

Drammensvegen 19

HAREID

notar



Prisantydning Kr 3 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 313/358 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Drammensvegen 19

HAREID - Sentrumsnær enebolig med 5 soverom og dobbel garasje meget fint beliggende på flott og skjermet utsiktstomt

Adresse	Drammensvegen 19 6060 HAREID
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 106 240,-
Totalpris	Kr 3 596 240,-
BRA-i/BRA Total	313/358 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1946
Soverom	5

Stor, frittliggende enebolig med 5 soverom og dobbel garasje, fint beliggende på sentrumsnær og skjermet utsiktstomt. Boligen har opprinnelig byggeår 1946, går over 3 etasjer samt loft og har et samlet BRA-i på 313 m². Tillegg er veranda på ca. 7 m² og altan på ca. 16 m² i 2. etasje, og terrasse på ca. 15 m² ved 1. etasje. Frittstående dobbel garasje med BRA-e på 45 m² har byggeår ca. 1956.

Stor, flat, østvendt tomt beliggende i enden av blindgate er opparbeidet med bl.a. støpte plattinger, -trapp og -forstøtningsmurer, plen, beplantning gruset og singlet innkjørsel og parkeringsarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen har en sentrumsnær og god beliggenhet med kort avstand til Hareid sentrum, barnehage, barneskole, ungdomsskole og og idrettsanlegg.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
971 14 280 / martin@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	34
Vedlegg	37
Budgivning	107

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er meget fint beliggende i Drammensvegen på Hareid. Eiendommen har en sentrumsnær og god beliggenhet med kort avstand til Hareid sentrum, barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Fra Hareid er det også hurtigbåtforbindelse til Ålesund og Valderøy, med videre busskorrespondanse til Vigra flyplass.

ADKOMST

Fra rundkjøringen i Hareid sentrum følger du Strandgata retning Brandal ca. 100 m. Ta til venstre inn Teigevegen. Ta første til venstre igjen inn Kjøpmannsgata, og følg veien her ca. 150 m. Ta så til høyre inn Drammensvegen, og følg veien her ca. 160 m. Ta til høyre inn privat avstikker her, og du vil få boligen i enden av denne veien. Det vil bli skiltet med Notar

visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Drammensvegen 19, 6060 HAREID

OPPDRAKSNUMMER

3-0025/26

SELGER

Tore Johnny Folkestad og Kristina Buss Folkestad

MATRIKKE

Gårdsnummer 41, bruksnummer 194 i Hareid kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Energiattestens fremside følger vedlagt prospekt. Full energiattest kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.114 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor, flat, østvendt tomt beliggende i enden av blindgate. Tomten er opparbeidet med støpte plattinger, -trapp og -forstøtningsmurer, lysgraver, nettinggjerd, flaggstang, betongheller, plen, beplantning og asfalt. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus og singel. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.03.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

Enebolig: 1946.
Garasje: 1956.

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur og fundamenter av betong, utvendig murpusset og malt over terreng. Utførelsen av drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur og kjeller er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene i mur, utvendig murpusset og malt.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadører av tre, malt med 2-lags og enkle glass. Formpresset, malt ytterdører og av tre med 2-lags og enkle glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Taktekkning av glasert takstein. Takrenner og pipekledning av metall. Takvindu av støpejern med enkelt glass. Takvindu av tre med 2-lags glass og utvendig kledning av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda, altan og terrasse i betong med rekkverk av mur, murpusset, malt og av metall. Veranda og altan i andre etasje med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Terrasse første etasje av skifer.

GARASJE

Ringmur av betong og forskallingsblokker med betong. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende og stående, malt bordkledning. Vinduer med enkle glass. Ytterdør av beiset tre. Garasjeporter av beiset tre. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Taktekking av papp. El-opplegg for lys og stikkontakter.

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

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: 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 på renner/nedløp/bslag.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen har enkelte punktvis eldre fuktskjolder, spesielt ved takvinduer og pipe. Fuktsøk avdekket ingen unormale fuktverdier.
- Utvendige trapper: Platt til første etasje har sprekker og synlig armering på undersiden til kjeller dør som følge av frostsprengning. Det er observert sprekker i trapper.

INNSENDIG

- Overflater: Det er hullrom under fliser i entré i hovedetasje. Overflater i kjeller er slitte, og har avskalling av maling og saltutslag.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert varierende skjevheter på enkelt rom i begge etasjeplan og kjellergulv på stikkprøvekontrollerte rom.

- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trapper og rekkverk er noe slitte, og står foran en del vedlikehold og oppgraderinger. Rekkverk er noe slitte og stedvis noe løst.
- Innvendige dører: Enkelte innerdører dører og kjellerdører er noe slitte, og står foran justeringer og en del vedlikehold, alternativt utskifting av innerdørene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Rør-i-rør-systemet er montert uten vannfordelerskap med avløp til sluk. Ved en vannlekkasje så vil vannskade i kjeller oppstå. Rørøpplagg av kobberør er slitt, og deler av rørøpplagget har en del korrosjon. Ifølge eiere har det vært rørbrudd fra rørøpplagget i deres eiertid. Rørøpplagget i uisolert kjeller er uisolert, og vil som følge av dette kunne være utsatt for frost som kan medføre rørbrudd.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjeller har ingen ventilasjon eller veggventiler montert.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Synlige deler av rørøpplagget i kjeller har rustskader. Eier opplyser at det er noe utfordrerne og styre varmen fra radiatorene.
- Varmesentral 2/varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Utedelen på varmepumpe har rustskader.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er observert rustreder på utsiden av varmtvannstanken.

TOMTEFORHOLD

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Grunnmuren har enkelte sprekker, og eksponert synlig

armering som følge av avskallinger.

