Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY



PROPR.NO

Selger
Harald Granrud
90833126

Prisantydning
1 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1580 Gnr. 311 Bnr. 97

Enebolig sentralt på Haramsøy med stor tomt, naust og strandlinje. Kort vei til butikk, skole og bussholdeplass.

PRISANTYDNING
kr 1 000 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 11 564 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
158kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 735kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1945
















YAK YAK YAK

























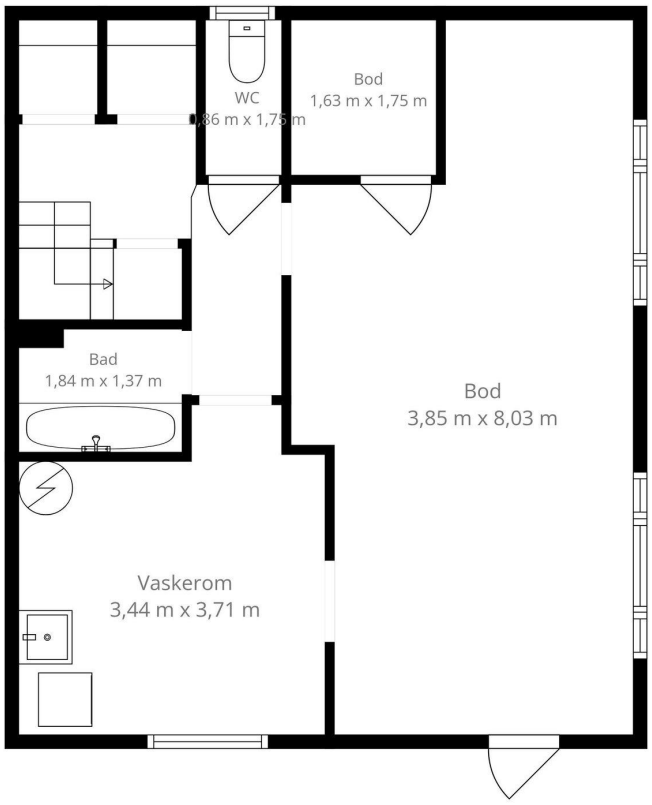






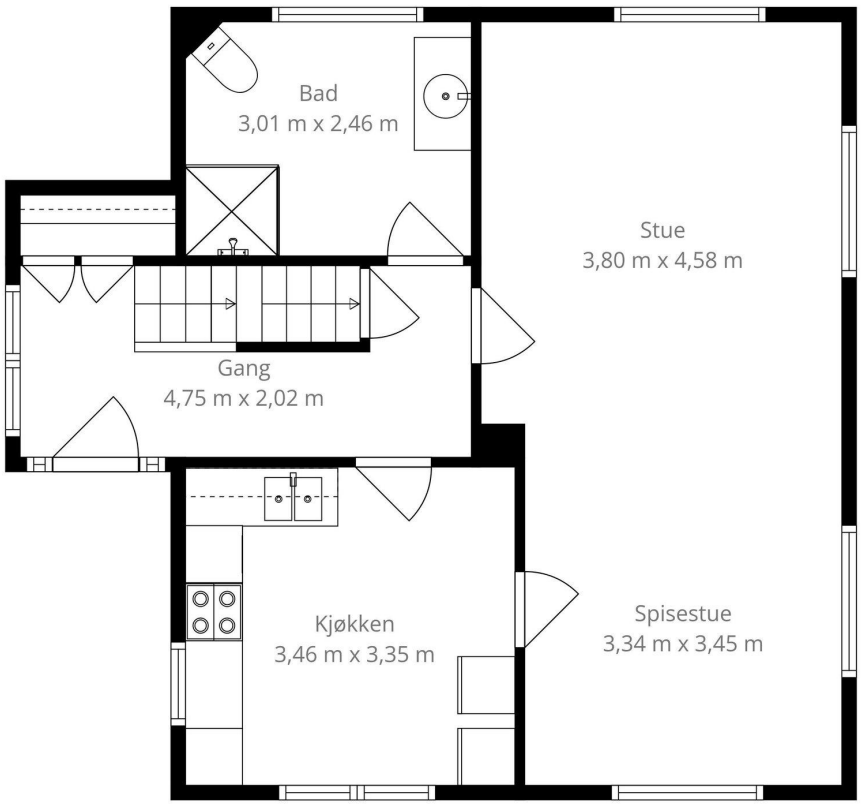






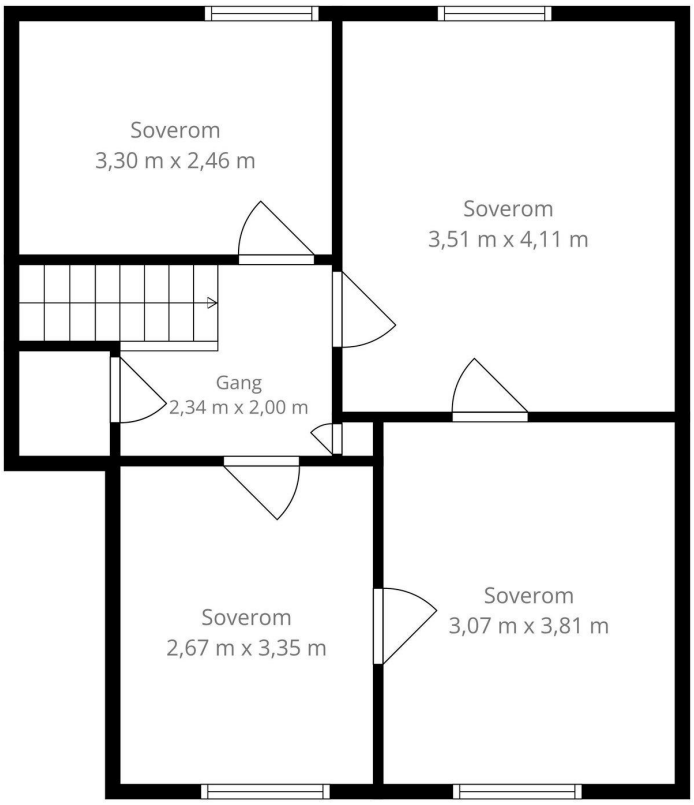
naava TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



naava TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



naava TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Om boligen

Hus og tomt med mange muligheter. Perfekt for barnefamilie, fritidsbolig eller utleie. Unik mulighet for å bygge opp en stor kjøkkenhage på svart mineralrik jord av høy kvalitet.

Nåværende eier har brukt stedet som fritidsbolig siden det ble kjøpt for 10 år siden, og eieren før det brukte det også som fritidsbolig fra 2003 til 2016. Dermed har det vært begrenset slitasje på boligen de siste 23 årene.

Adkomst inn til nedre del av tomten fra Larsnilsvegen nede ved byggvareforretningen. Dette kan gjøre det mulig å eventuelt skille ut nedre del av tomten for å selge det. Så på grunn av størrelsen er dette potensielt to eiendommer for prisen av en!

Grunnforhold på morene, kjellervegger av betonghulsten, yttervegger i tre, fasadematerial av panel og innervegger av tre, panel og tapet.

U.etg: Bad, WC, vaskerom og 3 boder.
1. etg: Stue, kjøkken, bad med dusj.
2. etg: 4 soverom.
Gulv: Laminat, slipte tregulv og vinyl.
Vegger: Malte og tapetserte veggflater.
Tak: Himlingsplater og malt himling.
Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning (klassisk Norema), noe overflate modernisert.
Bad og baderomsinnredning: Renovert i 2004. Hvit innredning med dusj, WC og servant og speil
Oppvarming: Vedfyring og varmepumpe i stuen.
Tomten: Eiet tomt på 3.725 kvm. Delvis opparbeidet. Strandlinje og naust.
Parkering: Parkeringsplass med god plass til to biler og Zaptec ladekontakt til el-bil (installert i 2024).

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i åpent småhusområde med kort vei dagligvare-butikk, Haramsøy skule, busstopp med buss til Brattvåg og Hamsund (hurtigbåt videre til Ålesund) eller videre til Nordøyane.

Offentlige forhold

Betegnelse: Gnr.311 bnr. 97 i Haram kommune
Vei/vann/avløp: Offentlig vann, privat kloakk.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Kan også holde privatvisning etter avtale. Ta kontakt, så finner vi et tidspunkt. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
25 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

42 990 kr (Omkostninger totalt)

---

1 042 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY
HARAM kommune
gnr. 311, bnr. 97

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1319 **Eiendomsverdi ref nr:** RX2026

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

naava TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

Uavhengig Takstingeniør

jacob@naava.no

469 49 615

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m²
Totalpris	1 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av boligen. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan boligen er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Naust

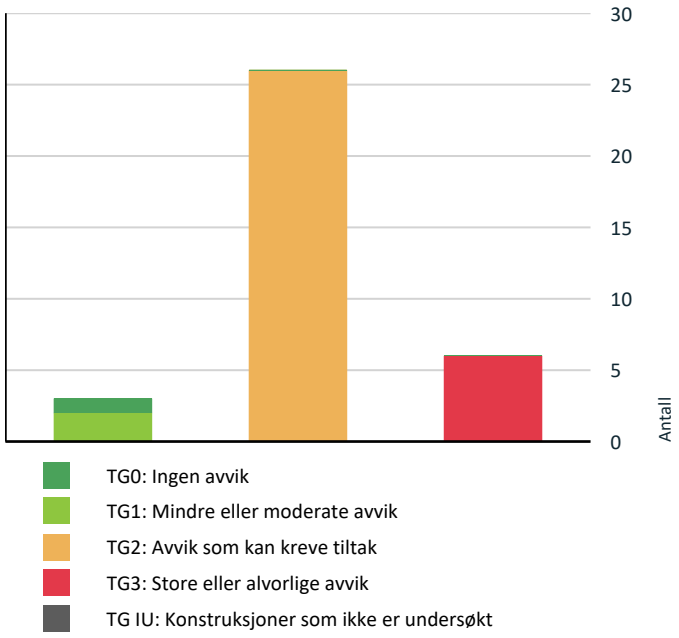
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av boligen. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan boligen er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

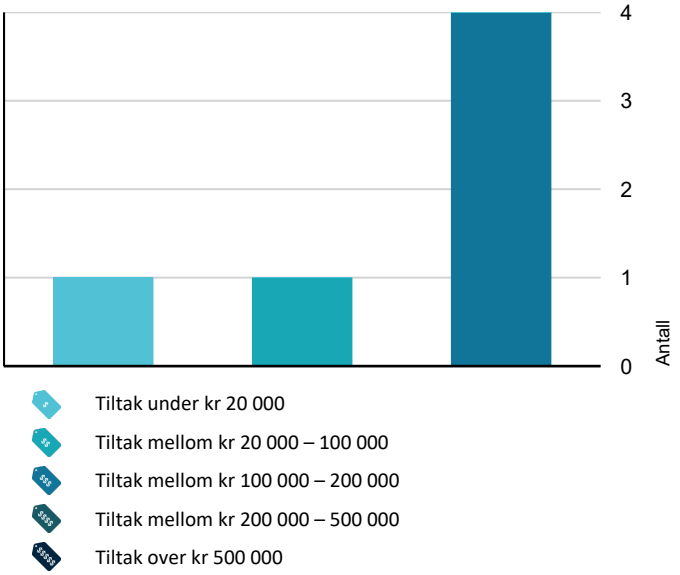
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** 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 > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1945

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Det må påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er fra 2014. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål. På taket er det stigetrinn og feieplattform.

Vurdering av avvik:
• Det er 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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.
Deler av kledningen mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet og værslitt bordkledning bør skiftes ut, og manglende overflatebehandling må utbedres for å beskytte treverket mot videre fukt- og råteskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg til å omfatte større deler av kledningen og den underliggende veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport













TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er inspisert gjennom loftsluke, da adkomst til loft ikke var tilfredsstillende. Inspeksjonen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er utført fuktmåling i undertak på loft og i sperrer som var mulig å nå fra loftsluke, uten at det er registrert unormale forhold. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring, utført fra loftsluken, ble det ikke målt unormal fuktighet. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Det er registrert vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er observert fukt- og råteskader på enkelte vinduer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningskonstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av fukt.

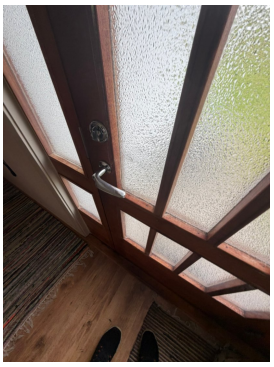
Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skader på vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Dører

Beskrivelse
Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør har knust glassrute.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knust glassrute i ytterdør bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for personskade og unngå ytterligere skade på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper er i betong.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje og elde, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av innvendige overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Tilstandsrapport

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

I stue i 1. etasje og på loft er det målt ca. 25-30 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• 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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og andre tegn til fuktgjennomtrengning i vegger mot terreng i kjelleren.

Det var også plassert en avfukter i kjelleren, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppdage eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring av vegger mot terreng, for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Bruk av avfukter kan maskere lekkasjer og gjøre det vanskeligere å oppdage nye eller pågående fuktproblemer, noe som øker risikoen for skjulte skader. Det anbefales jevnlig kontroll og observasjon av området.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp med linoleumsbelegg på trinnene.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2004. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tapetskjøter er stedvis løse, og det er sprekker i tapetskjøtene.

Rørgjennomføring under vask er ikke tett, da det mangler mansjett eller annen forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tapetskjøter bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene.

Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt rørgjennomføringen under vask, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• 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.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er av ukjent alder. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

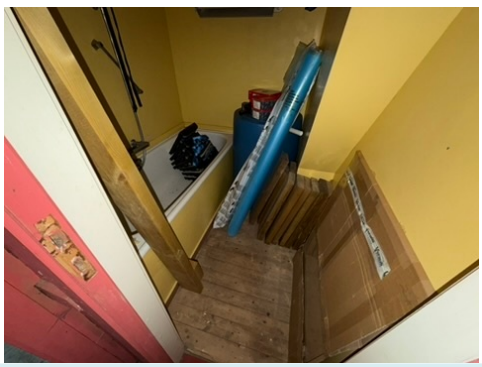
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er av ukjent dato. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

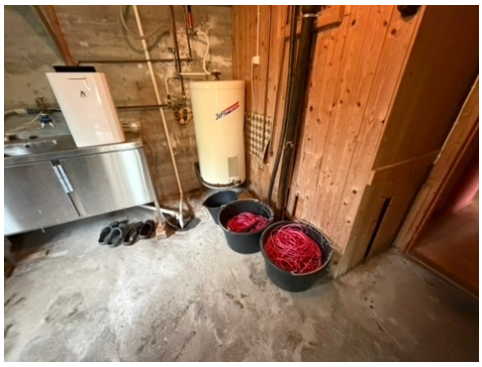
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader og/eller slitasje på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Overflater og sanitærutstyr er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting og/eller utbedring av overflater og sanitærutstyr må påregnes. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Varmesentral

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Forventet levetid på varmepumpe er ca. 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har ot sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på utbedring av inntakssikring,

nye måler i sikringsskap i 2. etasje, ny kurs til kjøkken og ny jordet ledning til stue og varmepumpe.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 Grunnet ukjent alder og manglende dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget må det gjennomføres en utvidet el-kontroll. Tiltak må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Det er påvist indikasjoner gjennom observasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til fuktsikring og drenering, da alder og utførelse er ukjent og det er indikasjoner på begrenset effekt.

Konsekvensen av mangelfull eller svekket drenering og tettesjikt er økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da dette er ukjent.
Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningenes tilstand er økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller driftsproblemer, som kan medføre behov for akutte tiltak og økte kostnader.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder på septiktank er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand og restlevetid på septiktank. Tiltak og/eller utskifting kan ikke utelukkes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har enkel standard.

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

Beskrivelse
Naustet er oppført med støpt gulv på grunn og ringmurer av betong. Yttervegger er av treverk kledd med bordkledning. Taket har salktaksform og er oppført med sperrer i tre og platetekking. Mot sjø er det to stedbygde porter i tre. Støpt utfar mot sjø.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/158 m²

Enebolig: 4 Soverom, 3 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Vaskerom, Toalettrom

Andre bygg: Naust
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullavegen 21 ,6290 HARAMSØY				16-11-2023	1 690 000	**1 400 000**		1 400 000	**12 613**
	111 m²	1963	4 sov							
2	Ullavegen 180 ,6290 HARAMSØY				18-05-2022	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**10 052**
	194 m²	1949	5 sov							
3	Ullavegen 135 ,6290 HARAMSØY				07-09-2023	1 500 000	**1 450 000**		1 450 000	**9 603**
	151 m²	1953	4 sov							
4	Longvafjordvegen 492 ,6293 LONGVA				08-12-2019	1 550 000	**1 500 000**		1 500 000	**9 317**
	161 m²	1948	4 sov							
5	Jonasvegen 92 ,6290 HARAMSØY				08-01-2025	1 800 000	**1 550 000**		1 550 000	**8 611**
	175 m²	1970	3 sov							
6	Ullavegen 278 ,6290 HARAMSØY				30-03-2026	1 650 000	**1 500 000**		1 500 000	**7 177**
	209 m²	1958	5 sov							
7	Ullavegen 173 ,6290 HARAMSØY				29-04-2018	1 190 000	**1 050 000**		1 050 000	**5 198**
	202 m²	1917	5 sov							
8	Haramsvegen 285 ,6290 HARAMSØY				11-07-2017	650 000	**670 000**		670 000	**4 786**
	140 m²	1900	5 sov							
9	Ullavegen 82 ,6290 HARAMSØY				01-04-2025	500 000	**730 000**		730 000	**4 424**
	112 m²	1930	4 sov							
10	Ullavegen 98 ,6290 HARAMSØY				29-04-2026	1 000 000	**900 000**		900 000	**3 750**
	240 m²	1949	5 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 790 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 680 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

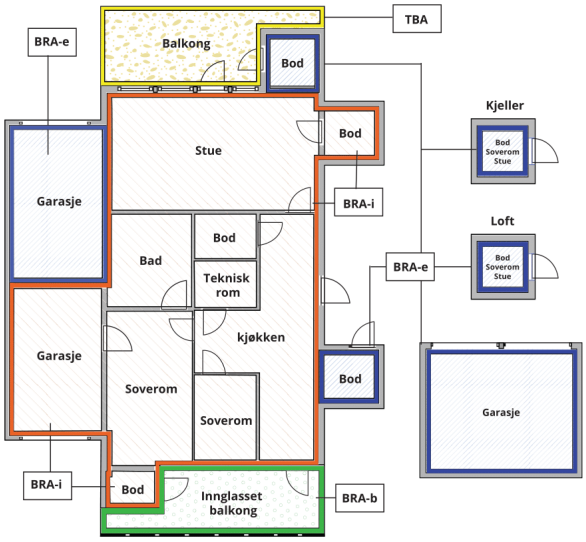
Hva er måleverdig areal?

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 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

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)
Loft	39			39		16	55
1. Etasje	64			64			64
Kjeller	55			55			55
SUM	**158**					**16**	**174**
SUM BRA	**158**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, gang		
Kjeller	Bad, bod 2, bod 3, gang, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger av boligen. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan boligen er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger av boligen. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan boligen er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Harald Granrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	311	97		0	3735 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ullavegen 185

Hjemmelshaver
Granrud Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Haramsøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det foreligger tinglyste avtale om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grunn ifølge eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og naust. Steingard i byte.

Nabonaust ligger ca. 1 meter inn på eiendommen. Ukjent om det foreligger avtaler om dette.

