rørlegger.

Ventilering:
Boligen har naturlig ventilering via veggventiler, spalteventiler i vinduer og åpningsvinduer. Det finnes mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.
Ventileringen er normal for boliger av dette byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

Vaskemaskin:
Det er laget til for vaskemaskin på en del av gangen i 1. etasje. Sluk er montert i sonen der vaskemaskinen står.

Varmepumpe:
Det er montert to luft-til-luft-varmepumper i boligen.

Varmtvannstanker:
Det er montert to varmtvannstanker i boligen, begge på ca. 200 liter. Den ene tanken er fra 2012, og den andre er fra 2015.

Sentralstøvsuger:
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet, men eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Elektrisk anlegg:
Det er flere (4) sikringsskap i boligen. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder med en rekke oppgraderinger i senere tid. Det er automatsikringer i skapene. Eier opplyser at store deler av el- opplegget er utført som egeninnsats med hjelp av venn som er elektriker. Det opplyses at Giske Elektro AS har montert lynavleder i 2023.

Brannsikkerhet:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering, eller hvilken type drenering/fuktsikring det er rundt boligen.

Grunnmur er av spekket betong med utvendig pussede og malte flater på de delene av grunnmuren som er synlige. Innvendig er en del vegger innførede og kledde, samt en del vegger med fri mur. Fundamentet er av betong under grunnmuren.

Eier opplyser at det i forbindelse med arbeidene på boligens bakside og ved tilbygget mot sør er foretatt oppgradering av en del drenering, og at dette er utført som egeninnsats.

Boligen ligger på tomt som heller mot øst. På boligens bakside er det foretatt oppgraderinger med bygget terrasse inntil boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at det er lagt ned nye avløpsledninger i 2023. Eier opplyser at arbeidene er utført av Werner Hurlen.

Det er lagt frem fotodokumentasjon under befaringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er på vedlagte tegninger fra kommunen ikke vist planløsning/ tegninge av kjelleren. Det er endret planløsnign for 1. etasjen og for loft i forhold til tegnnger, det er innredet bad på loft.
Tilbygget med innredet soverom og bad mot syd er ikke vist på tegninger og eller søknad.

Dette er bruksendringer og tilbygg som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

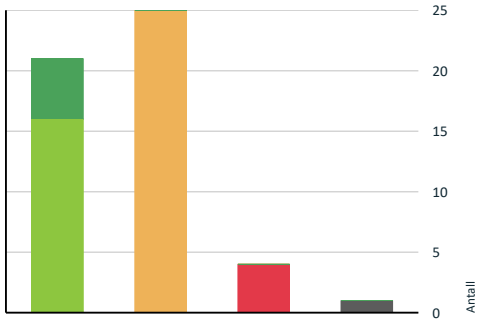
Bodbygg/ hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kjent om bygget er omsøkt/ byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

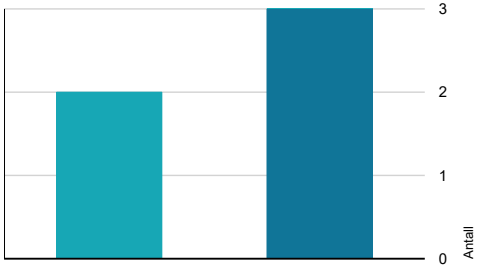
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg.	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/ wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Tegninger

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering		
1977	Tilbygg	Tilbygg mot syd med gang, soverom og med bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein. Taket er observert fra bakkenivå. Taktekket opplyses å være fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





TG 1 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av pappshingel. Taket opplyses å være tekket i 2017. Det er fjernet en takhatt og lagt ny shingel i området hvor denne er fjernet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pusset løsning over taket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er observert en del rustdannelser på takbeslag.
Løsningen med støpt krage mot selve taktekket. Det er ved en slik løsning risikom med inntrkk av fukt i området rundt pipen.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eier opplyser at boligen har innvendig feiemuligheter. Dersom takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, kan vann trenge inn og gi fuktproblemer i kjeller og bygningsstruktur, spesielt ved hjørner med taknedløp. Derfor er det viktig å føre takvann bort fra grunnmuren eller koble det til overvannsledning.