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

KJØKKEN

- Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

TOALETTRUM

- Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

BAD/VASKEROM (1. ETASJE)

- Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

VASKEROM (KJELLER)

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert symptom på fuktskader. Grunnmuren har saltutslag, og betonggulvet viser synlige tegn til fuktopptrekk fra grunnen.

BAD (KJELLER)

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Yttervegger har enkelte riss i mur og murpussen. Det er avskalling av murpuss og synlig armering ved

kjellerdøra.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er utett mellom vinduskarmer og mur/grunnmur på enkelte av vinduer, og det er ikke montert beslag under enkelte vinduer. Enkelte værutsatte vinduer og kjeller vinduene har fukt, råteskader og avskalling av maling.

- Takvinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Takvindu av støpejern har rustskader, og takvindu av tre har fuktskader i karmene.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Verandadører er slitte og dør i andre etasje mot sør har fukt og råteskader. Det er utettheter rundt enkelte av dørene mellom dørkarmer og mur, og det er ikke montert beslag under alle dørtersklene.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/ membran. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Oppvarmede rom under altan av betong uten lufting øker risikoen for kondensskader, når varmluft fra oppvarmede rom møter uisolert betong.

Papptekkingen og terrassedekket er slitt, og terrassedekket er slitt og har avskallinger av beis.

INNSENDIG

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Tegelpipe skal ikke tildekkes på noen av sidene med unntak av sider som har murt lufteløp. Dette for at sprekker skal kunne oppdages. Pipevanger på loft har sotrender som følge av kondensering fra varmluft, da pipe er uisolert. Feieluken på loftet har rustskader.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

• Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

TOMTEFORHOLD

• Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er i store deler av kjelleren registrert avskallinger og saltutslag som følge av svikt i drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur, dersom dette er montert.

VÅTROM

• Bad 2. etasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har fuktskader i taket ved avtrekksvifte, vegg ved badekar har ikke vanntett utførelse, vindu er plassert i våtsone for badekar. Baderomsinnredningen har mindre skader. Deler av gulvet har motfall til sluken, og det er ukjent utførelse på membran under flisene. En må derfor forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner for våtrommet.

• Bad/vaskerom 1. etasje, sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Ukjent udokumentert utførelse av tettesjiktet på våtrommet. Det er synlige utettheter i tettesjikt overgang vegg og gulv i dusjen.

• Vaskerom kjeller, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

• Bad kjeller, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

Bad/vaskerom 1. etasje

• Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig da vegger i våtsoner er av betong. Overflate søk med fuktmåler avdekket ingen unormale forhold.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette ut ifra dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Beskrivelse: Lagt på mikrosement.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Svar: Nei.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Svar: Nei.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Byttet alt i kjøkken og stue nye del samt kjeller etter vannlekkasje i 2022.
- Arbeid utført av: Hareid Group elektriske.

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: I 2022 gjort store endringer ingen ellers feil med unntak av noe i garasjen.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Tesla lader foran huset.

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Det er rasfare ved snø. Det er gamle rør på bad oppe som bør vedlikeholdes med plumbo ellers erstattes. Bør også dreneres innen noen år. Særlig hvis kjeller skal innredes. Ser ut som noe nylig oppstått fukt ved ventiler oppe på badet. Ikke noe lekkasje fra loft men ikke gjort større undersøkelser der. Det er gamle rør i kjeller som er påvist asbest i isolasjon rundt noen rør. Dette var vanlig den tid. Det er tatt prøver av kyndige og det er ikke

funnet noe svevestøv i kjeller pga dette. Dette bør utbedres.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2021 – El-opplegg: Deler av el-anlegg ble oppgradert og avvik i el-kontrollen ble rettet av elektriker.

2021 – Vannskade: Rørbrudd i 2. etasje med vannskade til stue og kjøkken 1. etasje.

2022 – Renovering: Stue/kjøkken ble renoveret og delevegger ble fjernet.

2022 – Våtrom: Ny hovedinngang og det ble bygget nytt våtrom i tidligere vindfang.

2022 – Innerdører: Utskifting av enkelte innerdører og oppgraderinger av overflater på enkelt rom.

2022 – Vinduer: Utskifting av enkelte vinduer på stue/kjøkken.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Hareid sentrum, datert 08.11.2006 med PlanID 20060003.

Utdrag fra reguleringsbestemmelserne:

"Bygd areal er definert i NS 3940. Maks. % BYA er påført byggjeområda på plankarta."

- For denne eiendommen fremgår det av plankartet at % BYA er 25 %.

"§ 3 BYGGJEOMRÅDE BUSTADER

3.1 Frittliggjande einebustader (FS), konsentrerte småhus (KS) og garasjar/uthus i bustadområde skal ha mønetak med takvinkel mellom 24 og 40 gr.

3.2 Bygningsrådet kan krevje at alle bygningar innan same området skal ha einsarta takutforming.

3.3 Frittliggjande einebustader (FS)

Bustadhusa skal oppførast i ein etasje. Der terreng og tilhøve eller etter bygningsrådet sitt skjønn ligg til rette for det, kan bygningar tillatast oppført i 2 etasjar.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

(...)

3.5 Garasjar kan berre byggjast i ei høgd, og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. Maks gesimshøgde 3 m. Garasjebygg/uthus må ikkje overstige 50 m² BYA.

Plassering av ein garasje pr. bustad skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset.

3.6 I tillegg til garasje skal det visast til biloppstillingsplass for ein bil pr. bustad på eigen grunn."

Kommuneplan for Hareid kommune 2012-2024, datert 21.06.2012, viser at eiendommen ligger i et område der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hareid kommune.

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbel garasje og innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus og singel.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning

for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1946.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ifølge oversendte opplysninger fra Hareid kommune ble det omsøkt ombygging av boligen i 1970 og 1971.