Ved hovedveien er det oppstillingsplass for 2 biler med ett ladepunkt for elbil.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	09.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RX2026

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ullavegen 185	Ullavegen 185	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

12.09.2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 85890566

Informasjon om selger

Selger

Granrud, Harald

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N.L. AUSTNES AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikret opp inntakssikringer. Skiftet patronsikringer til kombiautomater og flyttet måler til skap i 2.etasje. Lagt opp ny kurs til komfyr og oppvaskmaskin forlegging A1. Trekt inn ny ledning med jord til stue nord og varmepumpe Forlegging A1

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Longva Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oddgeir Otterlei

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elbillader

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bra Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har kommet inn mus om høsten men er tettet med musebånd under utvendig
rkledning

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63890026

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Harald Granrud	**2026-06-09**

Identification

Harald Granrud

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Harald Granrud	09/06-2026 15:34:06	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 311, Bruksnummer 97 i 1580 HARAM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.05.2026 kl. 22.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.05.2026 kl. 22.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/948670-1/200 17.10.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 725 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRANRUD HARALD
FØDT: 10.10.1951

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/948681-1/200 17.10.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 750 000
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104

2026/335336-1/200 25.03.2026 08:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 180 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1944/100888-2/58 14.07.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 311
BNR: 22

1986/100262-1/58 10.01.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1534 GNR: 11
BNR: 341

1986/100263-1/58 10.01.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1534 GNR: 11 BNR: 342

2000/1710-1/58 09.02.2000 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1469573-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 11 BNR: 97

2024/128601-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 311 BNR: 97

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 311, Bruksnummer 97 i 1580 HARAM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.05.2026 kl. 22.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.05.2026 kl. 22.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/948670-1/200 17.10.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 725 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRANRUD HARALD
FØDT: 10.10.1951

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/948681-1/200 17.10.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 750 000
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104

2026/335336-1/200 25.03.2026 08:41 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 180 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1944/100888-2/58 14.07.1944 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 311
BNR: 22

1986/100262-1/58 10.01.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1534 GNR: 11
BNR: 341

1986/100263-1/58 10.01.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1534 GNR: 11 BNR: 342

2000/1710-1/58 09.02.2000 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1469573-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 11 BNR: 97

2024/128601-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 311 BNR: 97

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Haram kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 19.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Haram kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1580 **Gårdsnr.:** 311 **Bruksnr.:** 97
Adresse: Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY
Referanse: Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6566
Renovasjon		3239
Branntilsyn, feiing		537
Slamtømming		1222
Eiendomsskatt		803

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Haram kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**311**	**97**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	180541772	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6949169 Øst: 359543 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.08.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Ullavegen 185	311	97	0	0

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

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Naust båthus sjøbu	180541799	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6949224.97 Øst: 359616.2 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.08.2007	

EB-Endre bygningsdata 24.11.2025 24.11.2025

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		311	97	0	0

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Haram kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 19.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Haram kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1580 **Gårdsnr.:** 311 **Bruksnr.:** 97
Adresse: Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY
Referanse: Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
ingen restanser pr. 31.03.2026. faktura for 2. kvartal 2026 skal sendes ut i morgen med forfall den 20.06.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

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

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

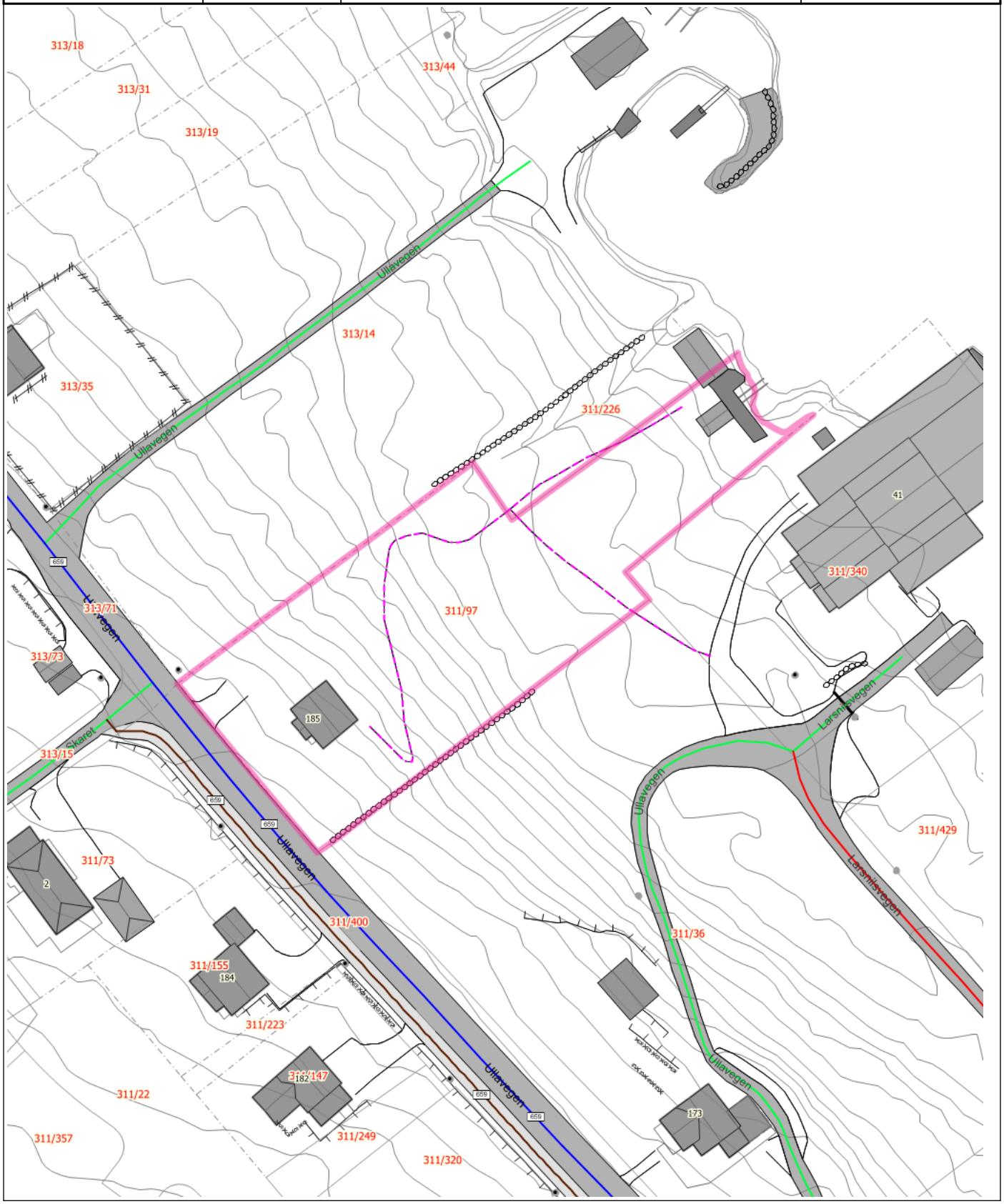
Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 311	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullavegen 185 6290 HARAMSØY			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

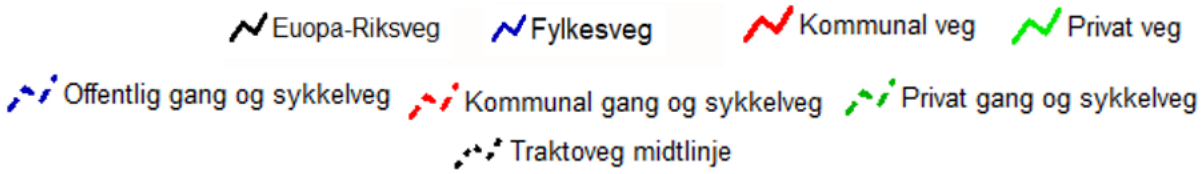
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

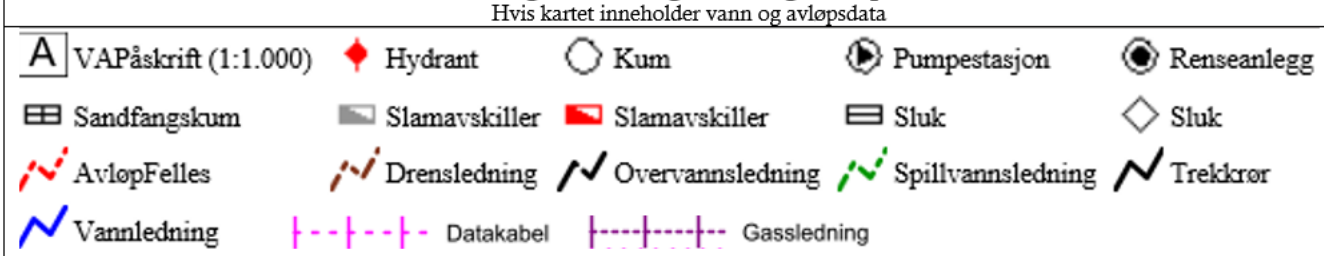
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Sti
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Sti
- Sti
- Vegbom
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Molo
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

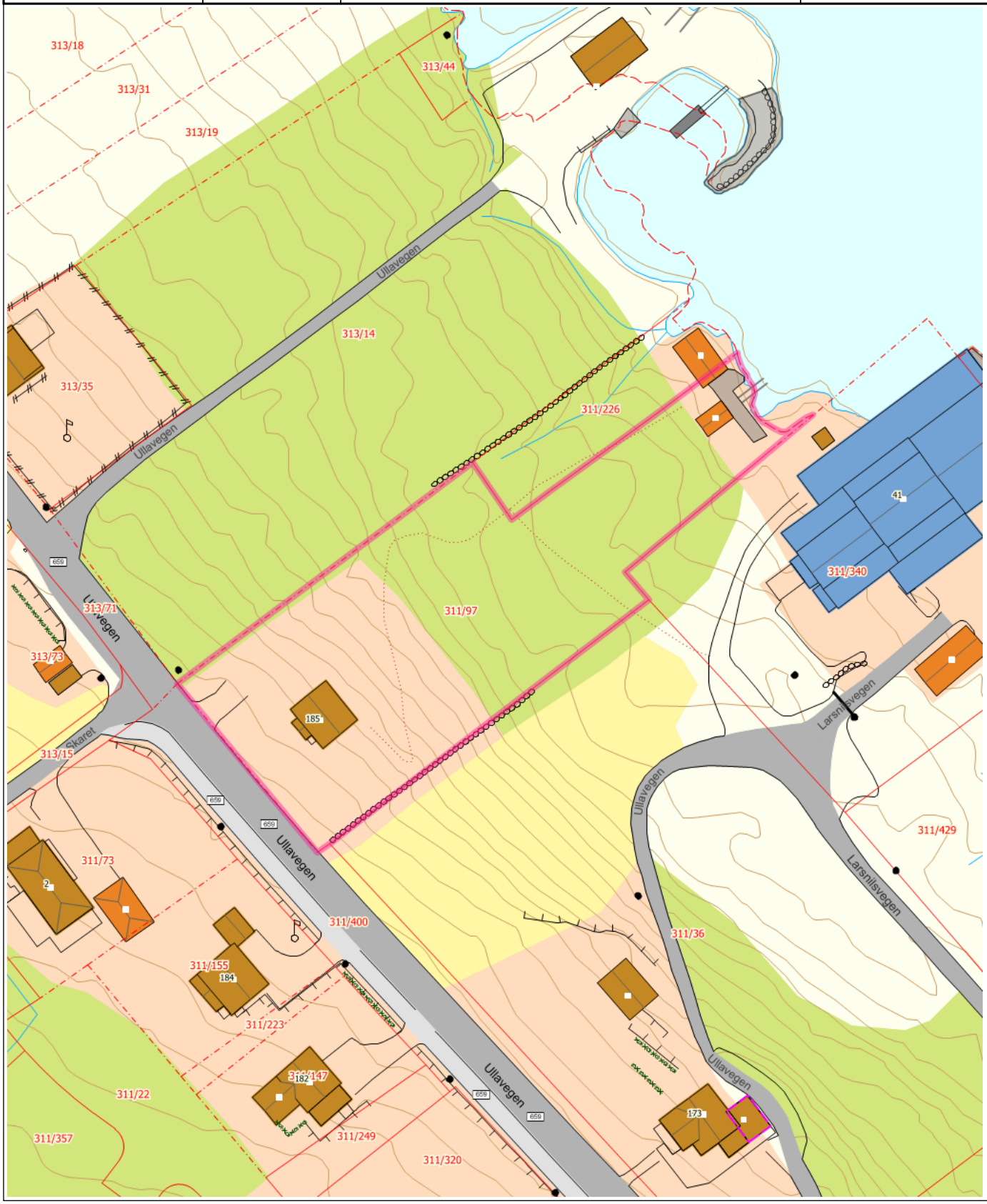
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 311	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullavegen 185 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

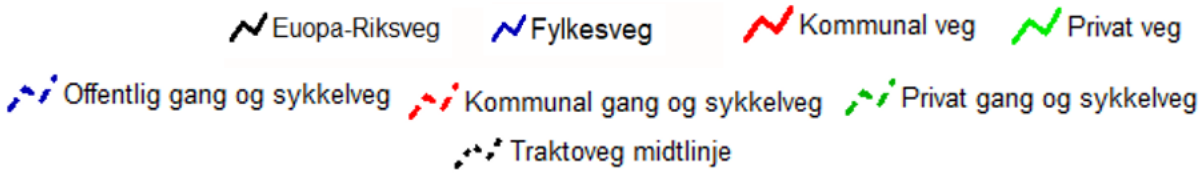
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

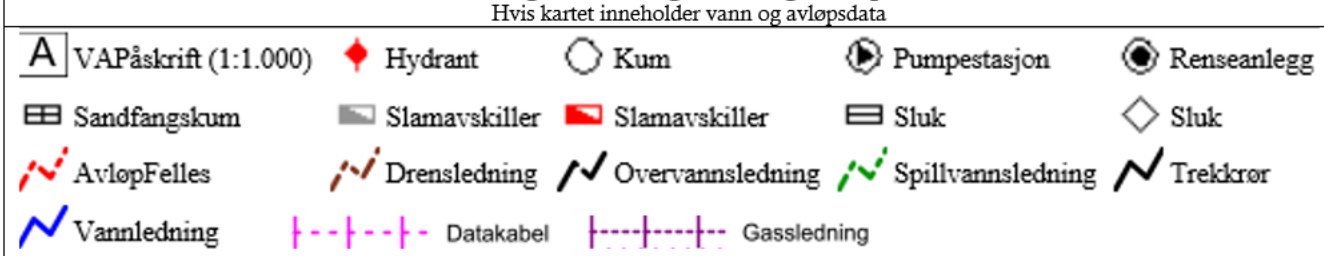
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	Molo
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Beskrivende hjelpelinje for anlegg	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Kai- og bryggekant	Slipp
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Sti	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Flytebrygge	Kai og brygge
Høydekurve 1m Haram	Kanal og grøft	Eiendomsteig
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Bebygd område
Dyrka mark	Skog	Havflate
Annet	Molo	Molo

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

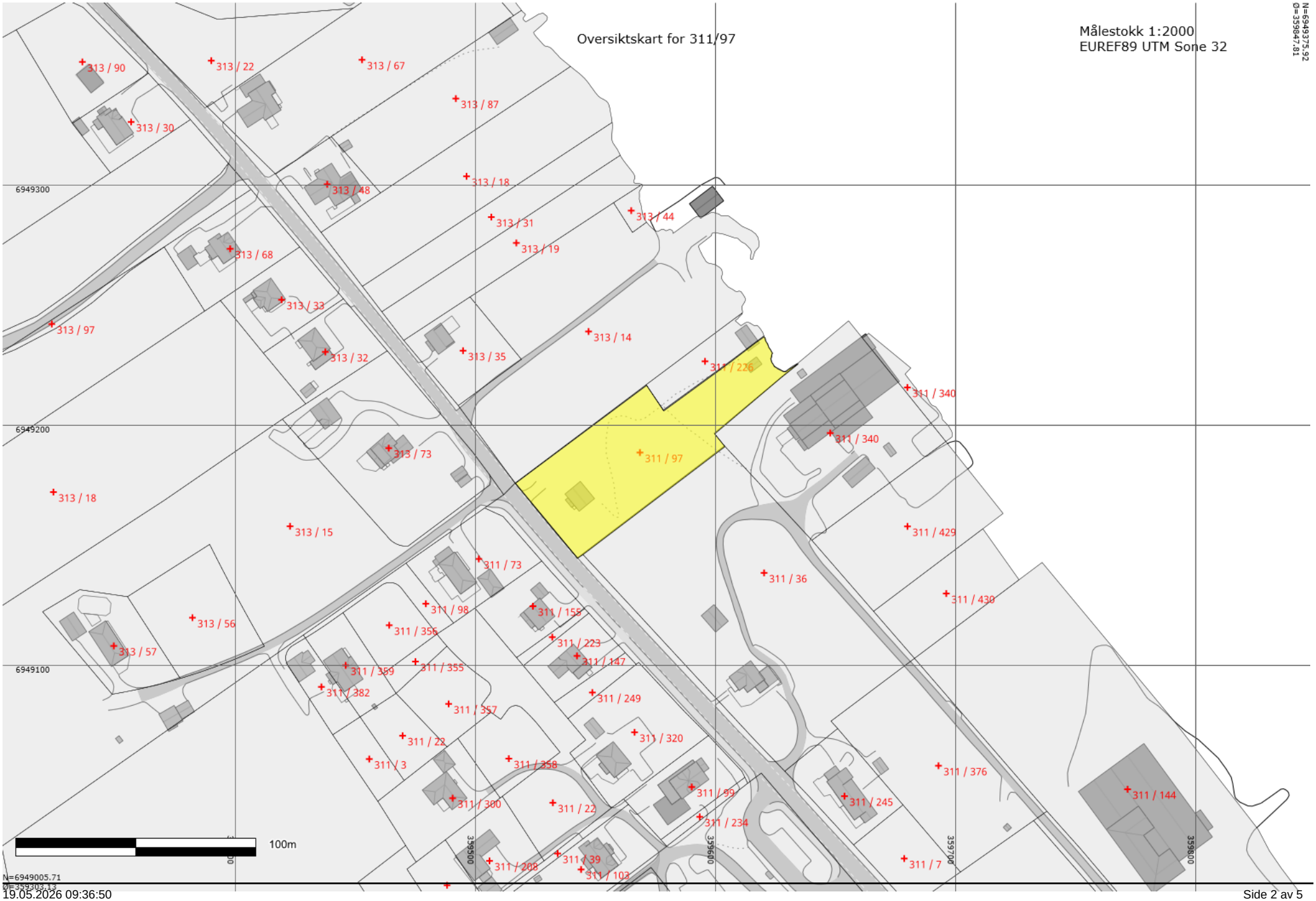
Haram kommune

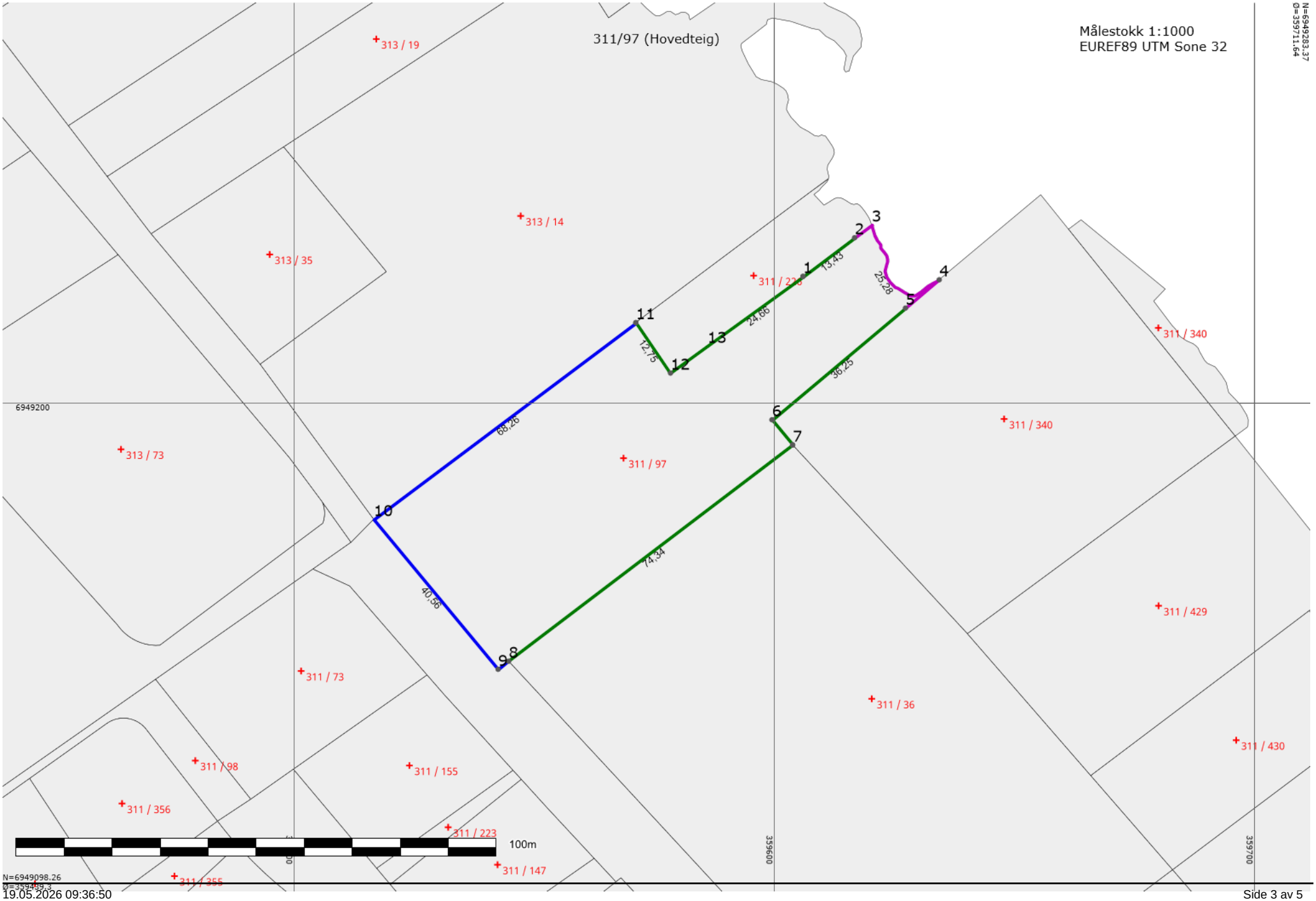
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**311**	**97**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 311/97
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6949375.92
Ø=359847.81
313 / 90
313 / 22
313 / 67
313 / 87
313 / 30
313 / 18
313 / 48
313 / 44
313 / 31
313 / 19
313 / 68
313 / 33
313 / 97
313 / 14
313 / 32
313 / 35
311 / 226
311 / 340
311 / 340
313 / 73
311 / 97
313 / 18
313 / 15
311 / 429
311 / 73
311 / 36
311 / 430
311 / 98
311 / 155
313 / 56
311 / 356
311 / 223
313 / 57
311 / 147
311 / 359
311 / 355
311 / 382
311 / 249
311 / 357
311 / 320
311 / 22
311 / 3
311 / 358
311 / 376
311 / 99
311 / 144
311 / 300
311 / 245
311 / 22
311 / 234
311 / 39
311 / 7
311 / 208
311 / 102
6949300
6949200
6949100
359500
359600
359700
359800
100m
N=6949005.71
Ø=359303.13


311/97 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6949283.37
Ø=359711.64
313 / 19
313 / 14
313 / 35
311 / 223
311 / 340
313 / 73
311 / 97
311 / 73
311 / 98
311 / 155
311 / 356
311 / 223
311 / 147
311 / 36
311 / 429
311 / 430
311 / 340
6949200
359600
359700
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
13.43
25.28
24.66
36.25
12.75
68.26
74.34
40.56
100m
N=6949098.26
Ø=359489.3

Areal og koordinater

Areal: 3735,00 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6949188,49 Øst: 359568,62