TG 2 Veggkonstruksjon

Huset er reist i trekonstruksjon med reisverk og stående tømmer og har utvendig liggende bordkledning. Det er forskjellig alder på bordkledningen. Ny bordkledning og etterisolering mot vest i 2010 og ellers så er kledningen fra byggeår/1977.
Eier opplyser at boligen er malt utvendig i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noen sprekker i kledningen er fuget/ partielt og lokalt utbedret.
Det anmerkes at det er noe fagmessig svak utførelse rundt enkelte vinduer/ dører.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Videre oppgraderinger, utbedringer og enkelte utskiftninger og videre vedlikehold må påregnes.







Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro.
Takkonstruksjonen med undertak er i all hovedsak fra byggeår.
Det vises at et mindre område. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft.
Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skult av innvendige himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert en del eldre merker i undertaket og på sperrer etter fukt.
Noe forhøyet nivå i taktro rundt pipen, det vises til at løsning med støpt krage mot taktekke gir risiko for fuktinntrekk.

Det ble registret at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, selv om dette ikke ble påvist her.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Det anbefales vider bedring av ventileringen av kryploftet.
Det er viktig å overvåke konstruksjonen videre.
Lokale utbedringer er påregnelig.



TG IU Takkonstruksjon tilbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av bordtak.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Alle vinduer i boligen med unntak av ett vindu på kryploftet er skiftet i senere år av eier.
Det er montert vinduer av PVC.
Kjøkkenvinduet og loftstue og ett soverom i 2008 og 2010. Stue 2023 og i kjelleren i hovedsak i 2012og 2015.
Kjellervinduene i fronten er med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er manglende innpussing på vindu mot vest i kjelleren.
Det er noen innsetningsdetaljer for kjellervindu som er etter anbefalt metode. Det er videre registrert noe rustdannelser å skruer som er benyttet her.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales retting av innlisting ved montering av underbeslag og innpussing av vinduet mot vest.

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Balkongdør gang i 1. etg fra 2010. Utenfor her er det overbygde uteplasser. Dør fra 2009 til innebygd veranda på loft mot nord.
Hovedytterdør fra 1982.
Kjellerdøren er en PVC dør med glassfelt, eier opplyser at denne ble skiftet i 2015.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eier har oppført en stor terrasse på bakkeplan på boligens bakside. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og har et areal på ca. 39 m². Under befaringen pågikk fortsatt arbeid med ferdigstillelsen av terrassen. Rekkverk mot nord gjenstod. I terrassedekket er det nedfelt en blomsterkasse. Det er et takoverbygd areal utenfor inngangspartiet med adkomst til terrassen mot sør.

Mot sør er det også bygget en stor terrasse i trekonstruksjon, beliggende mellom uthuset og boligen. Denne ligger fint og skjermet til. Det er utsparing i terrassen hvor det er montert et boblebad (Jacuzzi). Terrassen har levegger og rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 2 Utvendige trapper

Det er bygget utvendig trapp til inngangen. Denne er bygget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres rekkverk/ håndløper på begge sider av trappen for å tilfredsstille dagens forskrift i forhold til sikkerhet..



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Noe parkett på loftet. Eier opplyser at overflater er oppusset og delvis fornyet i 2014 til 2016. Flisene i kjelleren opplyses å være lagt i 2024.

Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ved kontrollmålinger av planhet målt ca. 15 mm gjennom stuen.

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

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

TG 2 Radon

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

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sotavrenning rundt feieluken på kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det betongplate, det er fliser på gulv i opprinnelig del, det er laminat på kontoret. Vegger er med fri mur i bakkant ab boligen, eller er vegger i front med innforet og kledde flater. Bak badet er det sjakt mellom baderoms veggen og murveggen i bakkant.
Himlinger med paneler/ malte paneler, det er spotter i taket i kjellerstuen.