Plantegningene viser her 1. og 2. etasje i boligen, og det er ikke samsvar mellom disse og dagens faktiske bruk/planløsning. Dett gjelder bl.a.:

- Dagens stue med åpen kjøkkenløsning er i byggegodkjente tegninger angitt som 4 separate rom som hhv. kjøkken, arbeidsrom, anretning og spisestue.
 - Dagens vaskerom er i byggegodkjente tegninger angitt som vindfang.
 - Dagens bad i 2. etasje er i forhold til byggegodkjente tegninger utvidet til å inkludere deler av et soverom.
- Resterende del av soverommet er i dag benyttet som bod.

Det foreligger ingen planskisser av kjelleretasje, så det har ikke vært mulig for meglerforetaket å kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så

er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Enebolig går over 3 etasjer samt loft og inneholder:

Kjeller: 4 boder, gang, vaskerom, teknisk rom, trapperom og bad.

1. etasje: Stue/kjøkken/entré, spisestue, trapperom, toalettrom og bad/vaskerom.

2. etasje: 5 soverom, gang, garderobe og bad.

Loft: Uinnredet loft.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.03.2026,

utført av Øyvind Tjervåg.

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Tak har malte takplater, malte flater, beisa panel og malt betong.

Vegger har malte panelplater, beisa panel, malte flater, malt tapet, finert panel, beisa panel og malt murpuss.

Gulv har laminatgulv, lakka parkett, fliser, betong malt og umalt.

KJØKKEN

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Finert metallplate på vegg ved platetoppen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

VÅTROM

• Bad i 2. etasje: Malte takplater. Vegger har våtromsplater og vinyltapet overflatebehandlet med mikrosement. Flislagt gulv med sokkelflis. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett og boblebadekar.

• Bad/vaskerom i 1. etasje: Malte takflater. Vegger med microsement og gulv har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med malt vaskeromsinnredning med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Dusjvegger.

• Vaskerom kjeller: Tak har panel. Vegger har murpuss og forskallingsblokker. Gulv av betong. Rommet er utstyrt med skyllekar og sluk.

• Bad kjeller: Tak har malt betong. Vegger har tapet og våtromsplater. Gulv av betong. Rommet er utstyrt med dusjnische, vegghengt servant og wc.

TOALETTRUM

Malte takplater. Vegger har malt strie og våtromsplater. Flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber, galvanisert rør og rør-i-rør-system av plast.
- Avløpsrør av plast og stål.
- Varmtvannstank.
- Mekanisk avtrekk fra begge våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon i deler av boligen.
- Radiatorer på enkelt rom som henter varme fra varmtvannstank og luft-til-luft varmepumpe.
- Luft-til-luft varmepumpe.
- EI-opplegg med 2 sikringsskap med automatsikringer. Hovedinntak har skrusikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper og downlights.
- EI-bil lader.
- Varmekabler i gulv på våtrommene.

ØVRIG

- Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.
- Mursteinpipe av teglstein med luftpipe og 2 feieluker av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn.
- Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne trappetrinn med og uten vinylbelegg.
- Formpressede innerdører og skyvedør i malt utførelse, og innerdører av tre, malt og ubehandla. En innerdører med glass.

INNBO OG LØSØRE

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

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

fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 313 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 358 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 102 m² 4 boder, gang, vaskerom, teknisk rom, trapperom og bad.

1. etasje: BRA-i: 98 m² Stue/kjøkken/entré, spisestue, trapperom, toalettrom og bad/vaskerom.

2. etasje: BRA-i: 88 m² 5 soverom, gang, garderobe og bad.

3. etasje: BRA-i: 25 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 15 m² Terrasse.

2. etasje: 23 m² Veranda og altan.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 45 m² Garasje.

IKKE MÅLBARE AREALER

Loft har et ikke måleverdig areal (ALH) på 63 m².

Garasje har et ikke måleverdig areal (ALH) på 2 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Veranda på ca. 7 m² og altan på ca. 16 m² i 2. etasje.

Terrasse på ca. 15 m² ved 1. etasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 355,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer.
Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 21 903,50.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 461,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge

opplysninger fra Hareid kommune. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 8 879,-.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 817 794,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 271 177,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 3 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 87 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 106 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 596 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

26.09.2017 - Dokumentnr: 1053228 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:41 Bnr:1316
- Bestemmelsen gir eier av gnr. 41, bnr. 1316 rett til å føre vannledning over eiendommen som vist i kart vedlagt skjøte.

26.09.2017 - Dokumentnr: 1053228 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:41 Bnr:1316
- Bestemmelsen gir eier av gnr. 41, bnr. 1316 rett til å føre kloakkledning over eiendommen som vist i kart vedlagt skjøte.

26.09.2017 - Dokumentnr: 1053228 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:41 Bnr:1316
Bestemmelse om vedlikehold
- Bestemmelsen gir eier av gnr. 41, bnr. 1316 veirett over eiendommen, og har samtidig plikt til å delta 50% av vedlikeholdet av tilkomstveien i en lengde av 45 meter.