Ytre avgrensning

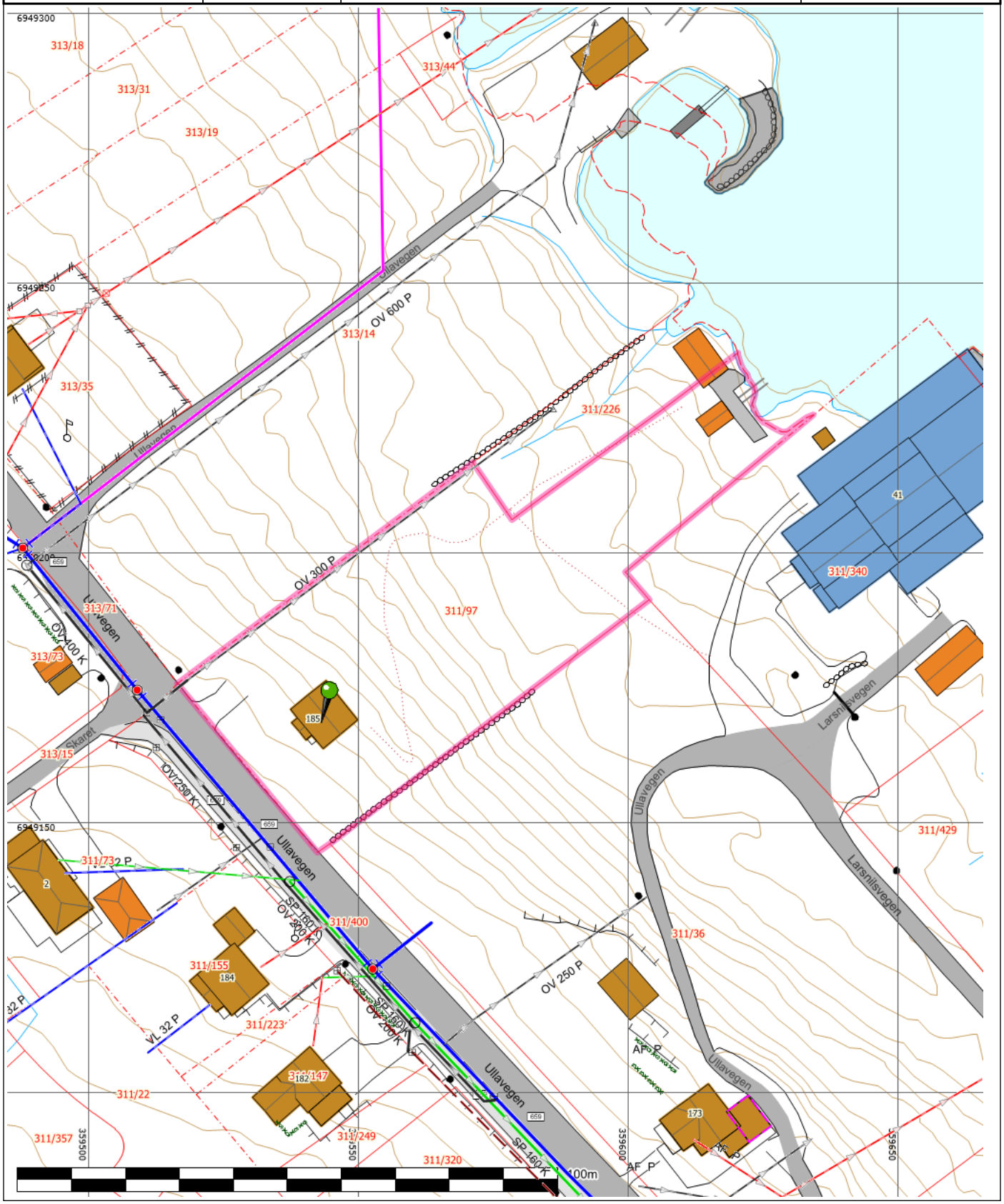
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6949226,36	359605,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			13,43	Ikke hjelpelinje		14	
2	6949234,42	359616,72	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			4,44	Ikke hjelpelinje		200	
3	6949237,08	359620,27	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			25,28	Vannkant	Papirkopi	200	
4	6949225,66	359634,36	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			9,18	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
5	6949219,77	359627,32	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			36,25	Ikke hjelpelinje		14	
6	6949196,51	359599,52	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,78	Ikke hjelpelinje		14	
7	6949191,27	359603,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			74,34	Ikke hjelpelinje		14	
8	6949146,23	359544,69	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			2,78	Ikke hjelpelinje		36	
9	6949144,55	359542,48	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			40,56	Ikke hjelpelinje		100	
10	6949175,76	359516,58	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	
			68,26	Ikke hjelpelinje		100	
11	6949216,74	359571,17	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			12,75	Ikke hjelpelinje		14	
12	6949206,23	359578,39	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			9,50	Ikke hjelpelinje		14	
13	6949211,83	359586,06	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			24,66	Ikke hjelpelinje		14	

Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 311	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullavegen 185 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

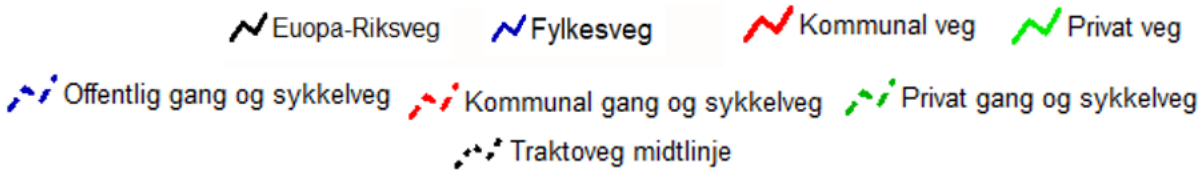
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

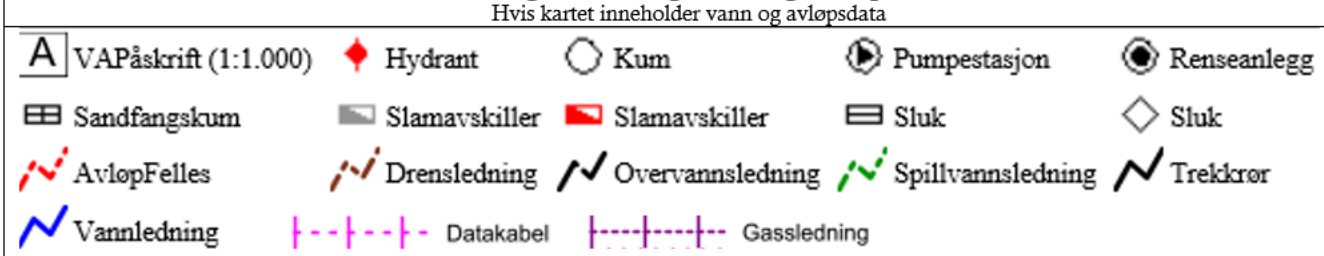
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Molo
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Slipp
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Havflate
- Molo
- Molo

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Haram kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**311**	**97**	**0**	**0**

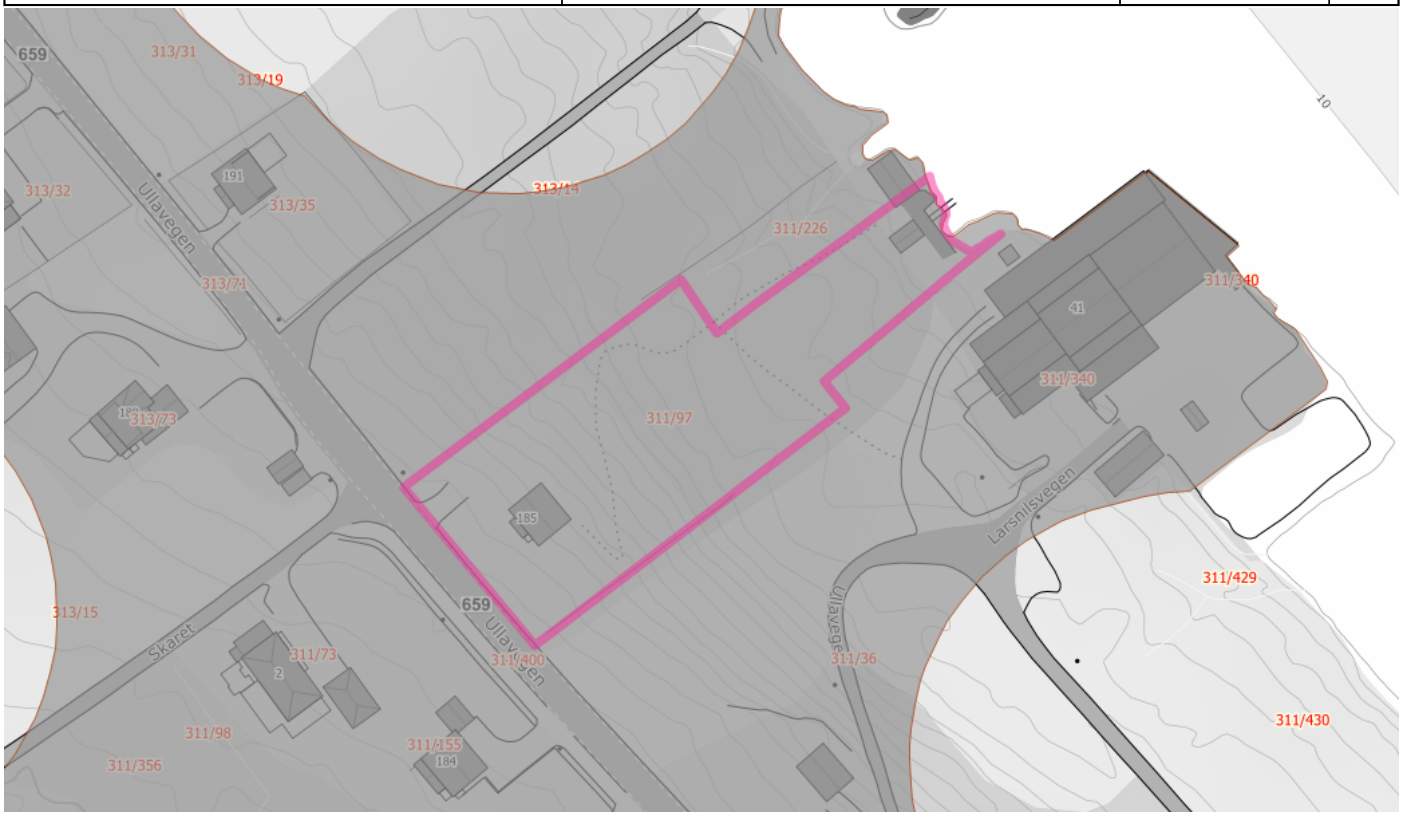
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (13)

- Tettsteder 2025
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Dyrkbar jord
- Vassdragsområde
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo og havnivå

Befolkning

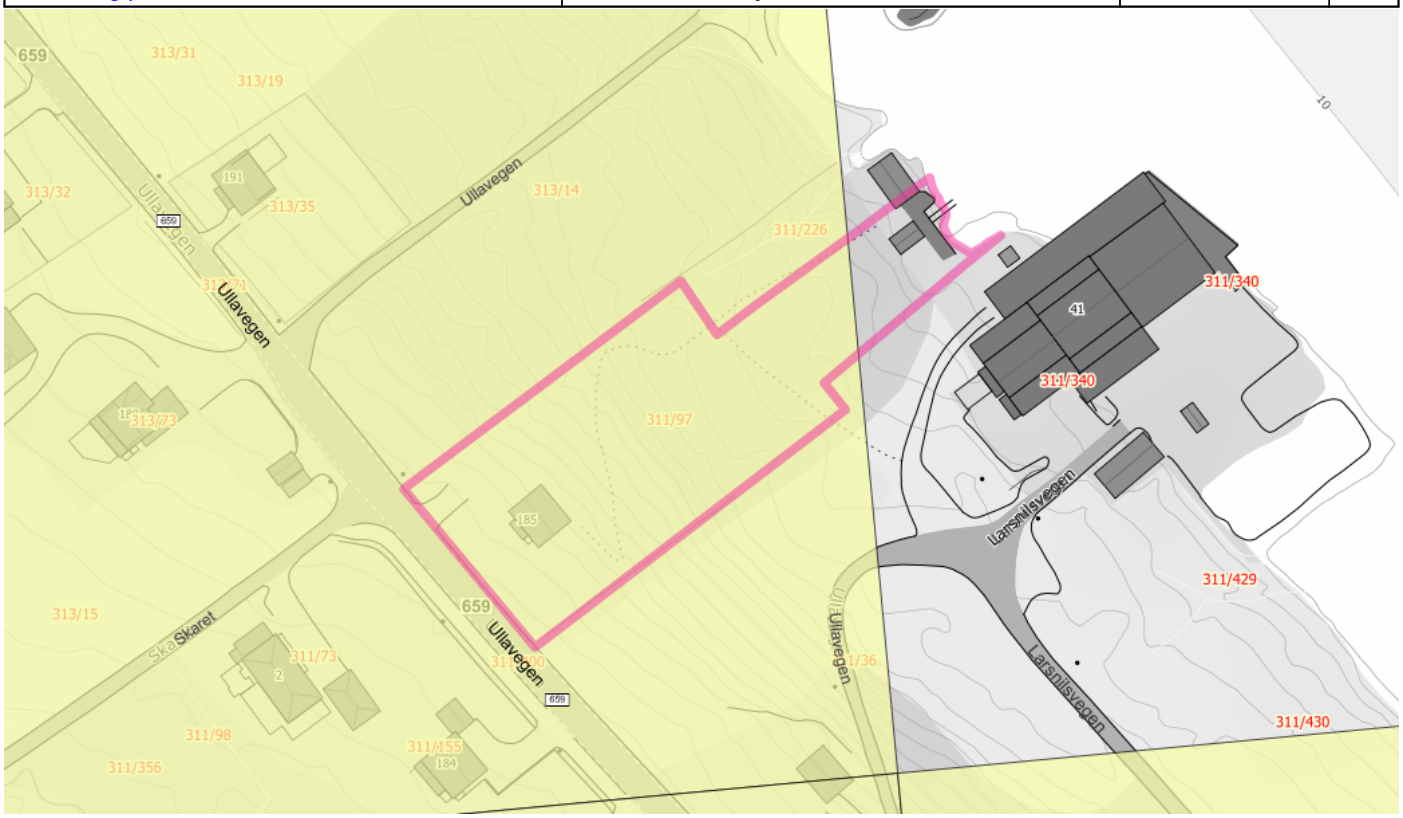
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		3730.16m^2

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



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		3288.29m^2

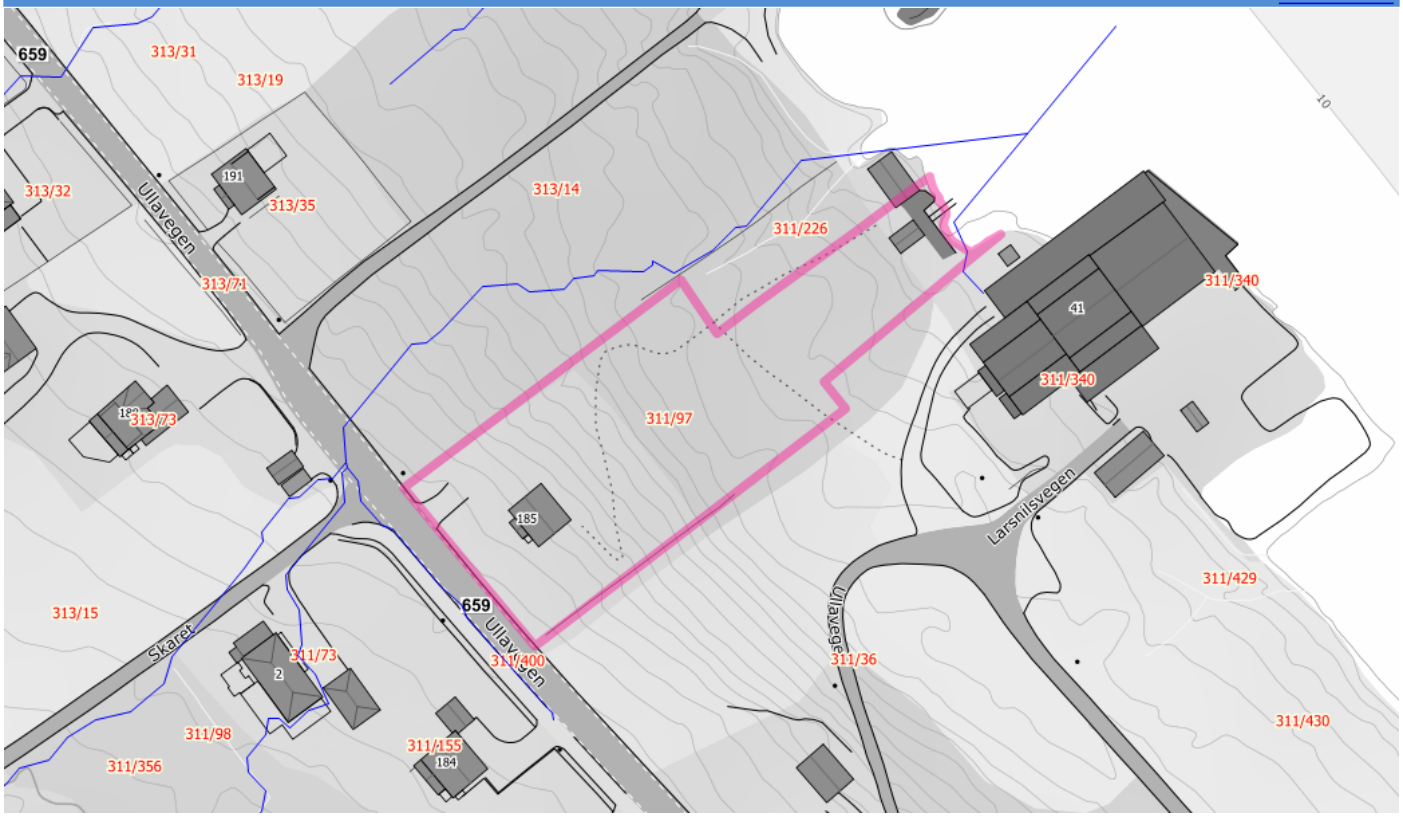
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



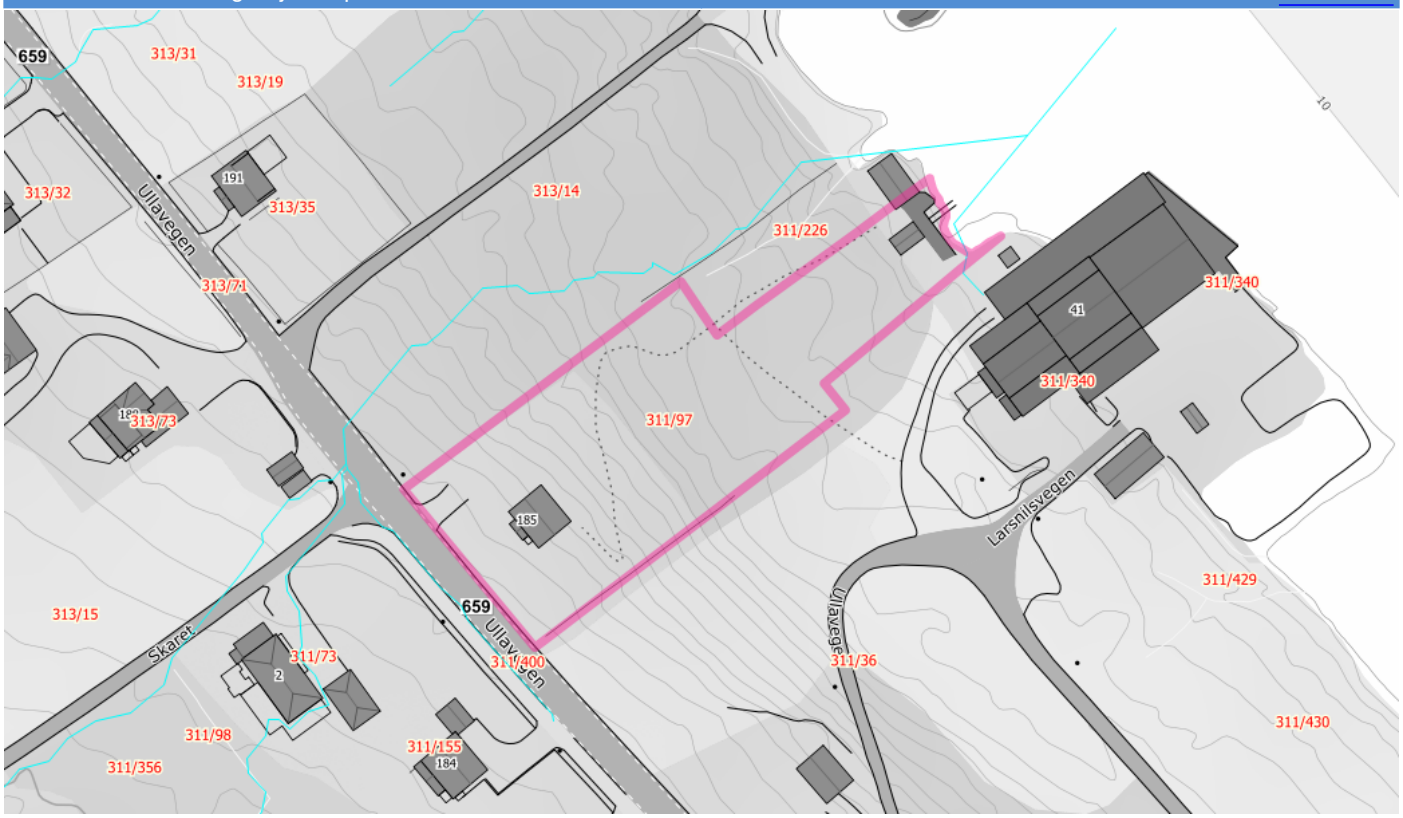
Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