Kjelleren er innredet med oppholdsrom, det anmerkes lave høyder i kjelleren. Badet er med 1, 88 meter. Ellers er det målt 1, 97 meter i kjellerstuen.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i bakkant og store deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i rommet med varmtvannsbereder og i nisje bak badet isolert med Eps. Det er ukjent om dette er en Eps som er godkjent får åpne isolering.
EPS betyr Ekspandert Polystyren, ofte kjent under navnet Isopor.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremlegge dokumentasjon for eps, eventuelt erstatte denne med mineralull.

TG 3 Innvendige trapper

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det er malte innvendig trapper i boligen. Det er i trappen fra hovedetasjen til loftet montert belysning i opptrinn og tepper på trappenese.

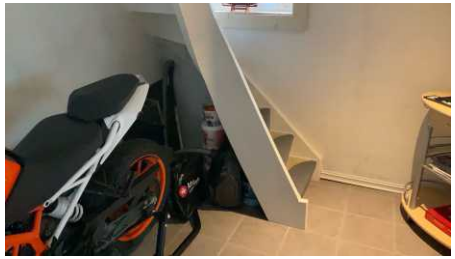
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke rekkverk på frivange på kjellertrappen. I tilegg er trappen bratt og inntrinn/ opptrinn er ikke etter dagens krav mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører av nyere dato.
I kjelleren er det malte finerte dører.

Eier hadde pågående erbeider med innlisting av dører.





TG 1 Hobbyrom med innredning.

Det er for hobbyrommet i underetasjen montert en innredning med utslagsvask. Det er sluk i gulvet på dette rommet.
Rommet er ikke vurdert som våtrom, men som bod/ hobbyrom.



VÅTROM

KJELLER > BAD/ WC

Generell

Tilstandsrapport

Bad i kjeller fra 2014. Det er flis på gulv med varmekabler, paneler på vegg og flis i dusjsone og deler av ene vegg. Åpen dusjløsning i nisje. Jording i dusjsonen til armatur. Veggfestet toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning, baderomsinnredning med servant.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Badet er bygget som egeninnsats og har en del løsninger som ikke er fagmessig utført

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/ WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panelte flater og fliser på vegg inne i dusjen og på veggen mot døren. Det er panelte flater i taket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fuger i overgang mellom mellom gulv og veggfliser inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.







KJELLER > BAD/ WC

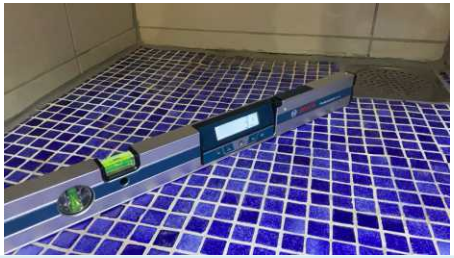
TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



KJELLER > BAD/ WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.) Eier har bygget badene selv og opplyser at det er benytte smøremembran på rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

I våtsonen bak baderomsinnredninge/ servant er det panel på vegger, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket vedrørende servant/ innredning med panel på baksiden.
Forsiktighet og eventuelt montere platter som tåler fukt anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







KJELLER > BAD/ WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning i nisje. Jording i dusjsonen til armatur. Veggfestet toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning, baderomsinnredning med servant.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD/ WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD/ WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i åpen veggøsning i rommet hvor varmtvannstanken, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/ wc er fra 2013 og bygget av eier som egeninnsats. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje med glassbyggestein og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Badet er bygget som egeninnsats og har en del løsninger som ikke er fagmessig utført

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert ujevne fuger, oppsprekking i silikonfuger mot fliser, samt svertesopp på enkelte silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





1. ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater Gulv**

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

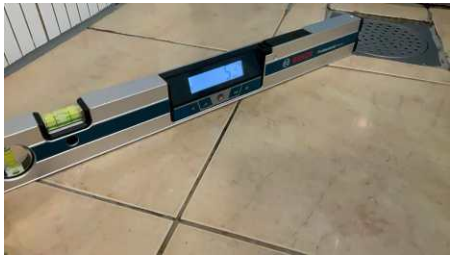
Det er registrert ujevne fuger.
Fliskryss i plast viser mellom enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Rommet har en løsning med en sluk og med oppmurt kant mellom dusjen og rommet. Ved eventuelt lekkasjevann på rommet vil lekkasjevann ikke renne til sluk, men kunne renne til dør og naborom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.) Eier har bygget badene selv og opplyser at det er benytte smøremembran på rommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje med glassbyggestein og med wc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Dette som oppsvelling i fronter, eier har malt innredningen i senere tid. Innredningen fungerer til sitt formål.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

Generell

Bad på loft opplyses å være bygget i 2013. Det er flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og panel i tak.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Badet er bygget som egeninnsats og har en del løsninger som ikke er fagmessig utført

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Det er fliser på veggene på rommet. Det er panelte himlinger i taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 3 **Overflater Gulv**

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFT > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.) Eier har bygget badene selv og opplyser at det er benytte smøremembran på rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med baderomsinnrending med servant, badekar og med wc.



Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med hvite fronter med eikekant og laminat benkeplate. Det er montert laminatplate mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, det er ventilator over komfyren.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og kobberrør på observerte steder.
Eier opplyser at innvendige vannrør er skiftet i 2014. Eier opplyser at dette er gjort som egeninnsats med hjelp av en venn som er rørlegger.

Det er observert stoppekran i underskapet på kjøkkeninnredningen og i hobbyrommet i underetasjen.

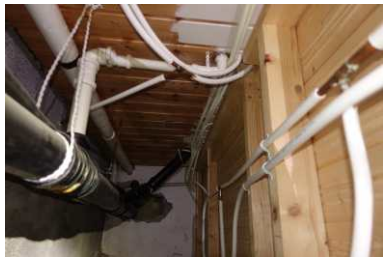
Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Eier opplyser at avløpsrørene i boligen er skiftet i 2014 og at dett er utført som egeninnsats med hjelp av venn som er rørlegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpnings vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.
Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering og luft utskiftning.

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 1 Andre VVS-installasjoner

Det er tillaget for vaskemaskin på del av gang i 1. etg. Sluk i sonen vaskemaskin står.



TG 1 Varmesentral

Det er montert 2 luft til luft til luft varmepumpe i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert to varmtvannstanker i boligen, begge er på ca. 200 liter. Den ene tanken er fra 2012 og den andre tanken er fra 2015.

Vurdering av avvik:

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er flere (4) sikringsskap i boligen. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder med en rekke oppgraderinger i senere tid. Det er automatsikringer i skapene. Eier opplyser at store deler av el- opplegget er utført som egeninnsats med hjelp av venn som er elektriker. Det opplyses at Giske Elektro AS har montert lynavleder i 2023.

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.
   1940 Det elektriske opplegget i boligen er med forskjellig alder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 Utifra at anlegget opplyses å være gjort som egeninnsats med hjelp av elektriker, at det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider og at det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Eier opplyser at det i forbindelse med arbeidene på boligens bakside og ved tilbygget mot syd er foretatt oppgradering av en del drenering og at dette er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Boligen er beliggende på tomt som heller mot øst. Det er på boligens bakside foretatt oppgraderinger med bygget terrasse inntil boligen. Eier har i bakkant av terrasse lagt ned rør for å lede bort overvann. Det er ikke kjent hvor dyp denne grøften er.



Bildet viser eiers tiltak med avskjæring bak boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at det i etter problemer med utvendige avløp ble skiftet ut 3 gamle betongrør til nye rør av plast. Dette er utført i 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) el. og er med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at det er lagt ned nye vannledninger 2023. Eier opplyser at arbeidene er utført i en kombinasjon av egeninnsats og med hjelp av Werner Hurlen.
Det er lagt frem fotodokumentasjon under befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