10.11.1945 - Dokumentnr: 400702 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1517 Gnr:41 Bnr:22

30.08.2017 - Dokumentnr: 935699 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:41 Bnr:1316
Elektronisk innsendt

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: martin@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

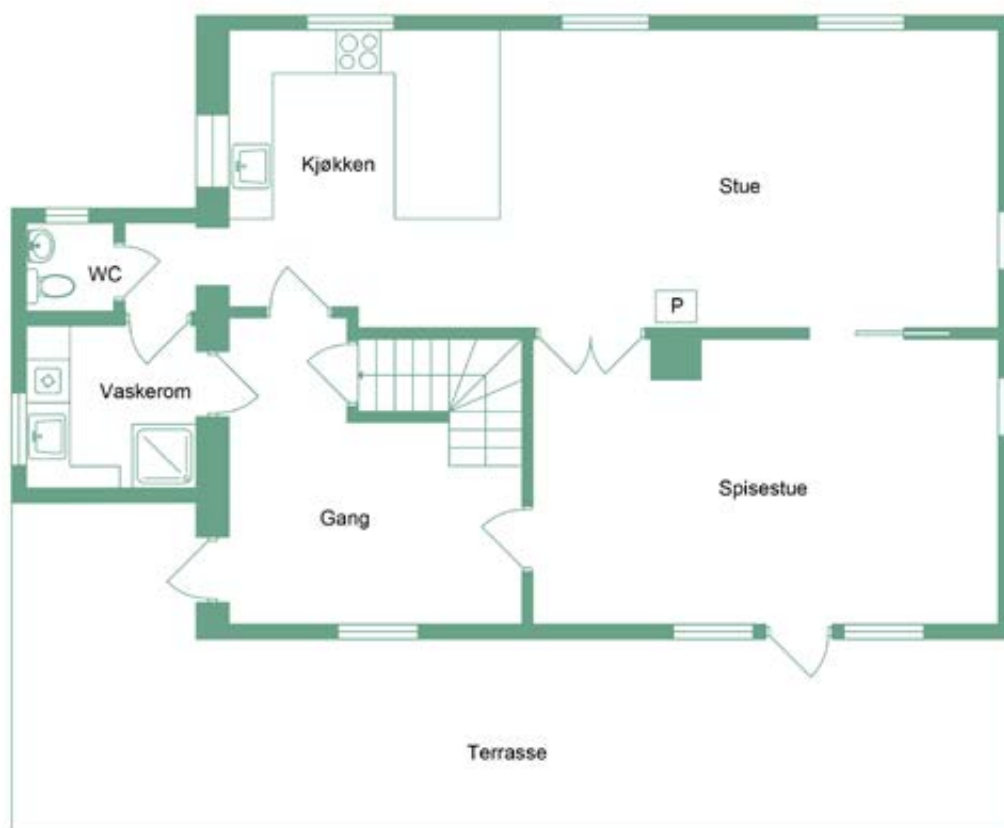
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning hovedetasje



notar

Drammensvegen 19

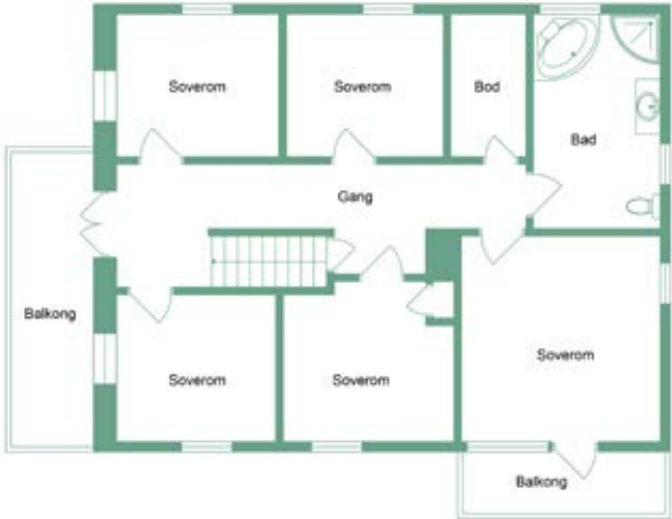
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegninger 2. etasje og loft



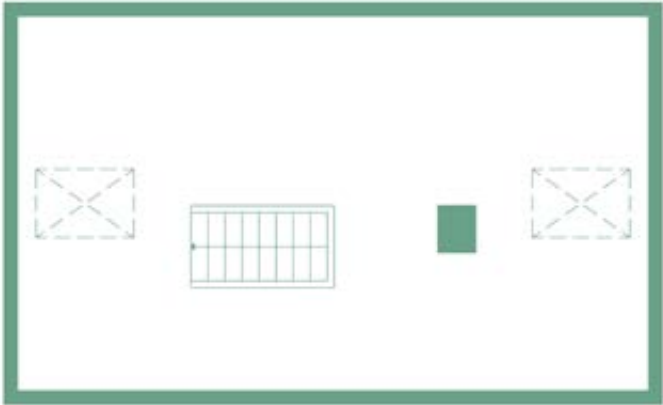
Drammensvegen 19

2 Etg

notar.no @notar_mere

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Drammensvegen 19

Loft

notar.no @notar_mere

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

DRAMMENSVEGEN 19

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleingsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger
- Energiattest (fremside)

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0025/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristina Buss Folkestad	Tore Johnny Folkestad

Gateadresse	
Drammensvegen 19	
Poststed	Postnr
HAREID	6060

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0025/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hvis røret oppe ikke står rett kan det renne vann på gulvet ved flytting av badekar f.eks. ellers ingen problem. I badet i 1 etasje er det noe vann som renner mot dør og ut mot gulvet fra dusj, men vi fuger litt for å forhindre dette. Går også fint å skyve vann mot sluk etter dusj selv.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt på mikrosement.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alt i kjøkken og stue nye del samt kjeller etter vannlekkasje i 2022

Arbeid utført av

Hareid Group elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2022 gjort store endringer ingen ellers feil med unntak av noe i garasjen

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader foran huset

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er rasfare ved snø. Det er gamle rør på bad oppe som bør vedlikeholdes med plumbo ellers erstattes. Bør også dreneres innen noen år. Særlig hvis kjeller skal innredes. Ser ut som noe nylig oppstått fukt ved ventilering oppe på badet. Ikke noe lekkasje fra loft men ikke gjort større undersøkelser der. Det er gamle rør i kjeller som er påvist asbest i isolasjon rundt noen rør. Dette var vanlig den tid. Det er tatt prøver av kyndige og det er ikke funnet noe svevestøv i kjeller pga dette. Dette bør utbedres.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Folkestad	a96376e942a30dc1cd55c fc16b3743bef377dc47	19.03.2026 15:04:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Johnny Folkestad	4fc885e9528568394635e 2b503202fa152a0ce49	19.03.2026 15:12:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0025/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Drammensvegen 19, 6060 HAREID