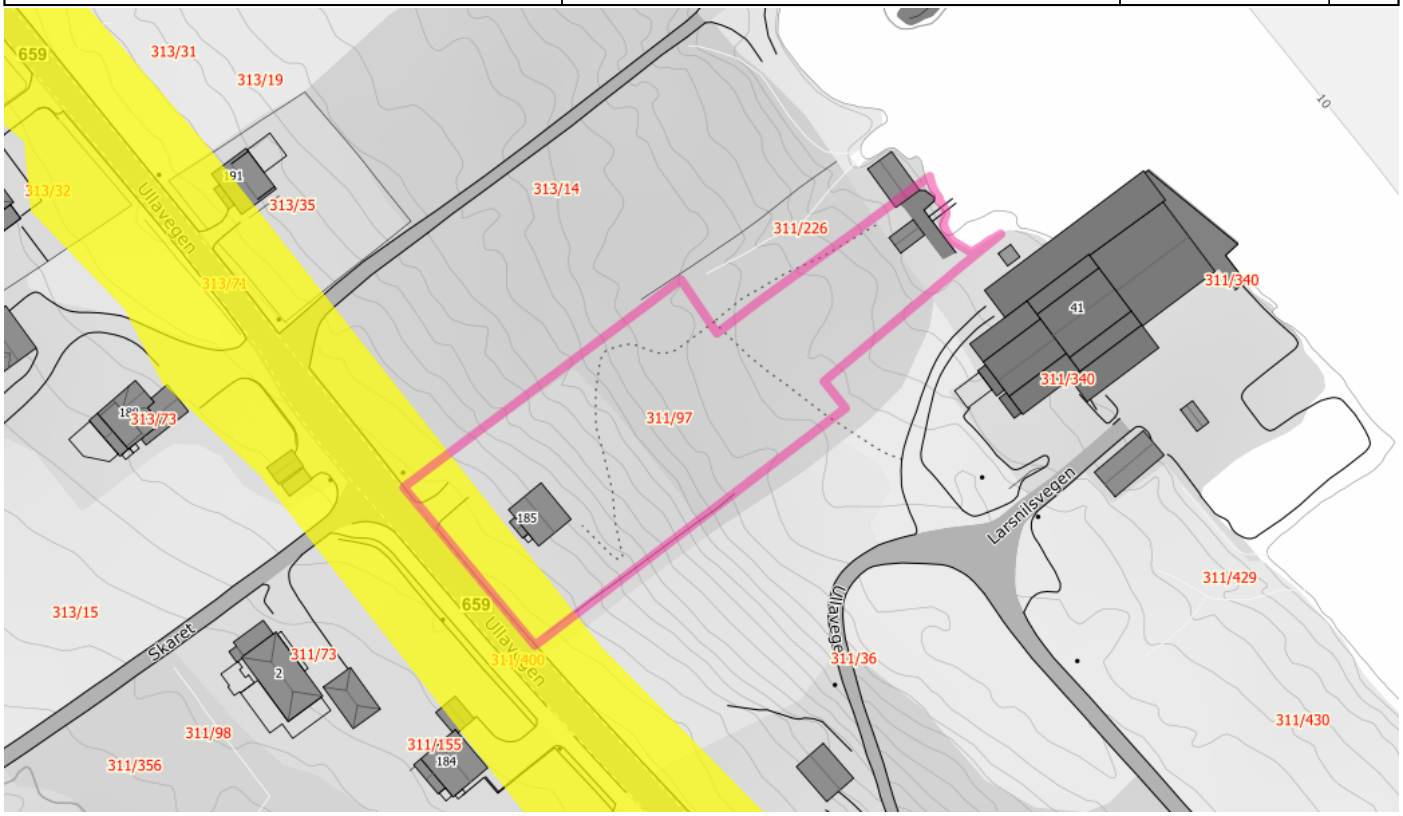
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2025-10-23	Kart



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

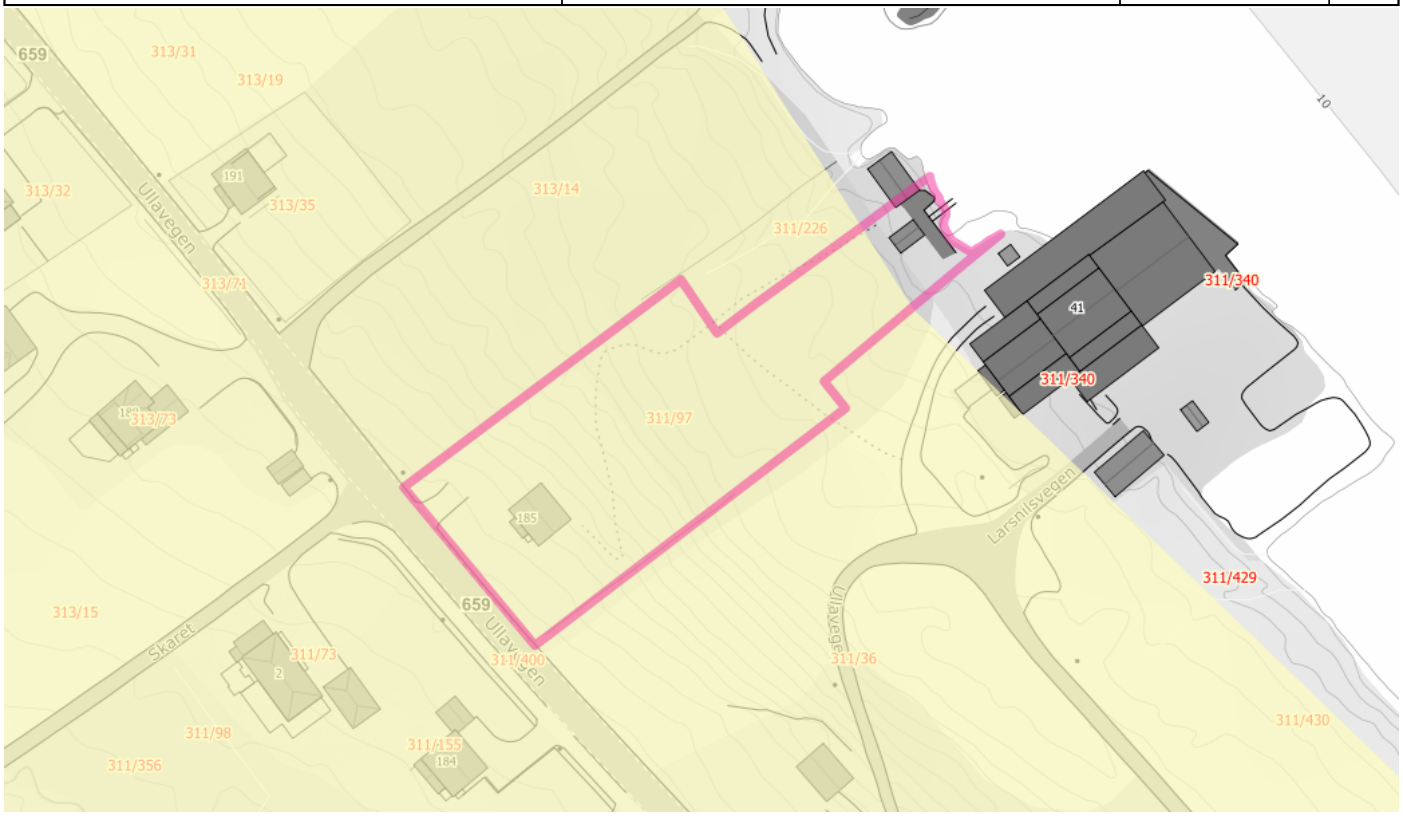
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		429.15m^2

Tema uten treff:

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

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		3451.24m^2

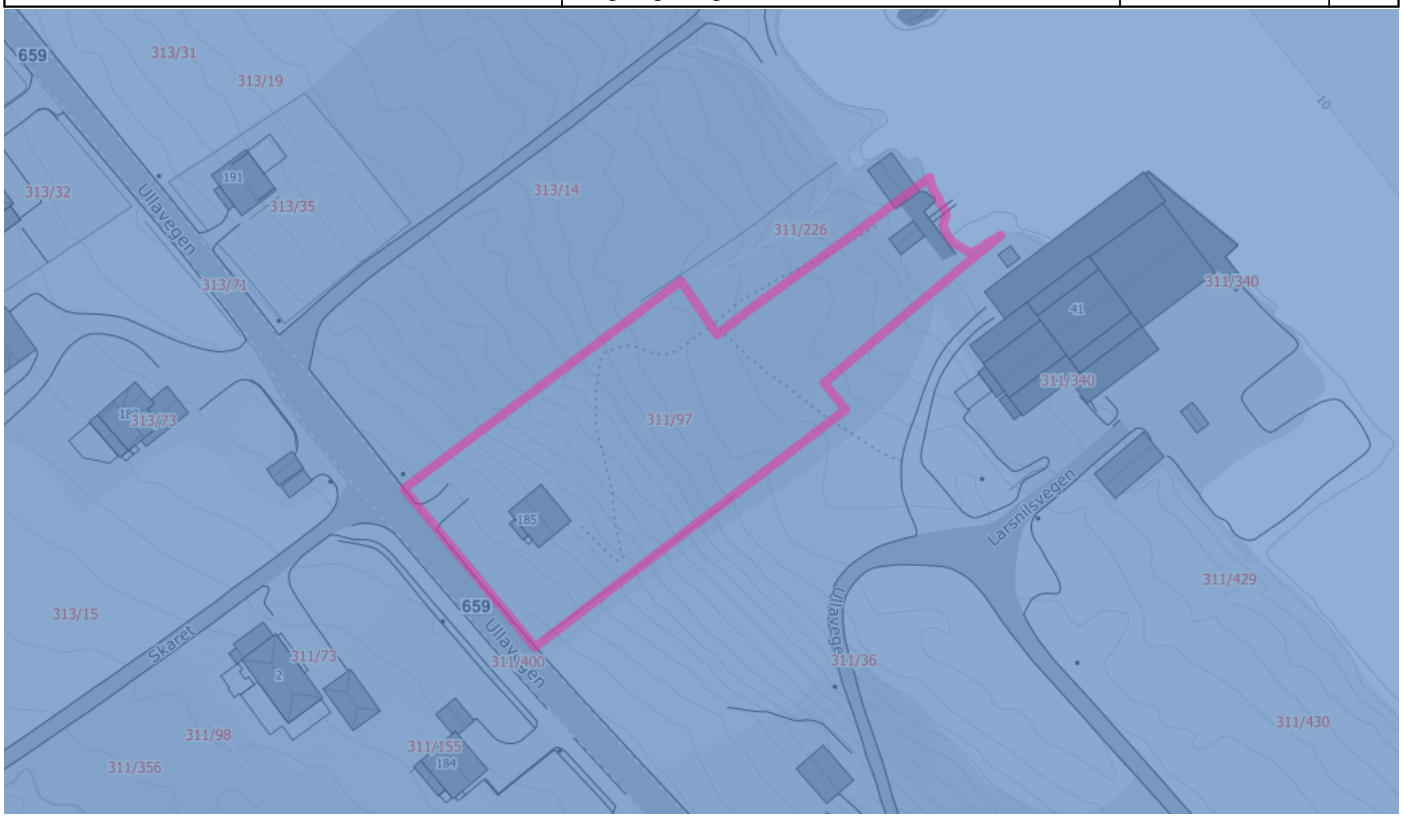
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Marin strandavsetning

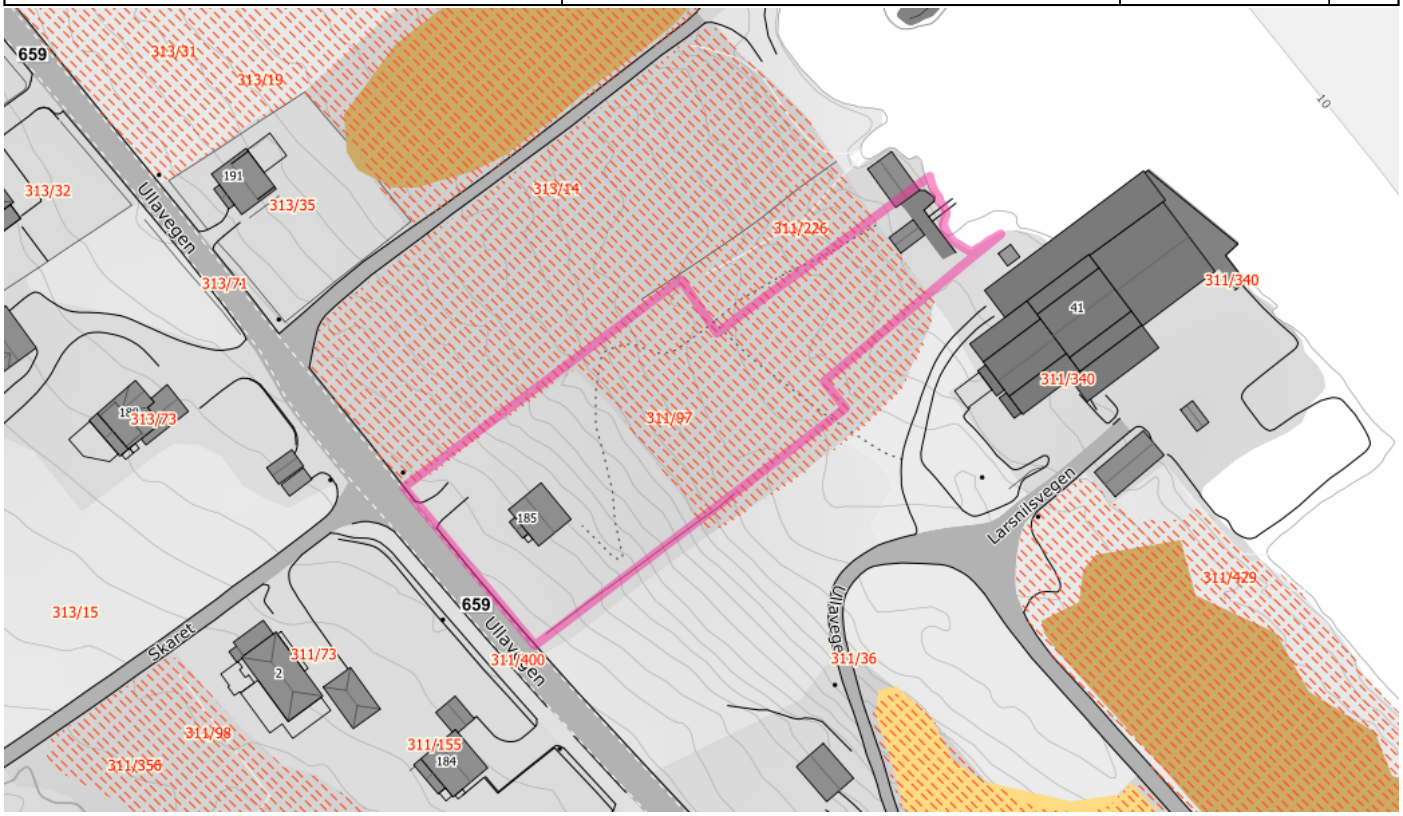
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		3735.03m^2

Tema uten treff:

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

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Dyrkbar jord	Geovekst	2025-09-16	Kart



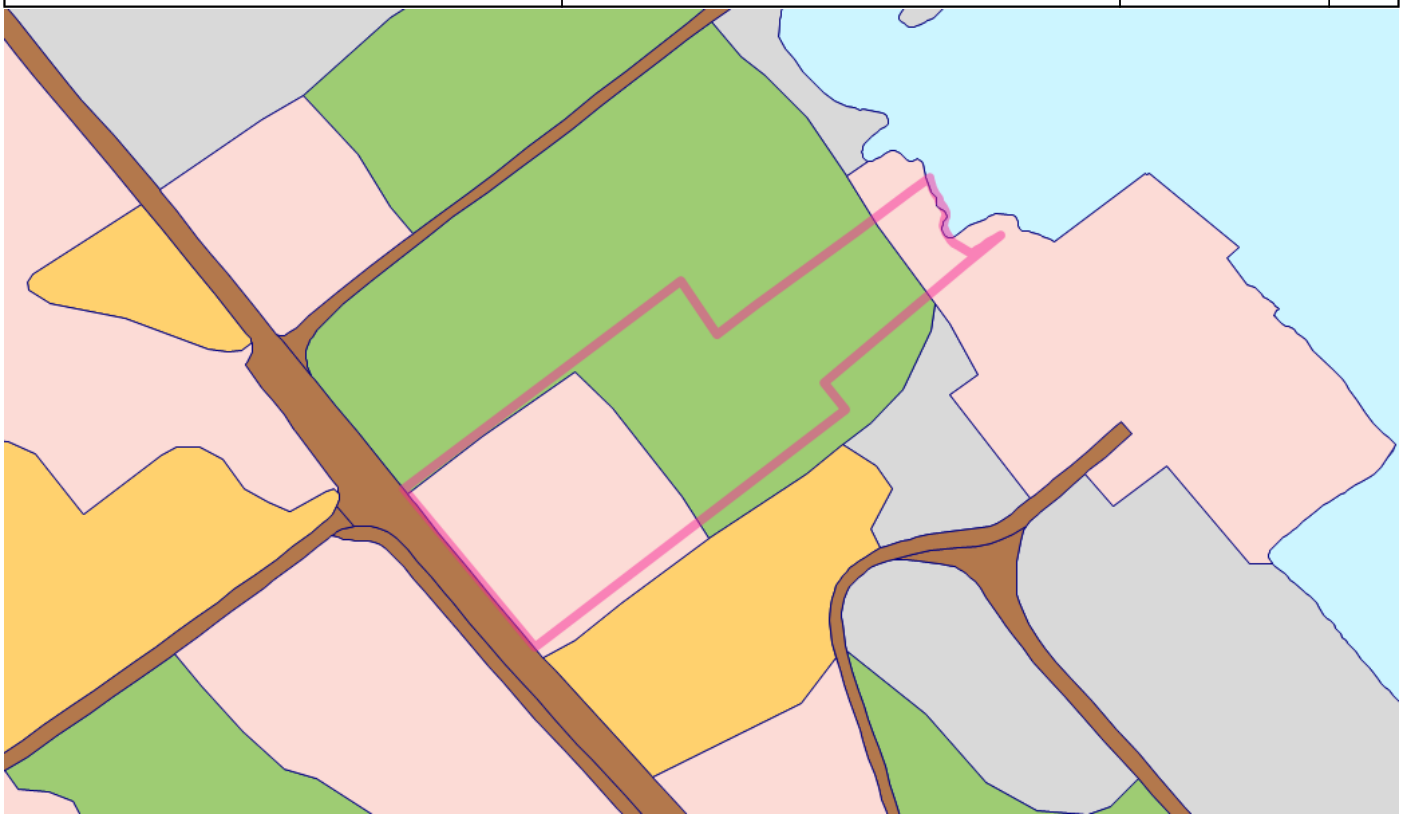
Dyrkbar jord Furudominert Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dyrkbar jord	1	x		1902.88m^2

Tema uten treff:

Vernskog	Dyrkbar jord i nasjonalpark	Dyrkbar jord i naturreservat
Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008	Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet	Grandominert	Furudominert
Barblanding	Blanding	Lauvdominert
Ikke tresatt	Ikke beregnet	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd
Samferdsel
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Vann

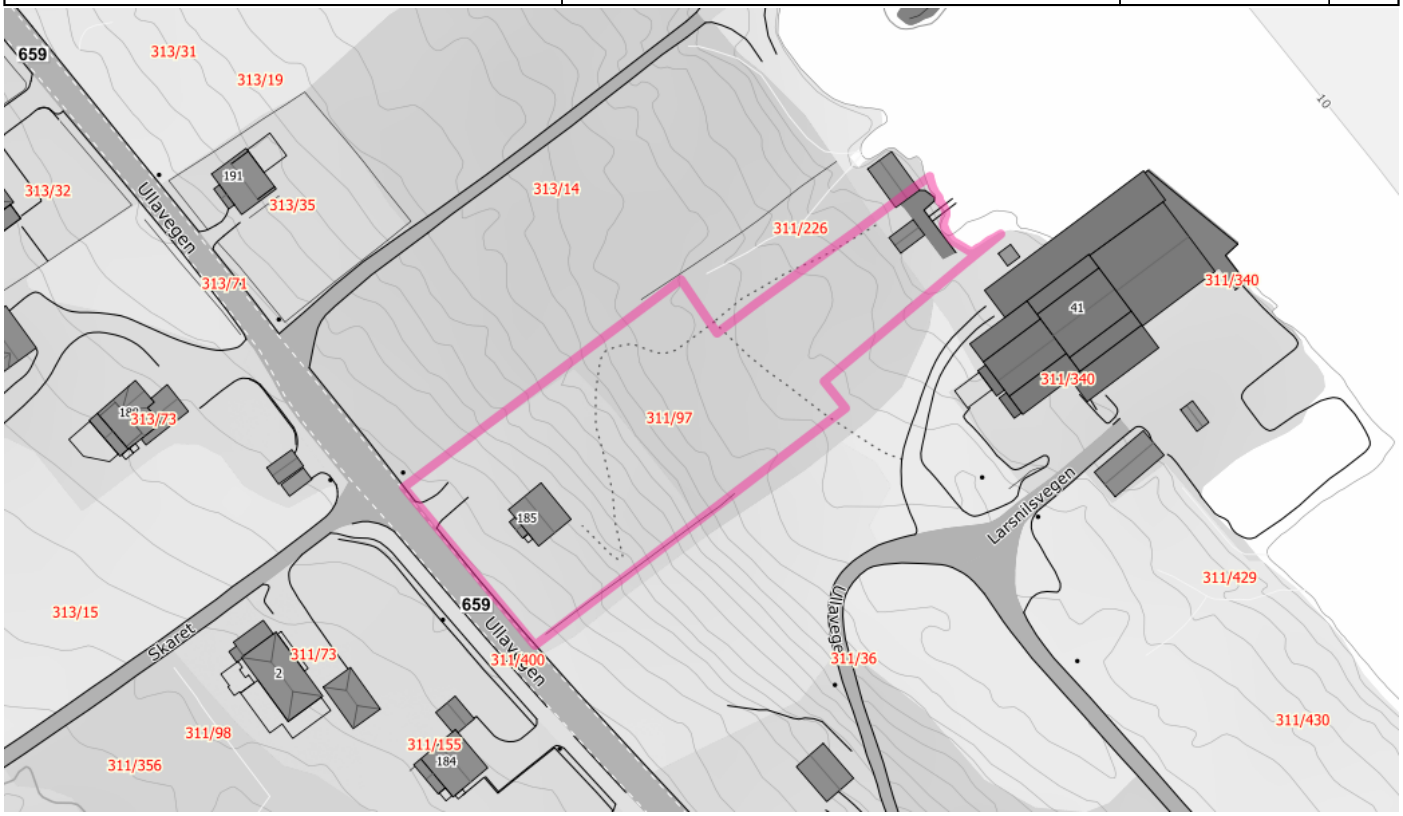
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	2	x		1825.27m^2
Skog	1	x		1904.52m^2
Vann	1	x		5.24m^2