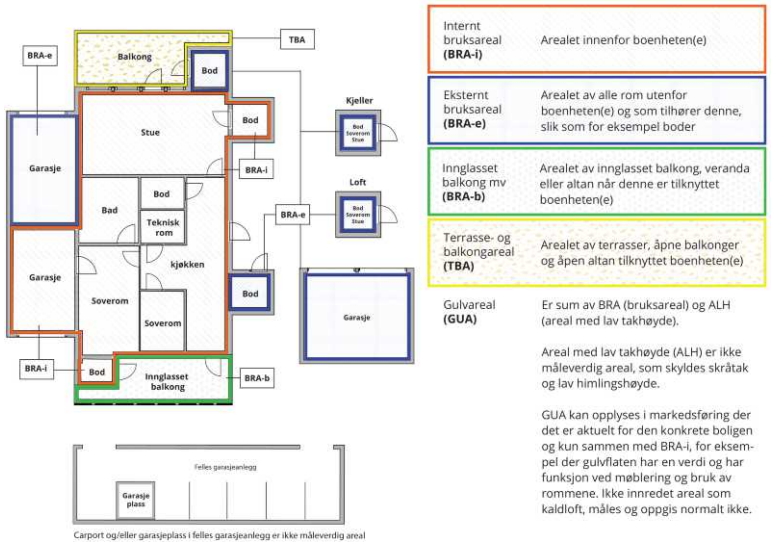
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Våghallvegen 38, 6270 BRATTVÅG
Gnr 328 - Bnr 149
1580 HARAM

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	54			54	10	7	61
1. Etasje	73			73	73		73
Loft	46		3	49		2	51
SUM	**173**		**3**		**83**	**9**	**185**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré/ kjellestue, Bad/ wc, Kontor, Hobbyrom/ bod.		
1. Etasje	Entré/ trapperom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Bod		
Loft	Trapperom, Gang/ loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er på vedlagte tegninger fra kommunen ikke vist planløsning/ tegninge av kjelleren. Det er endret planløsnign for 1. etasjen og for loft i forhold til tegnnger, det er innredet bad på loft.
Tilbygget med innredet soverom og bad mot syd er ikke vist på tegninger og eller søknad.

Dette er bruksendringer og tilbygg som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at Werner Hurlen har lagt nye vann og avløpsledninger utvendig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I kjelleren er det målt etasjehøyde på 1,97 meter. På badet i kjelleren er det målt etasjehøyde på 1,88 meter.

Bodbygg/ hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke kjent om bygget er omsøkt/ byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	8
Bodbygg/ hagestue	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Roger Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	149		0	452.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våghallvegen 38

Hjemmelshaver
Iversen Roger

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	291		0	454.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våghallvegen 38

Hjemmelshaver
Iversen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Brattvåg sentrum, kun få minutters gange sør for Brattvågsenteret. Gangavstand til alle sentrumsfasiliter i Brattvåg. Butikker, kulturhus, bowling og pub og alle typer skoler i umiddelbar nærhet. Det samme gjelder idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på totalt 906 kvm som går over 2 bruksnummer. Dels opparbeidet med plen, beplantning, støttemurer, boder og gruset gårdsplass/adkomst. Det er i senere tid foretatt terrengjusteringer og etablering av stor terrasse på boligens bakside.

Bygninger på eiendommen

Bodbygg/ hagestue



Anvendelse
Bodbygg/ hagestue

Byggeår
2017

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er oppført et bodbygg i bakkant av terrassen. Bygget er oppført på pæler til terreng. Det er bjelkelag av tre og spaltegulv av terrassebord inne i bodbygget. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre og undertak med bordtak. Taket er tekket med papptekking. Det er renner av metall. Det er i montertvinduer som trevinduer med 2 lags isolerglass. Hvit ytterdør med glassfelt.
Innvendig er vegger og himlinger med åpne (ikke kledde konstruksjoner.)

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.07.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	09.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	01.07.1933		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ikke registrert ferdigattest eller mellombels bruksløyve.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	09.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	23.06.1978		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16250023 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Våghallvegen 38, 6270 Brattvåg.
Gnr. 328, Bnr. 291, Haram kommune og Gnr. 328, Bnr. 149, Haram kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16250023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.07.2025

EiendomsMegler 1

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no