HAREID kommune



gnr. 41, bnr. 194

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 11169-1945

Eiendomsverdi ref nr: EW6018

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, reading "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glasert takstein. Takrenner og pipekledning av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Takvindu av støpejern med enkelt glass. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterveggene i mur utvendig murpusset og malt. Vinduer og verandadører av tre malt med to lags og enkle glass. Ytterdører formpresset malte og av tre med to lags og enkle glass. Veranda, altan og terrasse i betong med rekkverk av mur murpusset malt og av metall. Veranda og altan i andre etasje med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Terrasse første etasje skifer. Grunnmur og fundamenter av betong utvendig murpusset malt over terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater, malte flater, beisa panel og malt betong. Vegger malte panelplater, beisa panel, malte flater, malt tapet, finert panel, beisa panel og malt murpuss. Gulv lamminatgulv, lakka parkett, fliser, betong malt og umalt. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong. Mursteinpipe av teglstein med luftpipe og to feieluker av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn. Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne trappetrinn med og uten vinylbelegg. Formpressede innerdører og skyvedør i malt utførelse, og innerdører av tre malt og ubehandla. Ei innerdører med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad andre etasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og vinyltapet overflate behandlet med mikrosement. Flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, veggghengt wc, dusjkabinett og boblebadekar.

Bad/vaskerom første etasje. Malt takflater. Vegger microsement og gulv vinylbelegg. Vaskerom innredning malt med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparring for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Dusjvegger.

Vaskerom kjeller. Tak panel. Vegger murpuss og forskallingsblokker. Gulv betong. Skyllekar og sluk.

Bad kjeller. Tak malt betong. Vegger tapet og våtromsplater. Gulv betong. Dusjnise, veggghengt servant og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Finert metallplate på vegg ved platetoppen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Malte takplater. Vegger malt strie og våtromsplater. Flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, galvanisert rør og rør i rør system av plast. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk fra begge våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon i deler av boligen. Radiatorer på enkelt rom som henter varme fra varmtvannstank og luft til luft varmepumpe. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Hovedinntak skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper og down lights. El-bil lader. Varmekabler i gulv på våtrommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomtegrunn med noe terrengfall mot grunnmuren. Utførelsen av drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur og kjeller er ukjent. Utvendige trapper, rekkverk og platter av betong delvis skiferlagt. Det er ikke gitt informasjon om at eiendommen har nedgravd oljetank på tomten.

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

[Gå til side](#)

Boligen har ikke radonsperre montert, og det er ikke opplyst om at radonmålinger er utført. Rekkverk på innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet i trapper. Rekkverk på veranda, altan, terrasse, trapper og støttemur har lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette utgjør en stor sikkerhetsrisiko ved snø og is ras fra taktekingen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	358 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	313 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

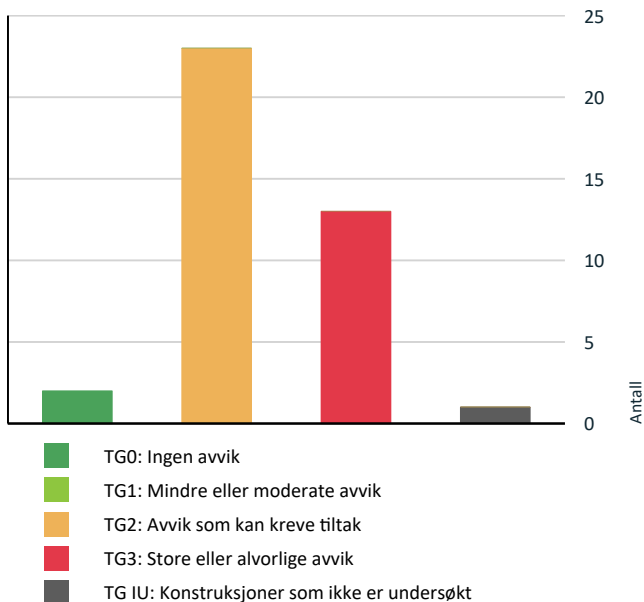
Dagens rominndelingen og bruken av enkelt rom avviker med mottatte plantegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

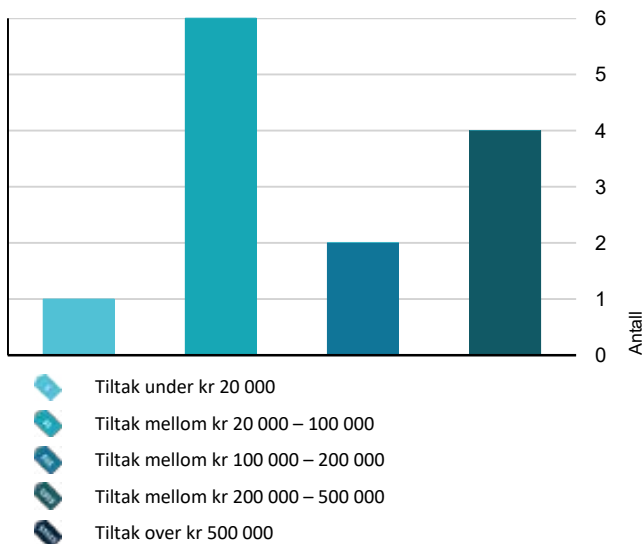
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken/entre > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken/entre > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! [Gå til side](#) Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Eiere