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre		

Natur

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



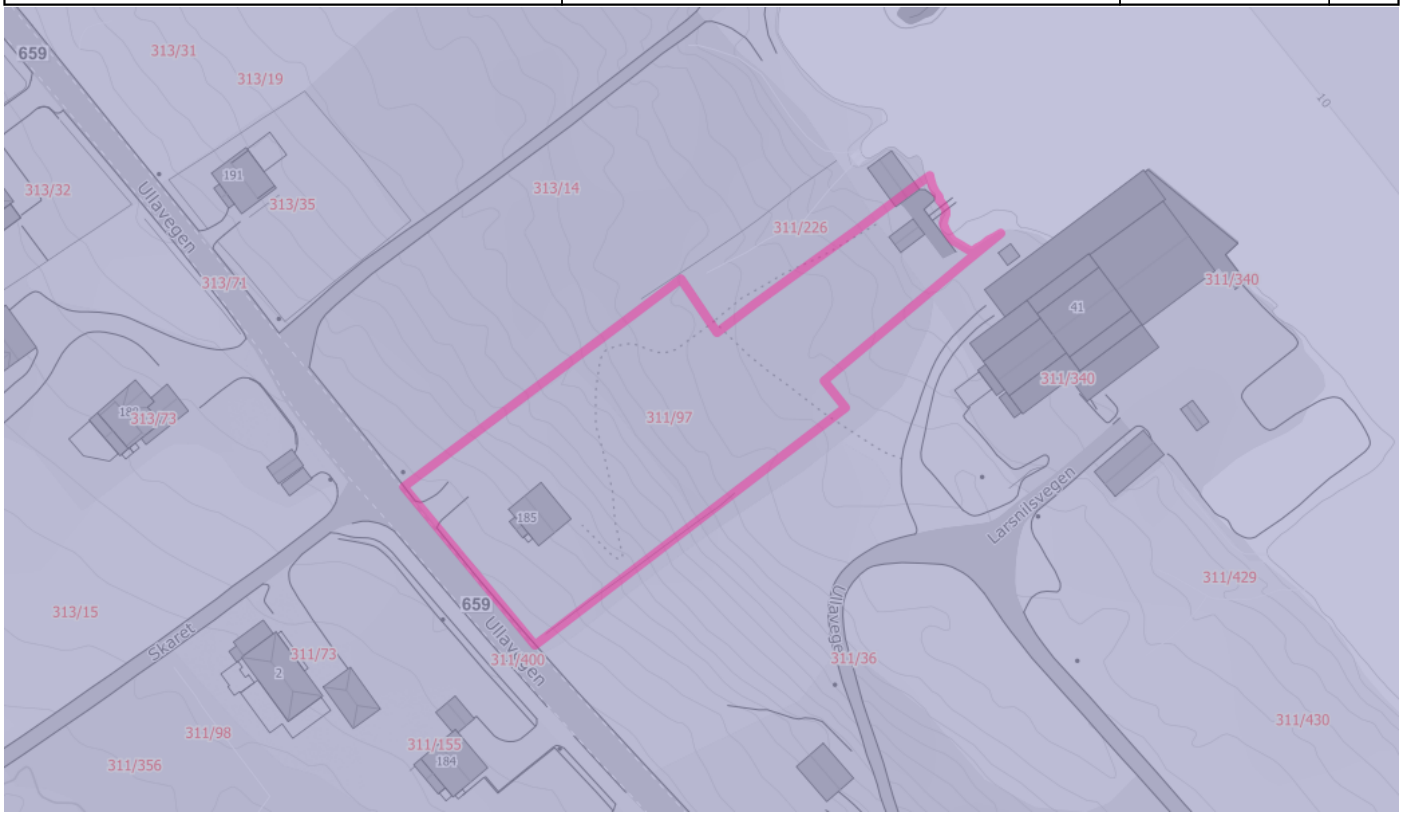
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		3735.03m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

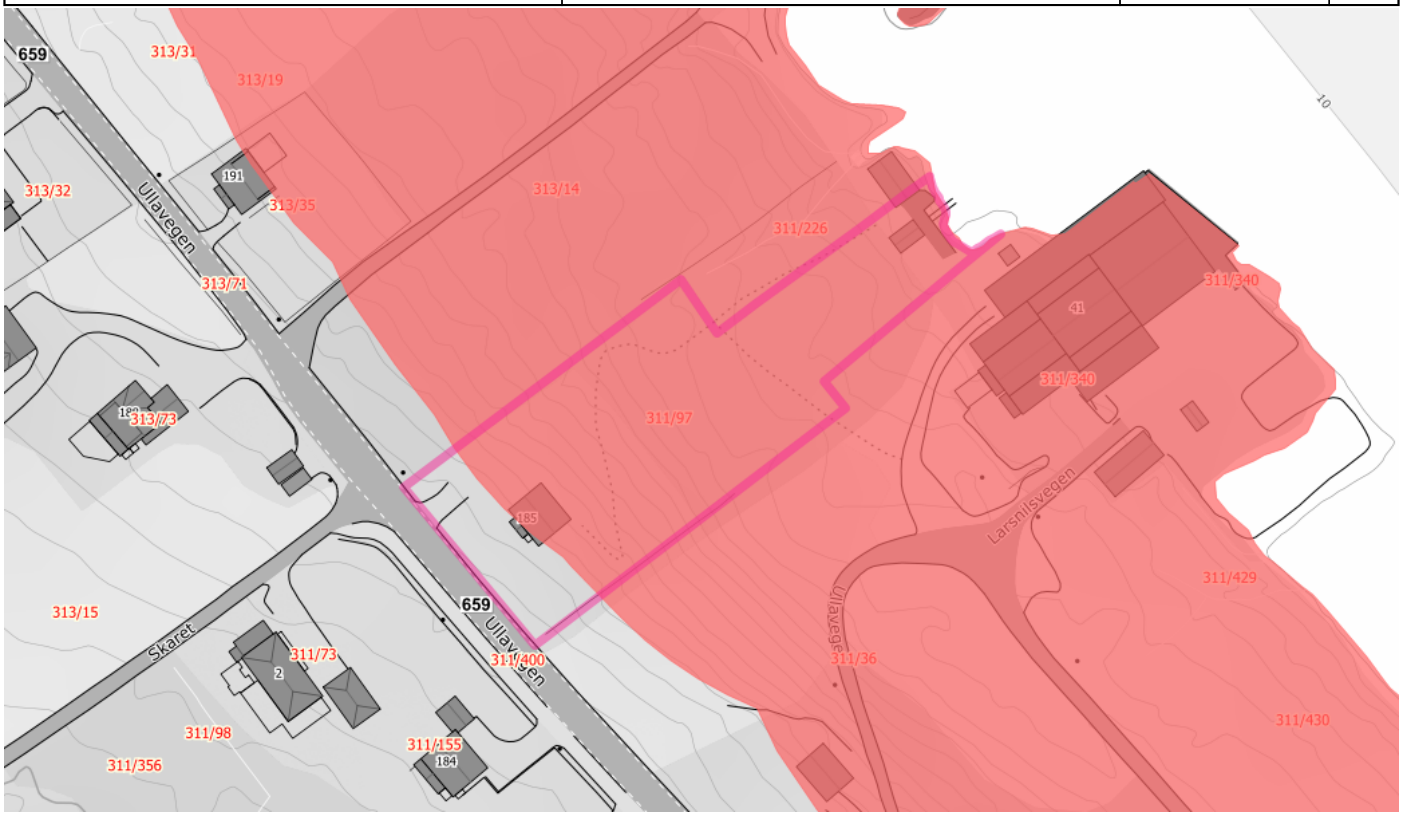
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		3735.03m^2

Tema uten treff:

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

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



100 metersbelte langs sjøen

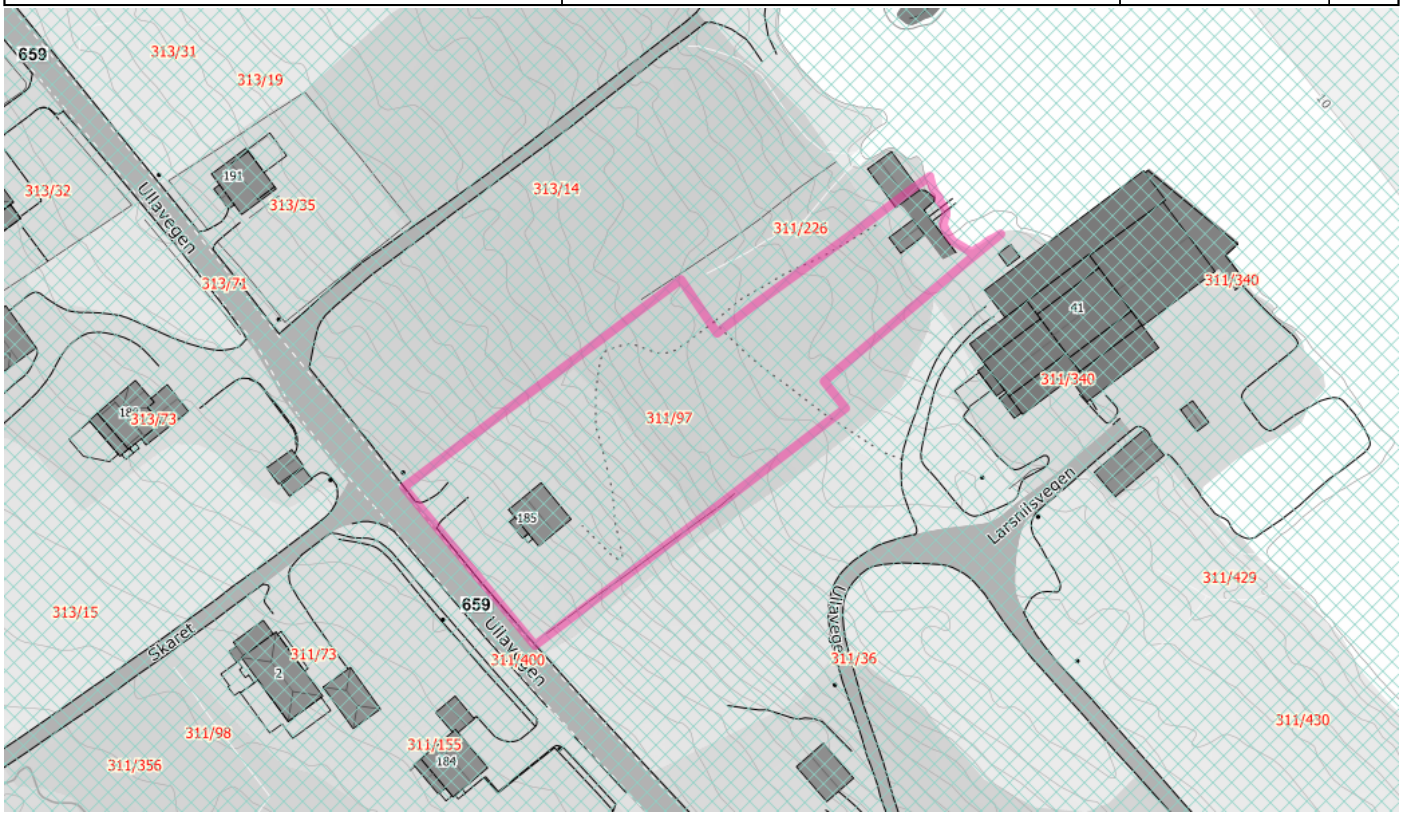
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		3178.13m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Samfunnssikkerhet

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



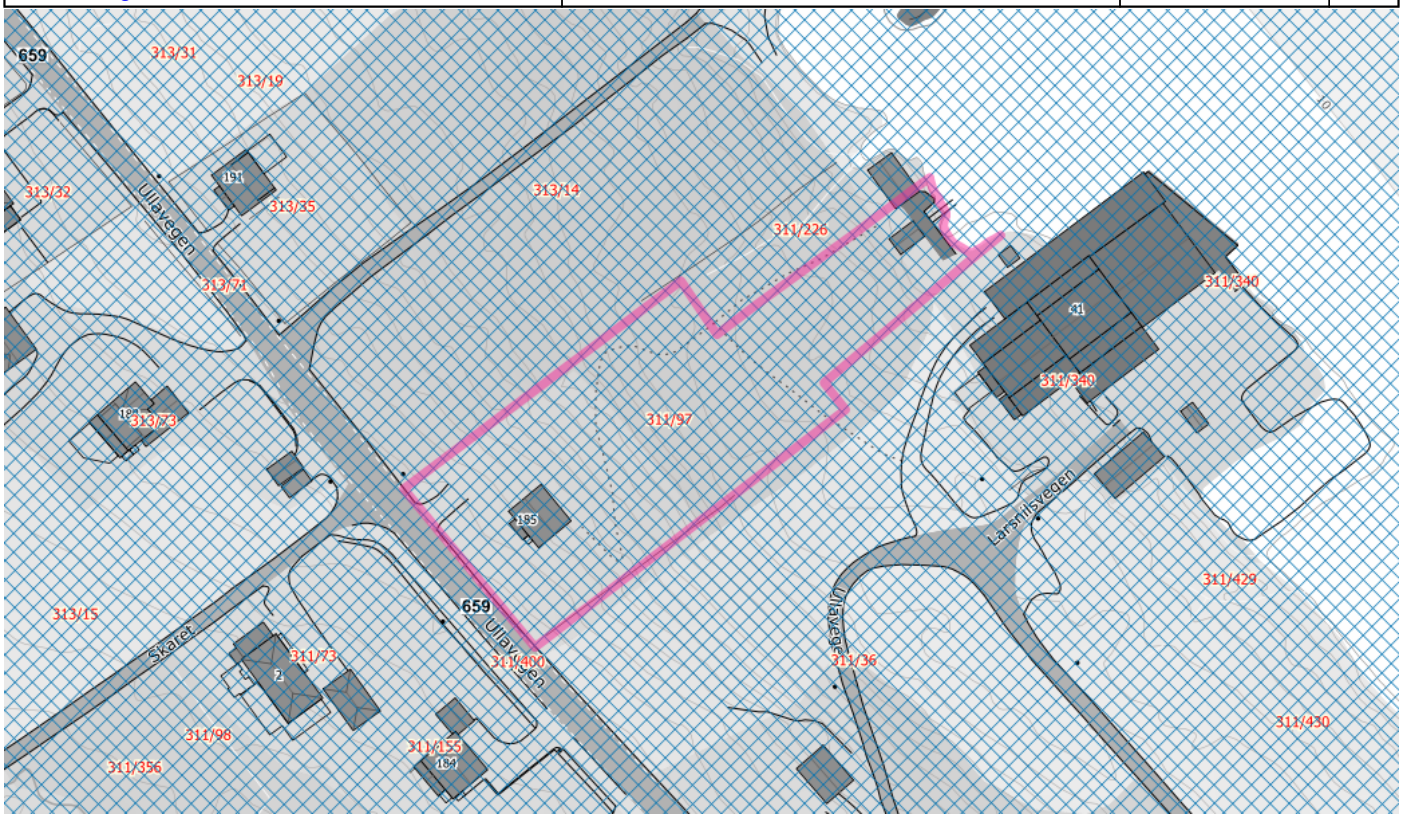
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		3735.03m^2

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



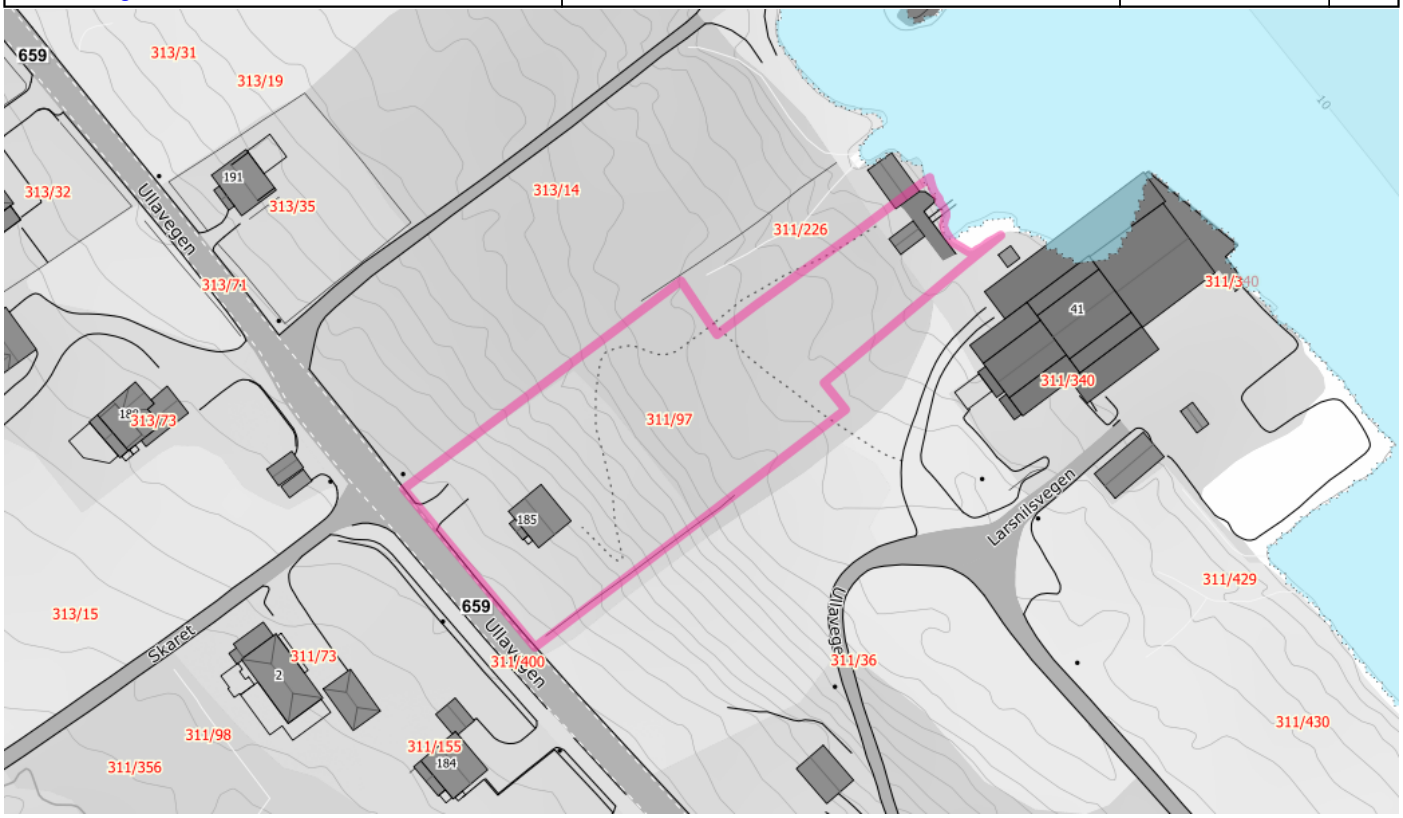
Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		3735.03m^2

Tema uten treff:

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

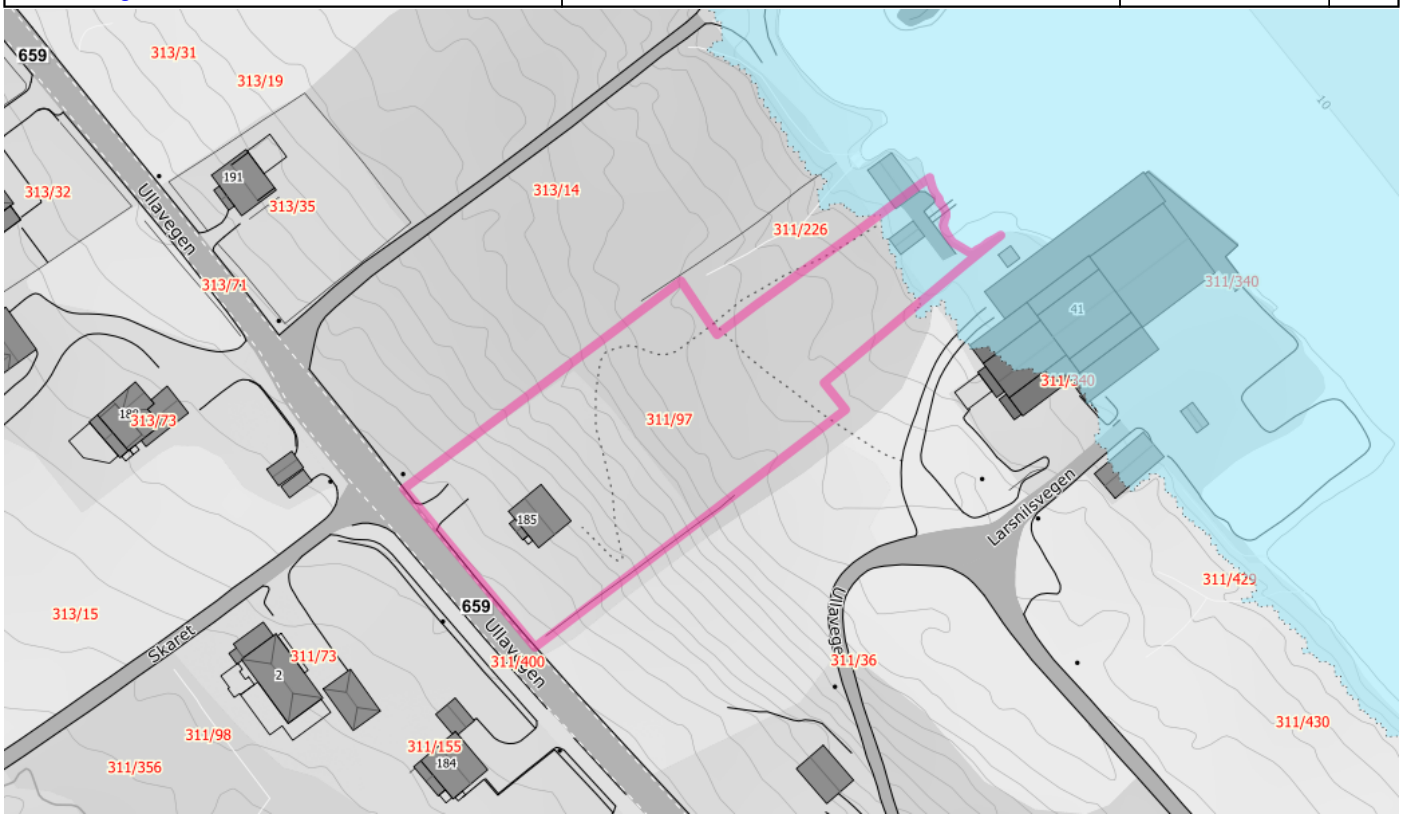
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Middelhøyvann nå