Tilbygg / modernisering

2022	Renovering	Stue/kjøkken ble renoveret og delevegger ble fjernet ifølge eiere.
2022	Våtrom	Ny hovedinngang og det ble bygget nytt våtrom i tidligere vindfang ifølge eiere.
2022	Innerdører	Utskifting av enkelte innerdører og oppgraderinger av overflater på enkelt rom ifølge eiere.
2022	Vinduer	Utskifting av enkelte vinduer på stue/kjøkken i følge eiere.
2021	Vannskade	Rørbrudd i andre etasje med vannskade til stue og kjøkken første etasje ifølge eiere.
2021	El-opplegg	Deler av el-anlegg ble oppgradert og avvik i el-kontrollen ble rettet elektriker ifølge eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glasert takstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå da fysisk kontroll krever montering av stillas eller leie av lift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vurdering av taktekking visuelt fra bakkenivå medfører en viss risiko for at eventuelle skader på taktekkingen ikke er mulig å oppdage.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og pipekledning av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå da fysisk kontroll krever montering av stillas eller leie av lift.

Vurdering av avvik:

- 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 på renner/nedløp/beslag.

Med bakgrunn i bratt takfall og glatt takteking, så vil det medføre snø og isras fra taktekingen ved snøfall.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø og isras, noe som kan medføre både person og materielle skader.

Takrenner og pipekledning bør følges opp jevnlig, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer som kan medføre fuktskader på bygningen.

Vurdering av takrenner og pipekledning fra bakkenivå medfører en viss risiko for at eventuelle skader og utettheter ikke oppdages.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i mur konstruksjoner, utvendig murpusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Yttervegger har enkelte riss i mur og murpussen. Det er avskalling av murpuss og synlig armering ved kjellerdøra.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Sprekkene i murte og pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring, noe som medfører vanninntrenging i muren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetider for veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har enkelte punktvis eldre fuktskjolder, spesielt ved takvinduer og pipe. Fuktsøk avdekket ingen unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder bør holdes under observasjon for eventuell videre skadeutvikling. Ved eventuelle tegn på lekkasjer må tiltak påregnes for å hindre ytterligere fuktskader.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags og enkle glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er utett mellom vinduskarmen og mur/grunnmur på enkelte av vinduer, og det er ikke montert beslag under enkelte vinduer.

Enkelte værutsatte vinduer og kjeller vinduene har fukt, råteskader og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer med fukt og råteskader, og justering av vinduer, for å sikre funksjonalitet og hindre videre skader.

Utettheter mellom vinduskarmen og mur/grunnmur bør tettes for å unngå varmetap og fuktskader, uten tiltak vil fuktinntrekk ved vinduer kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takvinduer

Beskrivelse

Takvindu av støpejern med enkelt glass. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Takvindu av støpejern har rustskader, og takvindu av tre har fuktskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av rustskader på takvindu av støpejern, samt utbedring av fuktskader i karm på takvindu av tre.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av vinduene, redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Verandadører av tre i malte med to lags glass. Ytterdører formpresset malte og av tre med to lags og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadører er slitte og dør i andre etasje mot sør har fukt og råteskader. Det er utettheter rundt enkelte av dørene mellom dørkarmen og mur, og det er ikke montert beslag under alle dørtersklene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas lokal utbedring og utskifting av dører med fukt og råteskader, samt utbedring av utettheter i tetting og beslag rundt dørene.

Konsekvensen av manglende utbedring og vedlikehold er økt risiko for ytterligere fuktskader, varmetap, redusert levetid og fuktinntrekk ved dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda, altan og terrasse i betong med rekkverk av mur murpusset malt og av metall. Veranda og altan i andre etasje med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Terrasse første etasje skifer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Oppvarmede rom under altan av betong uten lufting øker risikoen for kondensskader, når varmluft fra oppvarmede rom møter uisolert betong.

Papptekkingen og terrassedekket er slitt, og terrassedekket er slitt og har avskallinger av beis.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i underliggende rom.

Slitt papptekking og terrassebord med avskallinger bør vedlikeholdes eller utskiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere slitasje.

Manglende lufting og eldre tettesjikt/membran kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på underliggende konstruksjoner ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper, rekkverk og platter av betong delvis skiferlagt.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

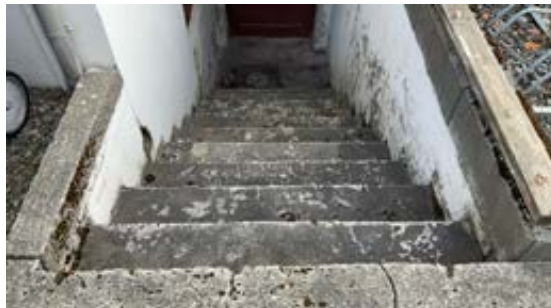
Platt til første etasje har sprekker og synlig armering på undersiden til kjeller dør som følge av frostsprengning. Det er observert sprekker i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å utbedre sprekken og synlig armering på undersiden av platten ved kjellerdøren for å forhindre videre forringelse, korrosjon av armering og redusert bæreevne. Dette vil redusere risikoen for økte skader og svekket sikkerhet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte takplater, malte flater, beisa panel og malt betong. Vegger malte panelplater, beisa panel, malte flater, malt tapet, finert panel, beisa panel og malt murpuss. Gulv lamminatgulv, lakka parkett, fliser, betong malt og umalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hullrom under fliser i entre i hovedetasje. Overflater i kjeller er slitte, og har avskalling av maling og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullrom under fliser i entre bør utbedres for å unngå skade på flisene og redusere risikoen for at flisene løsner.