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		8.65m^2

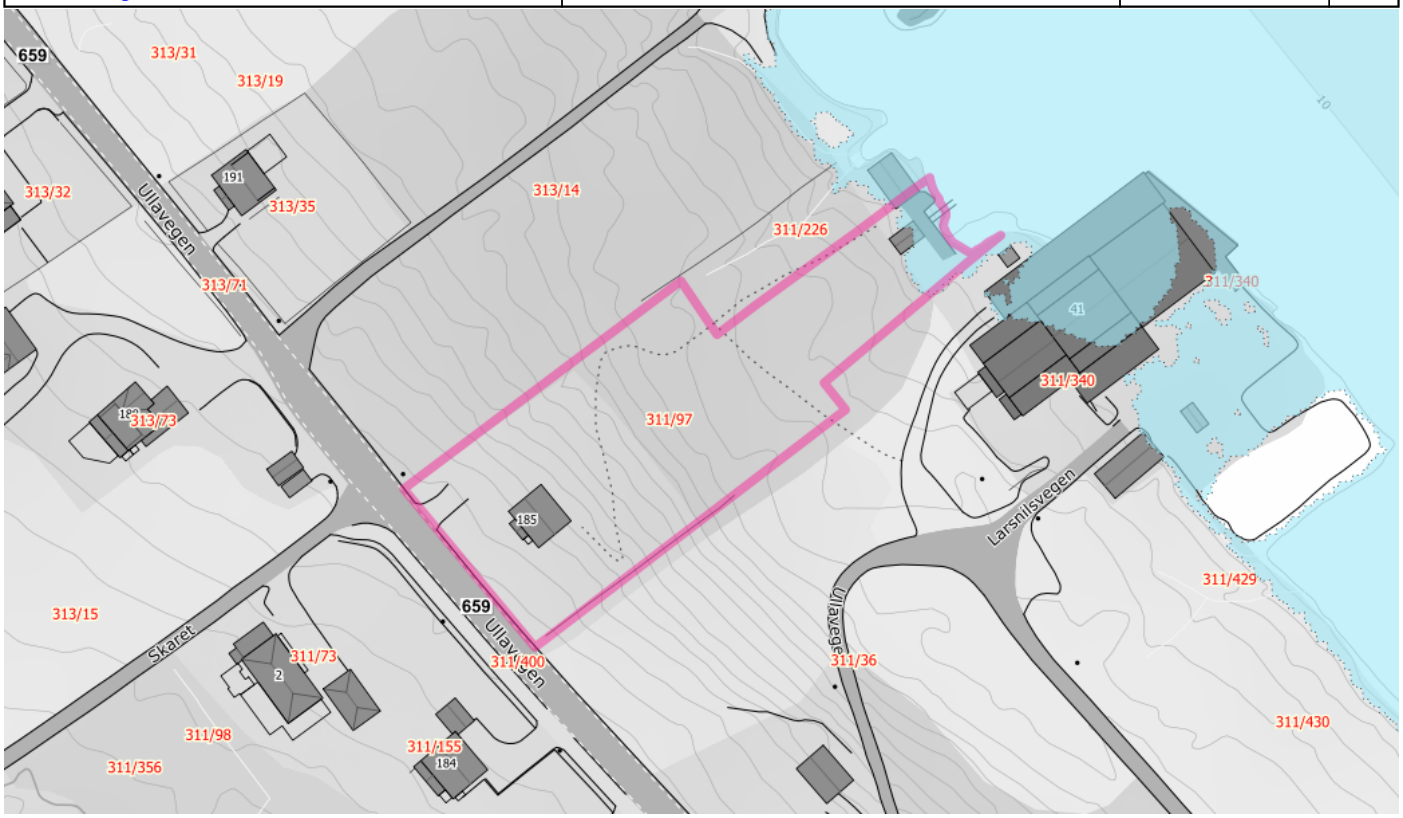
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Øvre estimat stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		238.44m^2

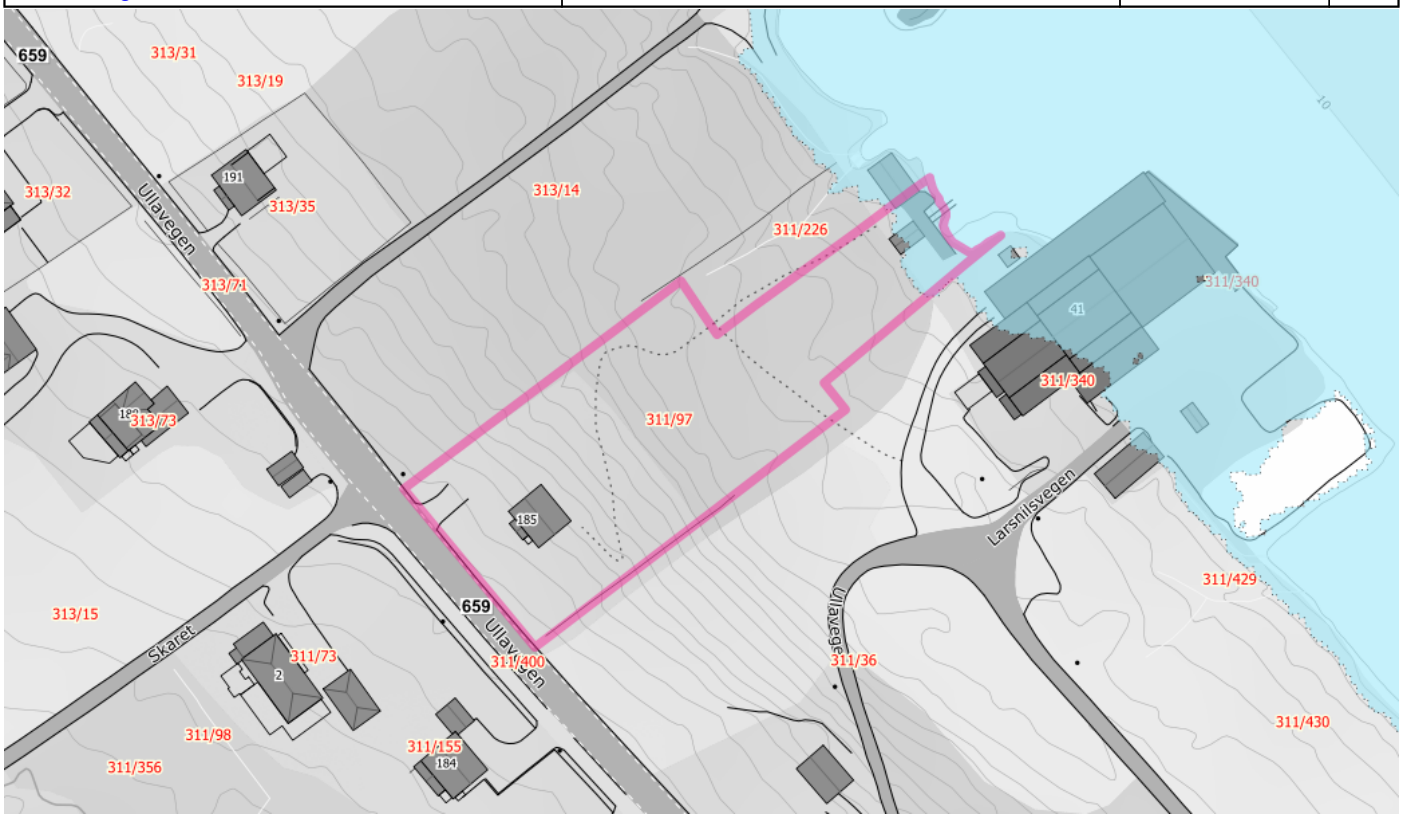
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		180.14m^2

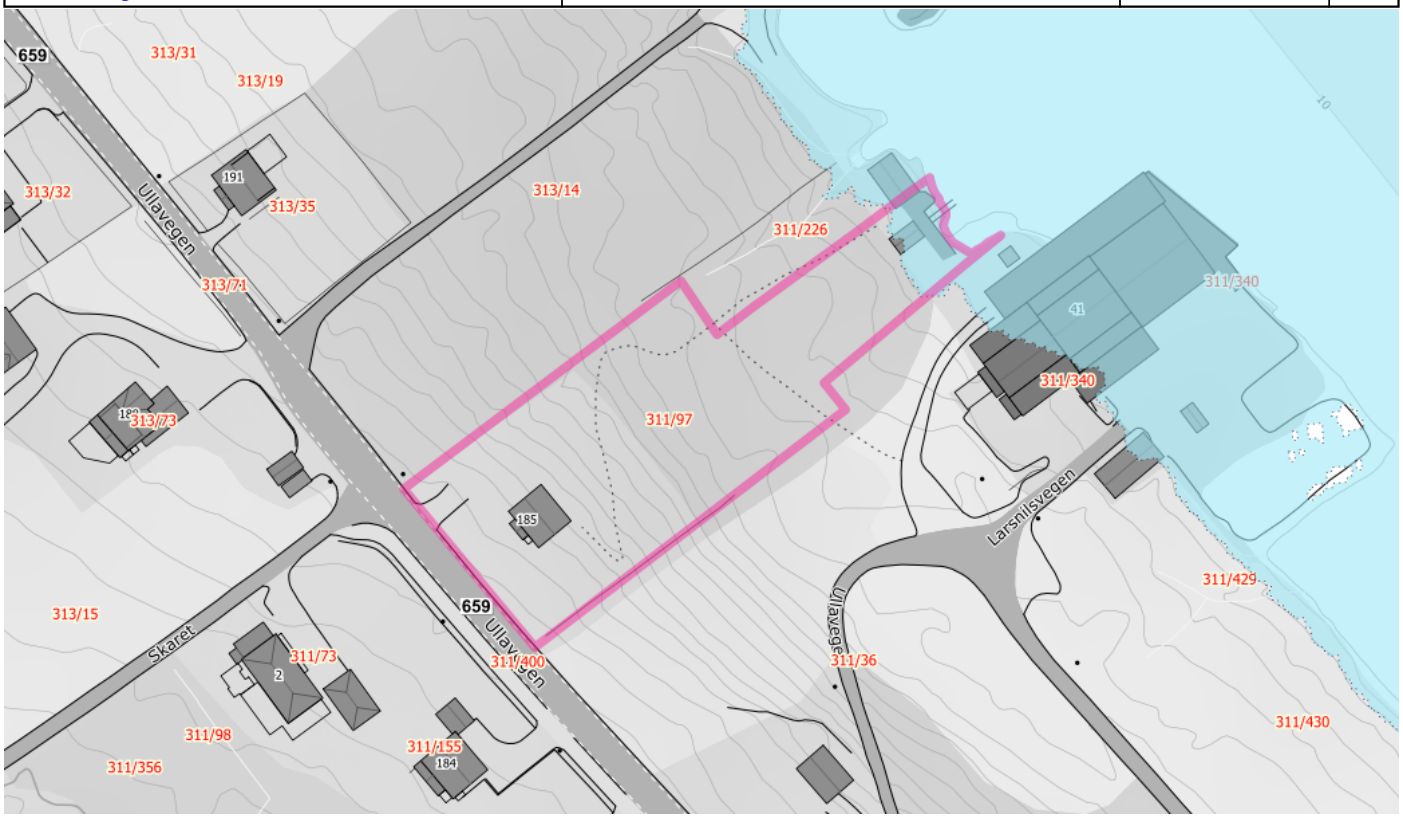
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		200.21m^2

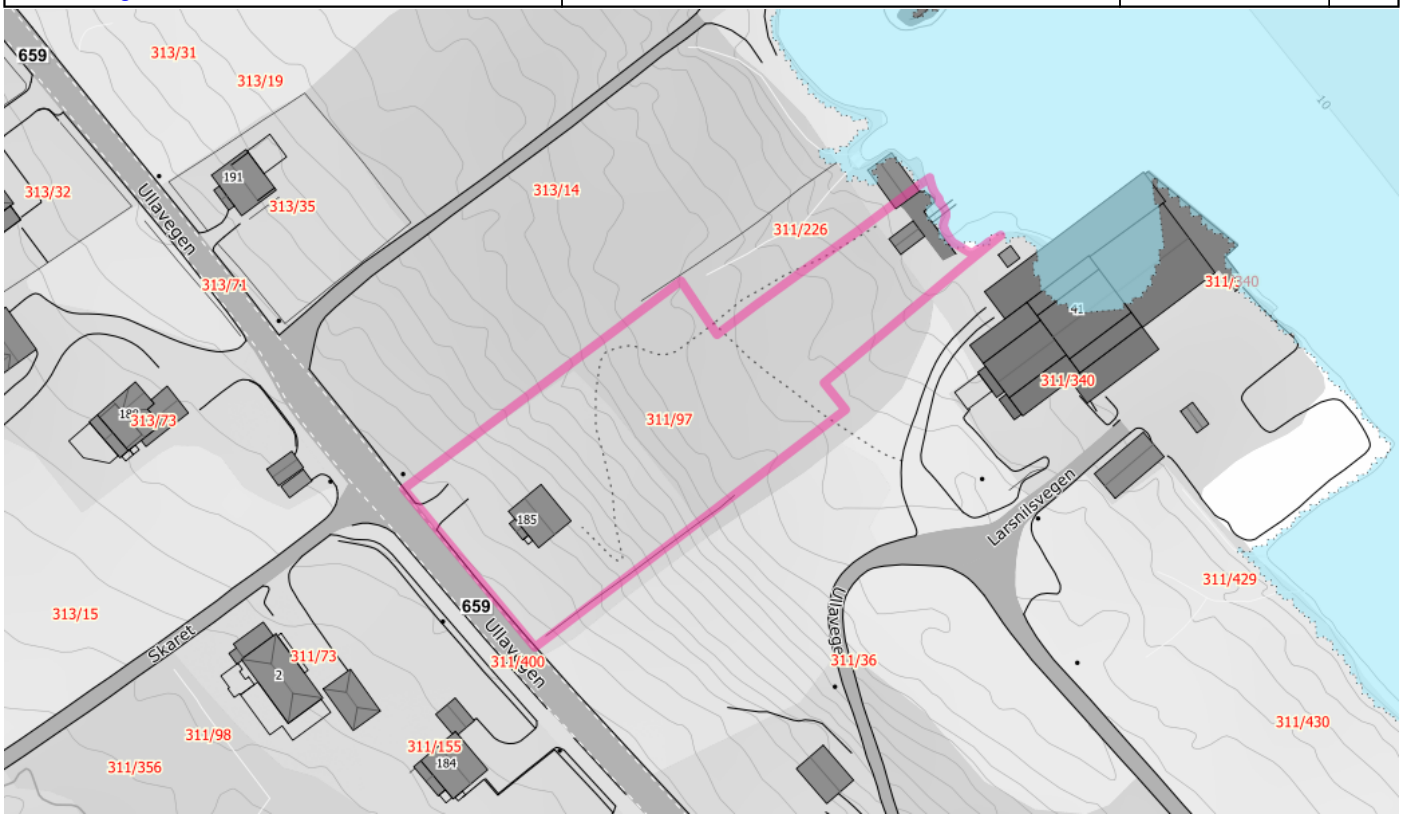
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



1000-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		208.18m^2

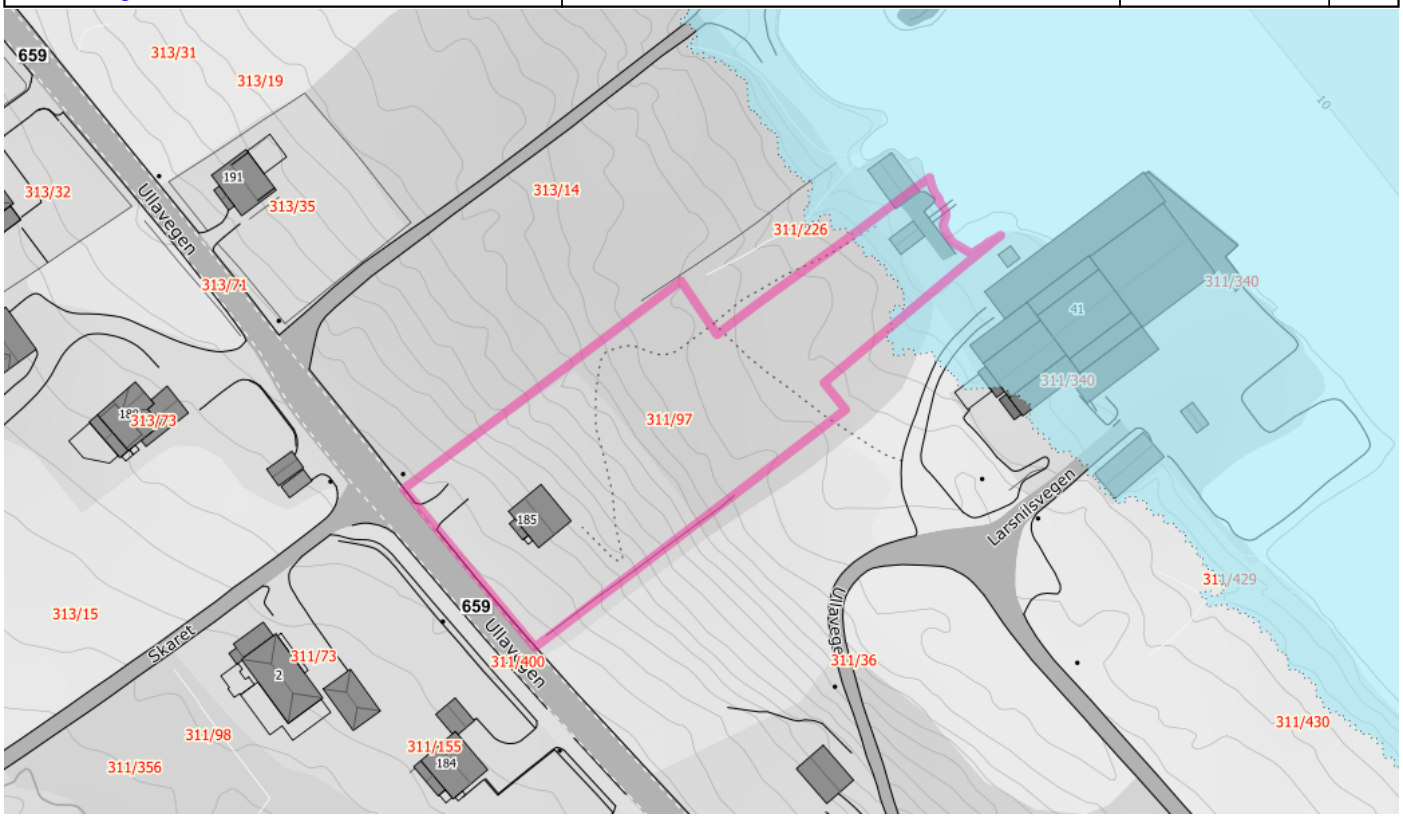
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Middelhøyvann i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		30.7m^2

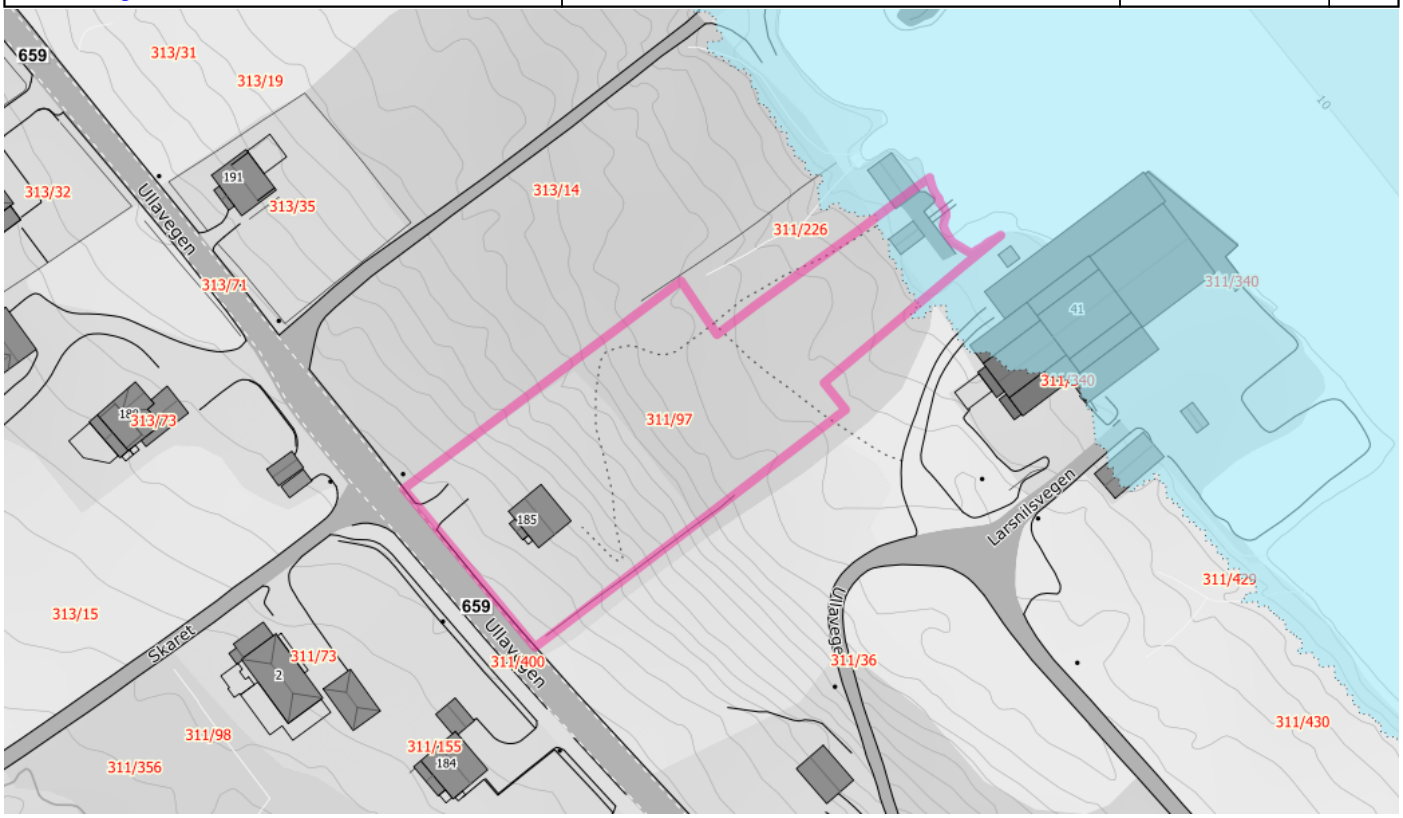
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Øvre estimat stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		308.32m^2