Slitte overflater med avskalling av maling og saltutslag i kjeller bør utbedres, dette for å hindre ytterligere forringelse og skadeutvikling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert varierende skjevheter på enkelt rom i begge etasjeplan og kjellergulv på stikkprøve kontrollerte rom.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være utfordringer med møblering. Dersom det skal legges nye gulv, bør gulvene vurdert rettet opp.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mursteinpipe med to feieluker. Pipe er tilknyttet en vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tegelpipe skal ikke tildekkes på noen av sidene med unntak av sider som har murt lufteløp. Dette for at sprekker skal kunne oppdages.

Pipevanger på loft har sotrender som følge av kondensering fra varmluft, da pipe er uisolert. Feieluken på loftet har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under feieluke på loftet for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp.

Pipevanger bør gjøres synlige slik at eventuelle sprekker eller skader kan oppdages tidlig, for å unngå økt risiko for brann eller konstruksjonsskader.

Sotrender på pipevanger kan reduseres eller unngås ved å fore pipe med nye isolerte røykrør.

Rust skadet feieluke bør vurderes skiftet ut for å sikre funksjon og redusere risiko for ytterligere korrosjon og røyk lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da store deler av kjeller har åpen og synlig grunnmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risiko for fuktskader.

Fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, noe som kan føre til råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne trappetrinn med og uten vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapper og rekkverk er noe slitte, og står foran en del vedlikehold og oppgraderinger. Rekkverk er noe slitte og stedvis noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappen og rekkverket bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden.

Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører og skyvedører i malt utførelse, og innerdører av tre malt og ubehandla. Ei innerdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innerdører dører og kjellerdører er noe slitte, og står foran justeringer og en del vedlikehold, alternativt utskifting av innerdørene.

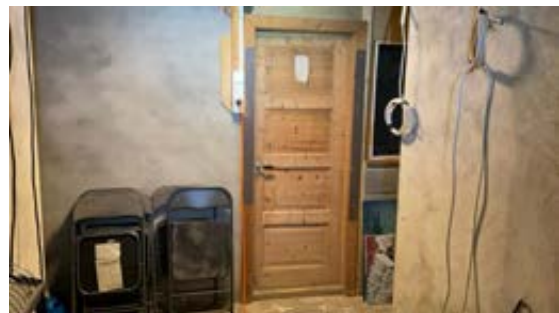
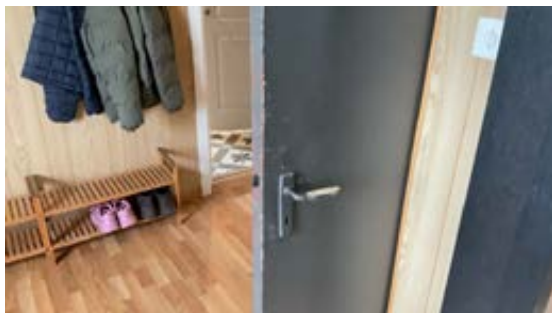
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger våtromsplater og vinyltapet overflate behandlet med mikrosegment. Flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett og boblebadekar.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har fuktskader i taket ved avtrekksvifte, vegg ved badekar har ikke vanntett utførelse, vindu er plassert i våtsone for badekar. Baderomsinnredningen har mindre skader. Deler av gulvet har motfall til sluken, og det er ukjent utførelse på membran under flisene.

En må derfor forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mot våtsone for badekar. Det ble ikke avdekket unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt takflater og vegger microsement.

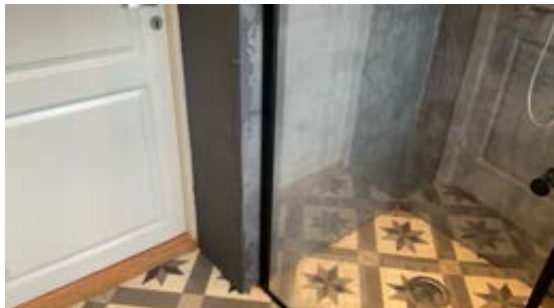
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant. Gulvet er flatt med noe mindre fall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg med plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ukjent udokumentert utførelse av tettesjiktet på våtrommet. Det er synlige utettheter i tettesjikt overgang vegg og gulv i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Ukjent eller mangelfull utførelse av tettesjikt, samt utettheter i overgang mellom vegg og gulv i dusjen, medfører økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Utbedring av utettheter bør gjennomføres for å hindre vanninntrenging og risikoen med påfølgende skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom innredning malt med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparring for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Dusjvegger.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

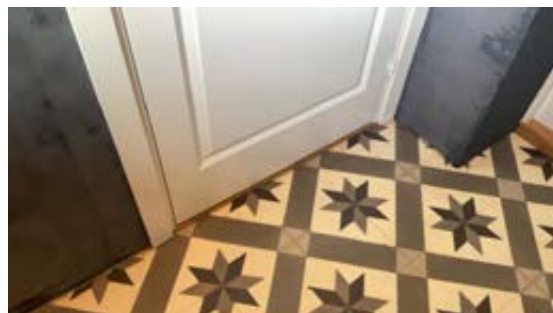
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da vegger i våtsoner er av betong. Overflate søk med fuktmåler avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak panel. Vegger murpuss og forskallingsblokker. Gulv betong. Skyllekar og sluk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da vegg overflater er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Grunnmuren har saltutslag, og betonggulvet viser synlige tegn til fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malt betong. Vegger tapet og våtromsplater. Gulv betong. Dusjnisse, vegghengt servant og wc.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet har synlige fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRE

Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Finert metallplate på vegg ved platetoppen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplate ved vasken har begynnende fuktskader på undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Benkeplaten må fuktsikres for å hindre videre utvikling av fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksette vil ytterligere skade på benkeplaten i å oppstå.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet lik avtrekket. Manglende tilluft kan føre til undertrykk og redusert effekt av kjøkkenventilatoren.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger malt strie og våtromsplater. Flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning og wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, galvanisert rør og rør i rør system av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Rør i rør systemet er montert uten vannfordelerskap med avløp til sluk. Ved en vannlekkasje så vil vannskade i kjeller oppstå.