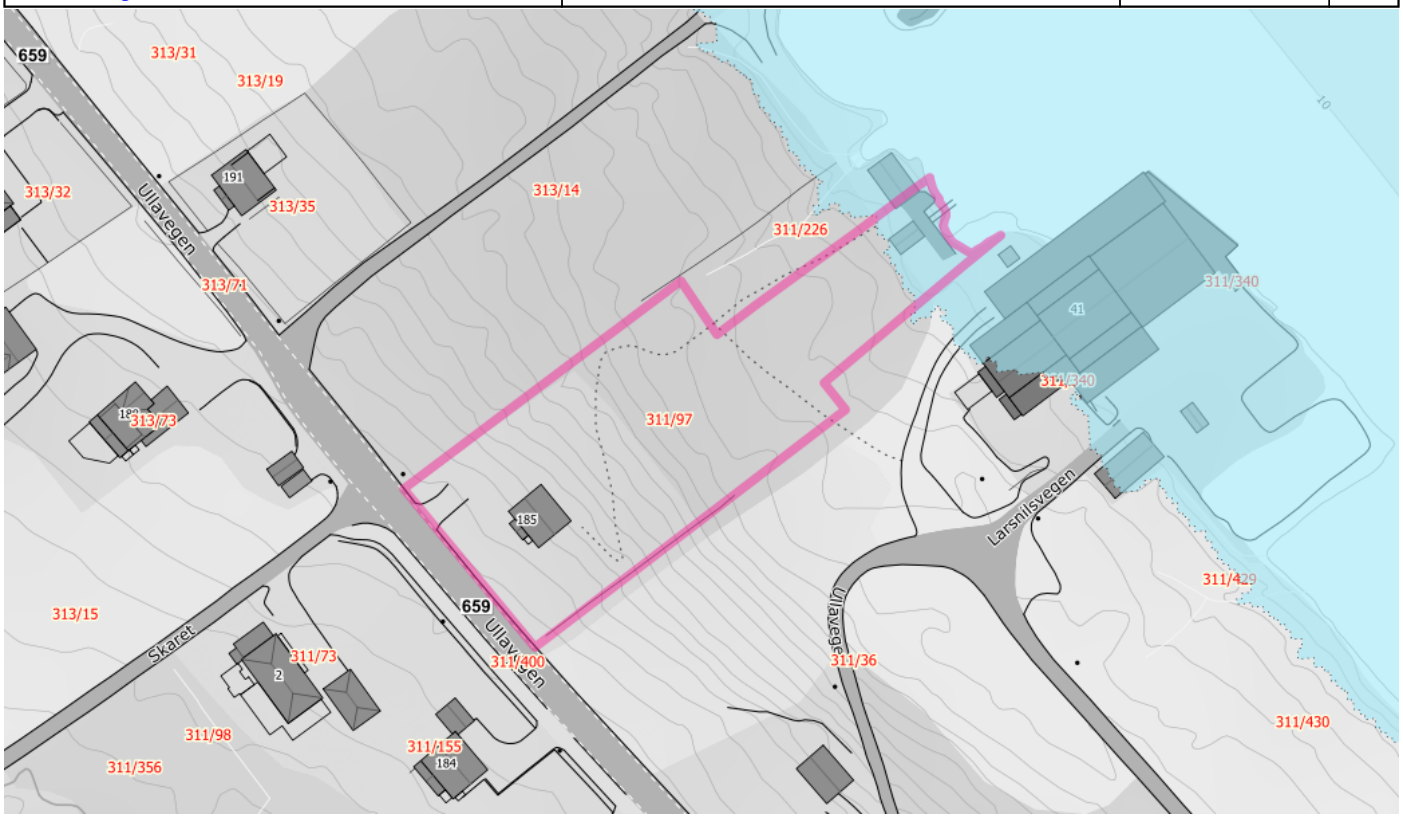
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



200-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		243.26m^2

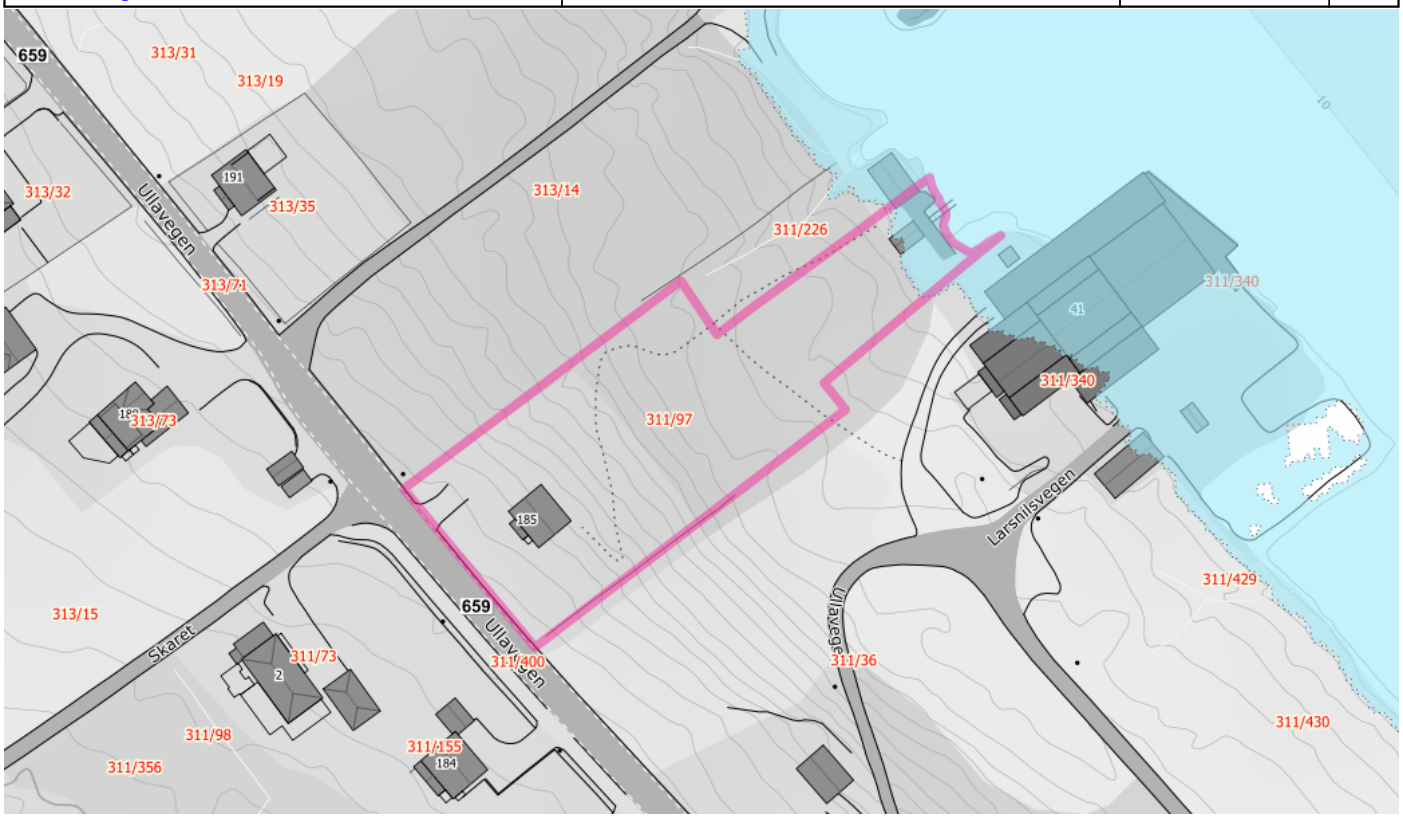
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



1000-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		248.72m^2

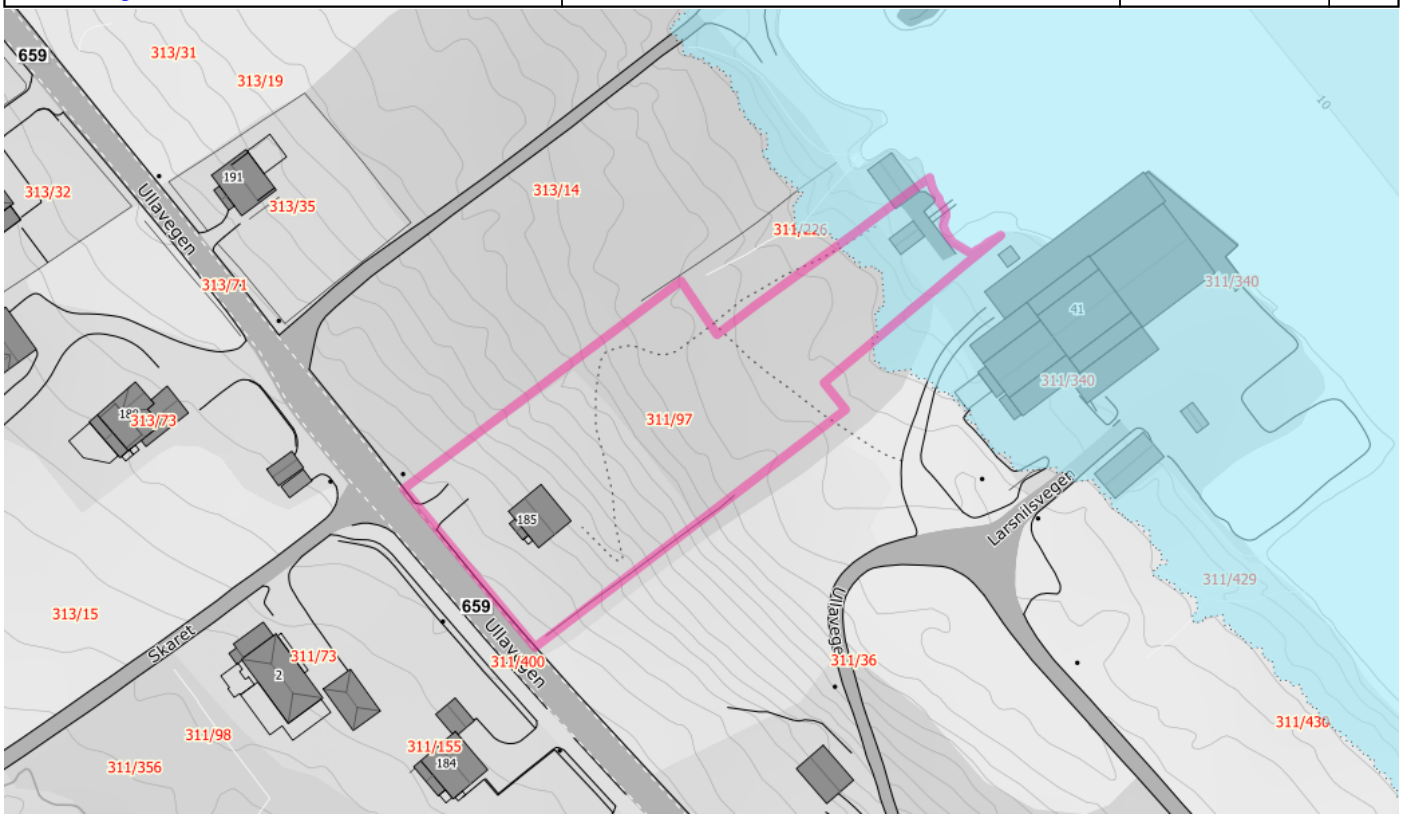
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		206.19m^2

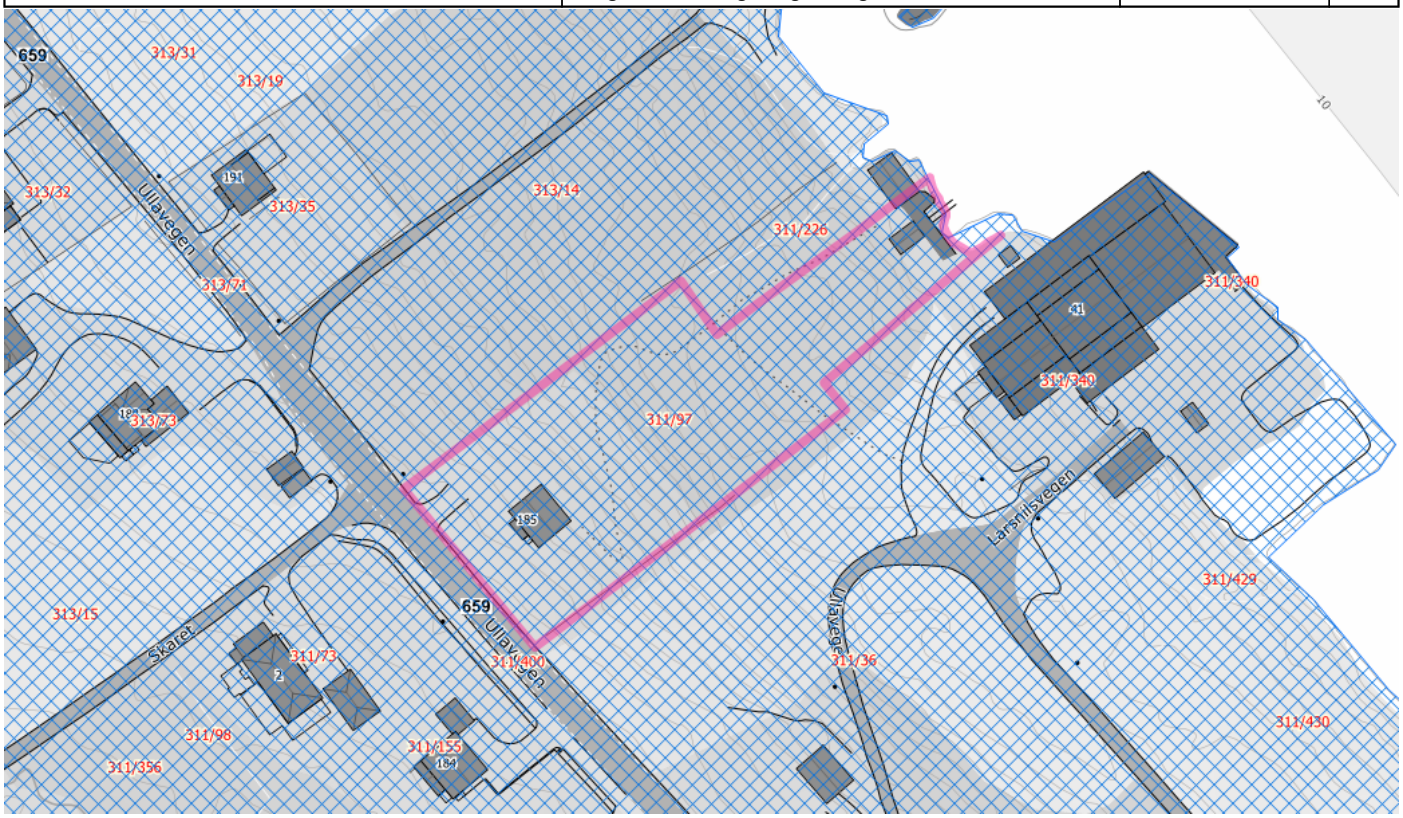
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Øvre estimat stormflo i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		369.49m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-05-10	Kart



KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		3733.85m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	311	97	0	0	1	3735.03m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Naust, båthus, sjøbu	2	31.07m^2
Enebolig	1	83.53m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	3735.03m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Veg	Nåværende	98.08m^2
Næringsvirksomhet	Nåværende	965.02m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	1118.23m^2
Friluftsområde	Nåværende	0.45m^2
Park	Nåværende	1553.25m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
153451	Austnes del 2	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3735.03m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Parkbelte i industriområde	1136.57m^2
Kjørevei	268.16m^2
Boliger	1126.02m^2
Annen veigrunn	40.17m^2
Industri	1164.09m^2

Datasett uten treff/status ukjent (55)

- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Forurenset grunn
- Turrutebasen
- Grus og pukk
- Bergrettigheter
- Marin grense
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
- Kulturminner - Freda bygninger
- Akvakultur - lokaliteter
- Gyteområder
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Kulturlandskap - utvalgte
- Naturvernområder - Foreslåtte
- Villreinområder
- Nedbørfelt til hav
- Jernbane - Banenettverk
- Hovedled og Biled, arealavgrensning
- Skredfaresoner
- Flomsoner
- Aktsomhetskart for snøskred
- Tilgjengelighet
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- Korallrev
- Fiskeplasser - redskap
- Låssettingsplasser
- Reindrift - Trekklei
- Reindrift - Siidaområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Naturvernområder
- Arter funksjonsområder
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Inngrepsfri natur i Norge
- Hovedled og Biled
- Ankringsområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Steinsprang - aktsomhetsområder

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

Haram kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1580 - Haram kommune	**311**	**97**	**0**	**0**	Grunneiendom	NORDHAGEN	Ja	3735	4100	9-Annen arealkilde

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.07.1944	Nei	Nei	Nei			Nord: 6949188.49 Øst: 359568.62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			311/97	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			311/97	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.11.2011	03.04.2014			311/97	0
					311/234	0
				Avgiver	311/223	-6.3
				Avgiver	311/249	-26.2
				Avgiver	311/7	-94.8
				Avgiver	11/339	-45.3
				Avgiver	311/245	-103.4
					311/164	0
				Avgiver	311/28	-80.9
				Avgiver	311/147	-72.8
				Mottaker	311/400	1183.3
					313/15	0
				Avgiver	311/99	-133.3
				Avgiver	311/320	-132.7
				Avgiver	311/36	-203.2
				Avgiver	311/155	-98.7

				Avgiver	311/73	-185.9
Grensejustering	17.08.1999			Mottaker	311/226	112
				Avgiver	311/97	-112
Kart- og delingsforretning	23.10.1985		8/85	Mottaker	11/342	319.8
				Avgiver	311/97	-319.8
Kart- og delingsforretning	23.10.1985		17/85	Mottaker	11/341	601
				Avgiver	311/97	-601
Skylddeling	14.07.1944			Avgiver	311/22	-5000
				Mottaker	311/97	5000

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
180541772	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0
180541799	Naust båthus sjøbu		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ullavegen	185			Nord: 6949168.52481587 Øst: 359543.105085844 System: EPSG:25832		Tettsted 6171-Austnes Kirkesokn 1-Haram Grunnkrets 107-Austnes Postnummerområde 6290-HARAMSØY Stemmekrets 1-Nordøyane - Lepsøy, Haramsøy, Longva og Fjørtoft SKOLEKRETS 21-HARAMSØY

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 26/158	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

3735	Nord: 6949188,49005439 Øst: 359568,62000432 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Haram kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1580 - Haram kommune	**311**	**97**	**0**	**0**	Ullavegen 185, 6290 HARAMSØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	1118.23m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	442.99m^2
Næringsvirksomhet - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	965.02m^2
Park - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	1553.25m^2
Ras- og skredfare	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	3735.03m^2
Veg - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	98.08m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1580 153451	Austnes del 2 (2.4.1987)	Annen veigrunn	40.17m^2
	1580 153451	Austnes del 2 (2.4.1987)	Boliger	1126.02m^2
	1580 153451	Austnes del 2 (2.4.1987)	Industri	1164.09m^2
	1580 153451	Austnes del 2 (2.4.1987)	Kjørevei	240.65m^2
	1580 153451	Austnes del 2 (2.4.1987)	Parkbelte i industriområde	1136.57m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Haram kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**311**	**97**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	101051	GRANRUD HARALD	Granrud, SJOLIVEGEN 857 2676 HEIDAL	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

HARAM KOMMUNE

Offentleg pålegg etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje funne pålegg dei siste 5 åra.

HARAM KOMMUNE

Vi har ikkje teikningar av bygningane på denne eigedomen.

HARAM KOMMUNE

Vi har ikkje opplysningar om ikkje igangsett arbeid på naboeigdom.

HARAM KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR AUSTNES DEL 1 OG 2.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på planen er vist med reguleringsgrenser.

Området er regulert til fylgjande føremål:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Offentlege trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

Reguleringsføremål (bygningslova paragraf 25)

1. Byggeområder

1.1. Områder for bustader

I desse områda skal oppførast bustadhus med tilhøyrande anlegg.

1.2. Forretning/kontor

I desse områda kan oppførast forretningsbygg, under dette forretningar med naudsynte lagerlokaler, kontor, garasjeanlegg og med tilhøyrande parkeringsareal. Bustader samt lokaler til sosiale og kulturelle føremål kan innreiast med bygningsrådet sitt samtykke. I den utstrekning det etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje fører med seg ulempe for omgivelsane, kan innreiing av mindre verkstadar tillatast.

1.3. Industri

I områda kan oppførast bygningar for industri eller handverks-verksemder med tilhøyrande anlegg.

1.4. Offentlege bygg

Område 1.401 del 1, skal nyttast til barnehage med tilhøyrande anlegg. Område 1.402 i del 1 skal nyttast til bygningar for helse og sosialføremål. Område 1.401 del 2 er område for barne og ungdomsskule.

1.5. Almennyttige føremål

Område 1.501 skal nyttast til samlingshus.

1.6. Fritidshus/naust

Område 1.601 skal nyttast til bygging av mindre naust og tilhøyrande anlegg.

1.8. Garasjeanlegg/bensinstasjon

Område 1.801 skal nyttast til bensinstasjon.

2. Landbruksområder

Områda skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift.

3. Offentlege trafikkområder

I trafikkområda skal byggast køyrevegar, parkeringsplassar, samt gang og sykkelvegar. Område 3.301 er reservert til hamneanlegg. Bygningsrådet kan her tillate at det vert ført opp bygningar som har naturleg samanhang med bruken av området.

Område 3.302 er reservert til småbåthamn. Det kan her etter særskilt søknad førast opp bygningar som har naturleg tilknyting til bruken av hamneanlegget.

4. Friområder

Desse områda omfatter park og grøntanlegg samt områder og anlegg for leik/idrett/sport.

5. Fareområder

Område for framføring av el. straum.

6. Spesialområder

6.1. omfattar frisiktssone ved veg.
6.2. omfattar private vegar.
6.3. parkbelte.
6.4. anlegg for televerket.

7. Fellesområder

7.1. omfattar felles avkøyrsle.
7.2. felles leikeareal.

Bygningslova paragraf 26.

Særskilde besetmmelser for byggeområda.

Generelt:

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinger sjå til at bygningane får god form og god materialhandsaming - og at bygningane i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan bygningsrådet kreve utarbeidd teikningar som syner husa sin tilpassing, høgde m.m. i høve til omkringliggande bygningar og vege tasjon.

I områda mellom frisiktlina og vegføremål (frisiktsona) skal det ved kryss og avkøyrsler vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilhøyrande vegar sitt planum.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning.

Alle tiltak og utbygningar i området må utførast i samsvar med bygningslova, byggføreskrifter og gjeldande kommunale vedtekter.

Særskilt vedkomande bustadområda:

Husa skal utformast som frittliggande bygningar og plasserast om lag som vist på plankartet.

Bygningsrådet skal særskilt godkjenne:
Endeleg plassering av huset på tomta
Takvinkel og møneretning
Høgda på huset i høve til omliggande bygningar, terreng og vegetasjon.

Plassering av garasjer og buder skal vere vist på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samstundes.

Garasjer og buder kan berre oppførast i 1.etg. og skal vere tilpassa huset i materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkomande vegstyresmakt tillate garasje oppført nærare veg enn vist på planen.

Særskilt vedkomande industriområda.

I områda 1.3. utlagt til industri kan det berre føregå verksemd og byggast nye hus dersom støyforholda vert tilfredsstillande for bustadane som ligg inn til området. Før utbygging kan skje, må det utførast utgreiing som viser at støykrava som er sett i byggføreskriftene kap. 52- lydforhold og rundskriv T-8 - 79 frå Miljøverndepartementet av august 1979, kan oppfyllast. Etter at utbygginga er utført, kan bygningsrådet stille krav om tiltak dersom lydtilhøva ikkje er i samsvar med føresetnadane.

I område for industri kan det byggast bygg i maks 2 etg.

Særskilt vedkomande forretnings og kontorområda.

I desse områda kan oppførast bygg i maks 2 etg. Der terrenget høver for det kan bygningsrådet i tillegg godkjenne kjeller ev. sokkeletg.

I samband med utbyggingar/bruksendringar, må det leggast fram til godkjenning plan for naudsynte parkeringsplassar.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegner, kan når særlege grunnar ligg til rette for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene.

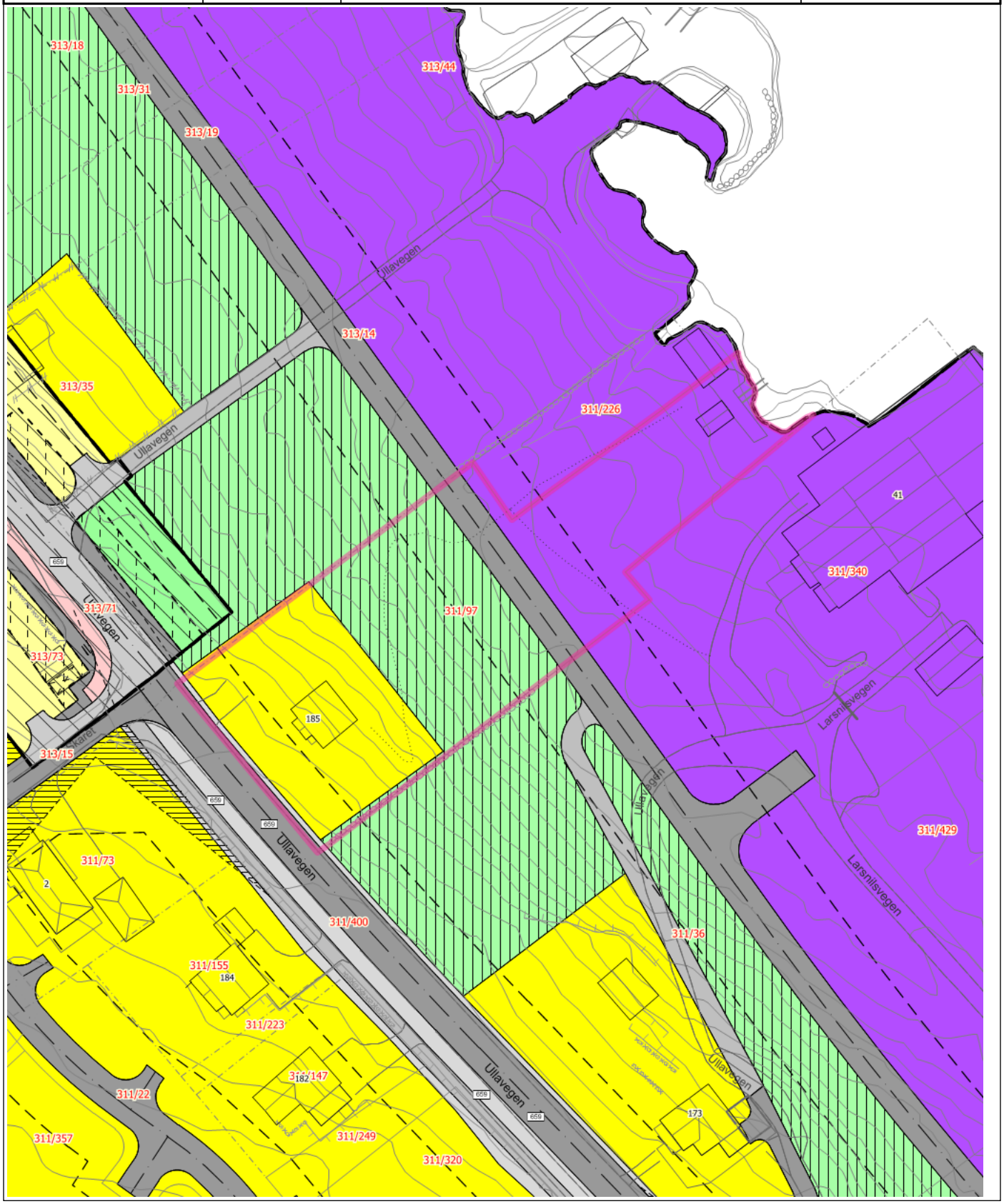
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 311	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullavegen 185 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Bygningsavgrensning tiltak

Mønelinje

Takkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Sti

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Fiktiv avgrensning for anlegg

Flytebrygge landgang

Hekk

MurLoddrett

Steingjerde

Gjerde

Kai- og bryggekant

Loddrett mur

Slipp

Byggetiltak Ca. angivelse

Annet vegareal avgrensning

Vegbom

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Høydekurve 1m Haram

Kanal og grøft

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Byggetiltak Ca. angivelse

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Påskrift reguleringsplan

RpGrense

RpFormålgrense

RpStøyGrense

RpBestemmelseGrense

Stengning av avkjørsel

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Frisiktsone

Boligområde

Industri

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkbelte industriområde

Felles avkjørsel

Midlertidig bygg- og anleggsområde

Gul sone iht. T-1442

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Veg

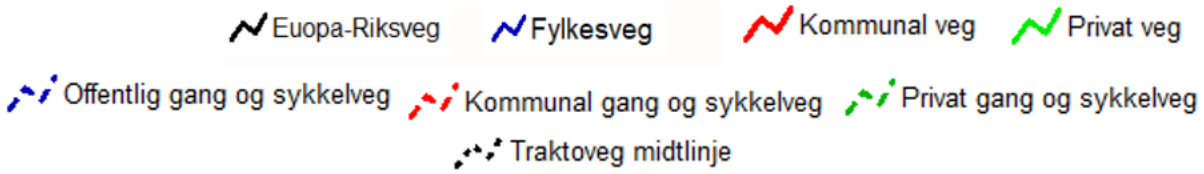
Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn, tekniske anlegg

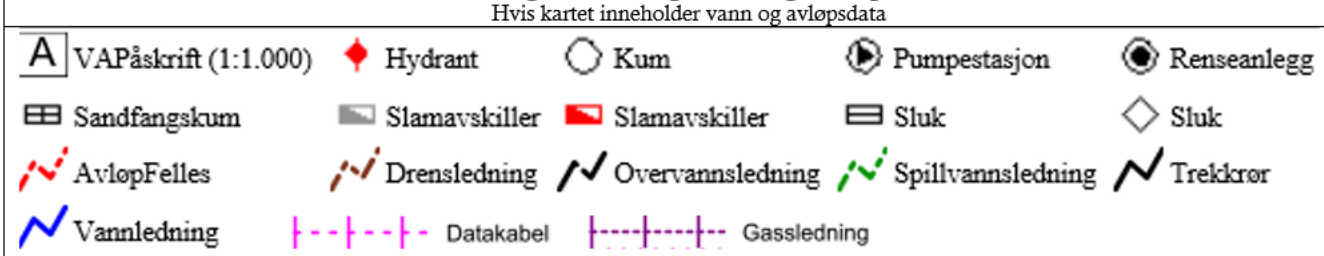
Vegetasjonsskjerm

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

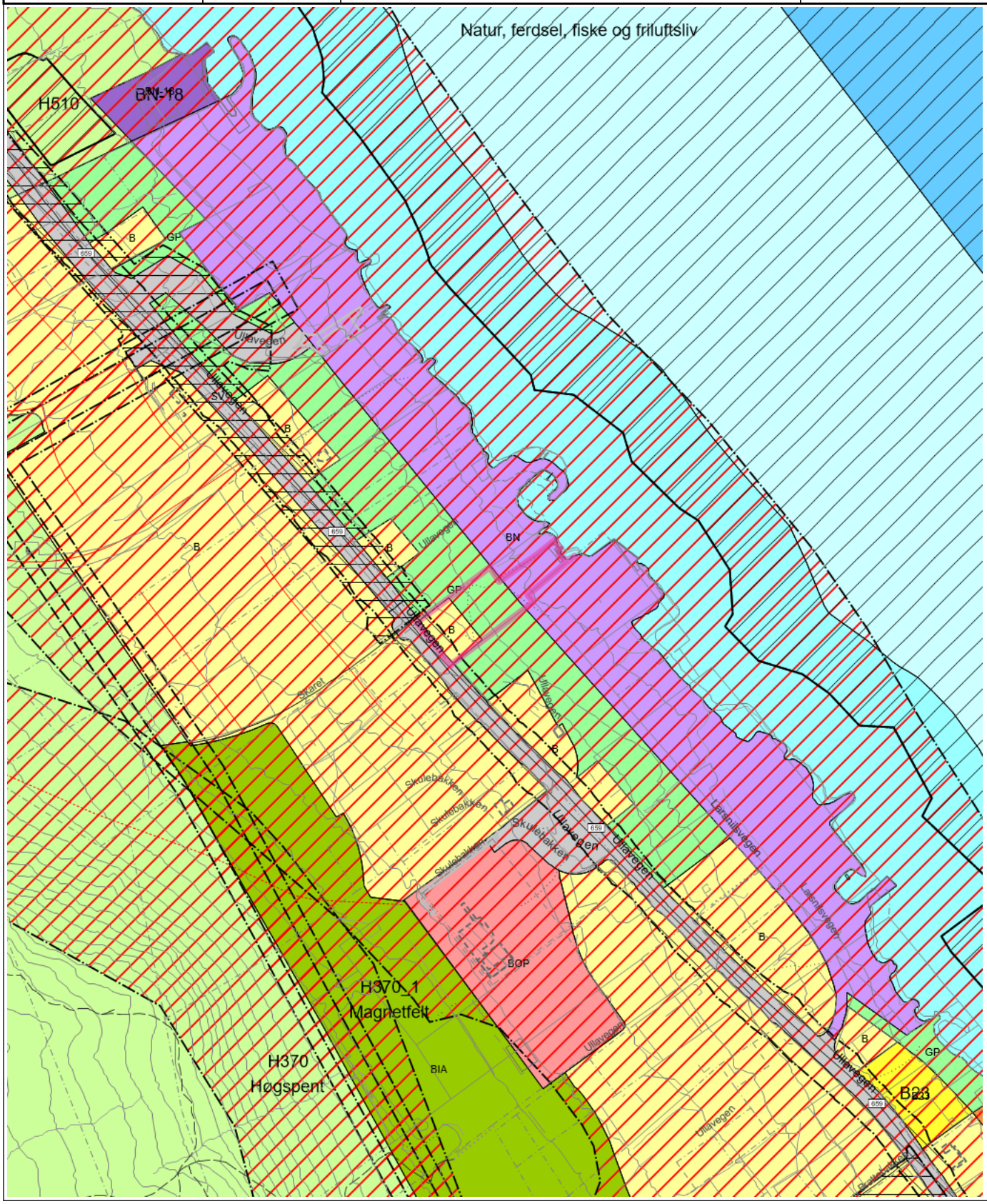
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 311	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullavegen 185 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

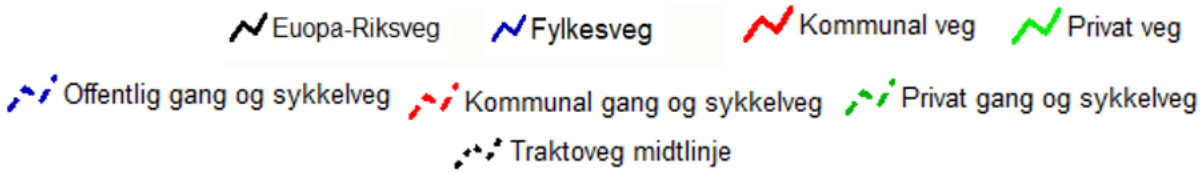
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

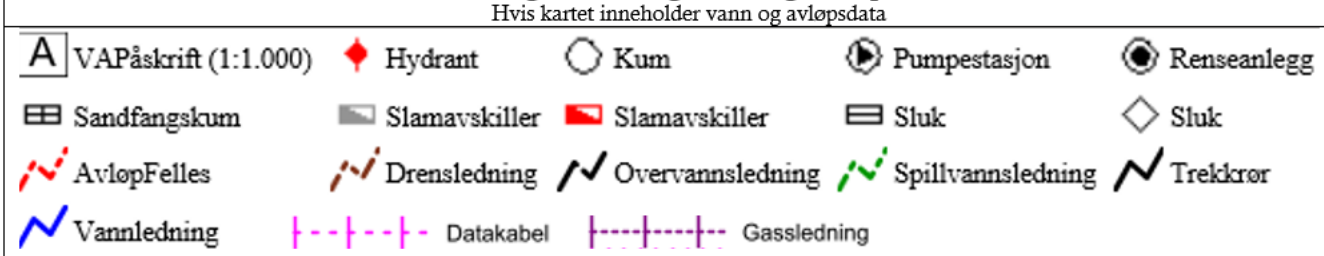
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Merket sti
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Haram
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Næringsbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Park - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Farleder - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



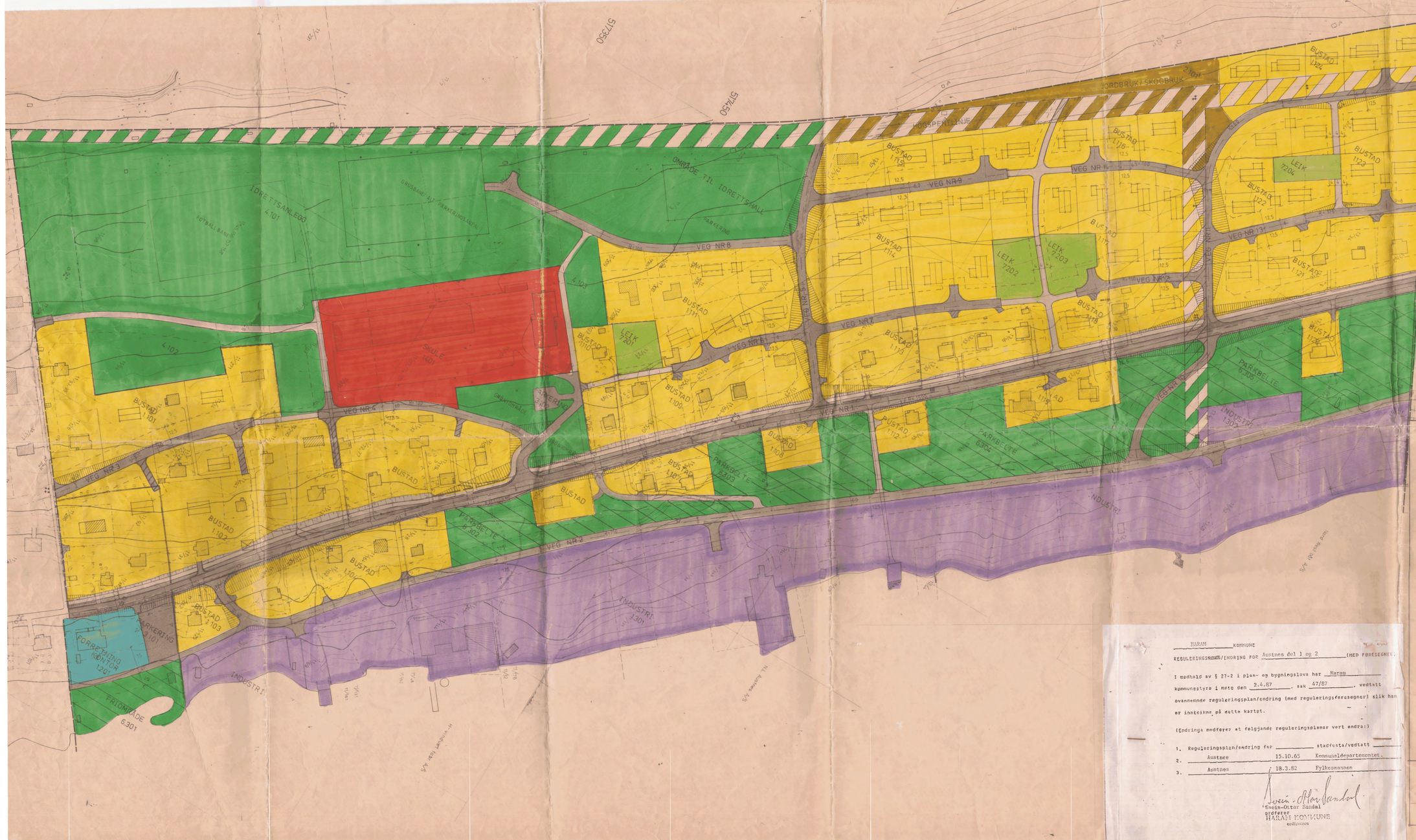
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



HARAM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR Austnes del 1 og 2 (MED FORESEGNER)

I medhald av § 27-2 i plan- og bygningslova har Haram kommunestyre i møte den 2.4.87, sak 47/87, vedtatt ovannemnde reguleringsplan/endring (med reguleringsføresegner) slik han er inntegna på dette kartet.

(Endringa medfører at følgjande reguleringsplaner vert endra:)

1.	Reguleringsplan/endring for		stadfesta/vedtatt
2.	Austnes	15.10.65	Kommunaldepartementet.
3.	Austnes	18.3.82	Fylkesmannen

Svein-Ottar Sandal
ingeniør
HARAM KOMMUNE
godkjenner

§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- 1.100 BUSTADER
- 1.200 FORRETNING/KONTOR
- 1.300 INDUSTRI
- 1.400 OFFENTLIGE BYGG
- 1.500 ÅLMENNYTTIGE FORMÅL
- 1.600 FRITIDSHUS
- 1.700 HOTELL/HERBERGE
- 1.800 GARASJEANLEGG/BENSINST

2 LANDBRUKSOMRÅDER
- 2.100 JORD/SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- 3.100 VEG/PARKERINGSPLASS
- 3.200 GANG/SYKKELVEG/FORTAU

4 FRIOMRÅDER
- 4.200 ANLEGG FOR LEIK-IDRETT-SPORT
- 4.300 PARK/TURVEG

5 FAREOMRÅDER
- HOGSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER
- - RISIKTSONE VED VEG
- PRIVATE VEGER/AVKJØRSLER
- FRILUFTSOMRÅDE/PARKBELTE

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKØYRSLE/PARKERING
- FELLES LEIKEAREAL

8. FORNYELSEOMRÅDER
- 8.100

STREKSYMBOL
- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRÅDEGRENSE
- MEG EIGEDOMSGRENSE
- MIDTLINJE VEG

NORD

ENDRINGER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
Bygningsrådet	Sak 185/86	17.11.86
	Sak 5/87	15.01.87
	Sak 47/87	25.03.87
Kommunestyret	Sak 47/87	02.04.87

REGULERINGSPLAN FOR AUSTNES DEL 2

TEKNISK ETAT I HARAM KOMMUNE

KARTBLAD
EKV. TM
SIGN/ H.
MÅL 1:1000
DATO 22-10-86
TEGN. NR.

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

LINJESYMBOLER

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpStøyGrense
- RbRestriksjonGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

PUNKTSYMBOLER

N

0 20 40 60 80 100
Meter

Målestokk 1:1500

Vedtak av denne planen medfører endring/oppheving av følgende reguleringsplan(er):

Kilde for basiskart:	Haram kommune	Koordinatsystem:	UTM sone 32/ Euref89	Kartmålestokk:	1:1500	Papirtype: Bright White 90 g/m2	
Dato for basiskart:	03.10.2024	Høgdegrunnlag:	NN 2000	Ekvidistanse:	1 meter	Arkstørrelse: 700x1000	

HARAM KOMMUNE

AREALPLAN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 1985

Reguleringsplan for Austnes del 2

ArealplanID: 153450
ArkivsakID: xx/xxx
Plantype: Georeferert og digitalisert plankart

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Revisjoner:	Dato	Sign
A: Digitalisering av skannet og georeferert original reguleringsplan	03.10.2024	KG
- Digitalisering av formålsgrenser, juridiske linjer og påskrift		
- Arealformål og omsynssoner i original reguleringsplan videreføres uendret		
- Originale føresegner videreføres uendret		
-		
-		

Planvedtak, jf.pbl. § 12-12	Vedtaksorgan	Saksnr.	Dato	Sign
Planvedtak - Haram kommune	Kommunestyre	47/87	02.04.1987	
Revisjon A - Digitalisert plankart	Administrativ		27.09.2024	KG

Forslagstiller:

Planen er digitalisert av:	Plankartdato	Revisjonsnr.	Revisjonsdato	Saksbeh.
Haram kommune - Tenesteområde plan	02.04.1987	A	03.10.2024	KG

HARAM KOMMUNE

Det er ikkje registrert ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slokkeutstyr

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

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

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

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

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Ålesund brannvesen

HARALD GRANRUD
Granrud
SJOLIVEGEN 857
2676 HEIDAL

Saksnummer	25/14729
Dokumentdato	15.10.2025
Kontrolldato	15.10.2025
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	311/97
Adresse	Ullavegen 185
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Ullavegen 185, bruksenhet H0101, 6290 HARAMSØY den 15.10.2025
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:
Telefon 91 67 01 79
E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.