Rørøpplagg av kobberrør er slitt, og deler av rørøpplagget har en del korrosjon. Ifølge eiere har det vært rørbrudd fra rørøpplagget i deres eiertid.

Rørøpplagget i uisolert kjeller er uisolert, og vil som følge av dette kunne være utsatt for frost som kan medføre rørbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

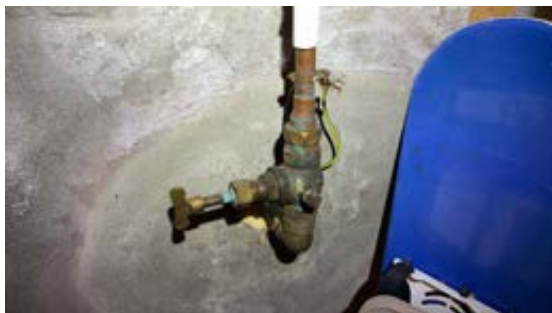
Rør i rør-systemet bør monteres i et vannfordelerskap med avløp til sluk for å redusere risikoen for vannskader ved en lekkasje.

Kobberrør med synlig slitasje og korrosjon bør vurderes utskiftet for å unngå fremtidige rørbrudd og vannskader.

Uisolert vannrør i uoppvarmet og uisolert kjeller må isoleres for å hindre frostskafer og rørbrudd.

Manglende tiltak og utbedringer kan medføre betydelig risiko for vannskader og følgekostnader.

Tilstandsrapport



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Rørpropplegg av stål og sluker i kjeller har store og synlig rustskader. Eiere opplyser at det er dårlig avrenning fra avløpsrøret på bad loft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsrøranlegget må skiftes.

Avløpsrør med store rustskader bør skiftes ut for å unngå lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Dårlig avrenning fra avløpsrøret på badet bør undersøkes nærmere og utbedres, da dette kan føre til tilbakeslag, luktproblemer og skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra begge våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon i deler av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller har ingen ventilasjon eller veggventiler montert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller annen egnet ventilasjon i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer på enkelt rom som henter varme fra varmtvannstank og luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Synlige deler av røropplegget i kjeller har rustskader. Eier opplyser at det er noe utfordrerne og styre varmen fra radiatorene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre service og vedlikehold på varmesentralen, samt utbedre rustskader på røropplegget for å forlenge anleggets levetid og sikre stabil varmedistribusjon.

Konsekvensen av manglende vedlikehold og rustskader er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og redusert funksjon på varmeanlegget, samt at det kan bli utfordrende å regulere varmen i boligen.



TG 2 Varmesentral - 2

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Utedelen på varmepumpe har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder og rustskader på utedelen kan funksjonssvikt oppstå.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er observert rustreder på utsiden av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet grunnet høy alder og synlige rustreder, for å forebygge lekkasje og påfølgende vannskader.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Hovedinntak skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper og down lights. El-bil lader. Varmekabler

Tilstandsrapport

gulvene på våtrommene ifølge eiere.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringene ligger ikke i sikringsskapet. Dette er et offentlig krav å inneha denne dokumentasjonen, da erklæringen bekrefter at installasjonen er utført av et godkjent foretak og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Inntak og sikringsskap

3. 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 På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å få kartlagt el anleggets tilstand og vurdere behovet for eventuelle vedlikehold og oppgraderingsarbeider.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur og kjeller er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er i store deler av kjelleren registrert avkallinger og saltutslag som følge av svikt i drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur, dersom dette er montert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, videre utvikling av avskalling, saltutslag og forringelse av kjellerens inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong utvendig murpusset malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Grunnmuren har enkelte sprekker, og eksponert synlig armering som følge av avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene og den eksponerte armeringen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og korrosjon av armeringen.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flat tomtegrunn med noe terrengfall mot grunnmuren.

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.

Det bør utføres noe terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren og lysgravene, dette for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktinntrekk i kjeller.



Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke gitt informasjon om at eiendommen har nedgravd oljetank på tomten.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har ikke radonsperre montert, og det er ikke opplyst om at radonmålinger er utført.

Rekkverk på innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet i trapper.

Rekkverk på veranda, altan, terrasse, trapper og støttemur har lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette utgjør en stor sikkerhetsrisiko ved snø og is ras fra taktekingen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør vurderes å etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyde bør vurderes økt slik at de tilfredsstiller dagens krav, dette for å bedre sikkerheten.

Rekkverk eller annen sikring bør monteres på forstøtningsmurer der dette kreves, for å redusere risiko for fallskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/lagerrom

Byggeår

1956

Kommentar

Eiere

Standard

Garasje har normal og standard og utførelse for byggeår.

Vedlikehold

Garasje står foran vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Taktekking av papp. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende og stående malt bordkledning. Vinduer med enkle glass. Ytterdør av tre beist. Garasjeporter av tre beiset. Ringmur av betong og forskallings blokker med betong. El-opplegg lys og stikkontakter.

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

313 m²/313 m²

Enebolig: Uinnredet loft, 5 Soverom, 2 Gang, Garderobe, 2 Bad, Stue/kjøkken, Spisestue, 2 Trapperom, Toalettrom, Bad/vaskerom, 4 Bod, Vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 800 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 500 000 Konklusjon markedsverdi 3 500 000
--	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Reina 52 ,6060 HAREID 173 m² 1967 4 sov	27-05-2025	3 600 000	3 500 000		3 500 000	19 886
2 Solsteinen 2 ,6060 HAREID 152 m² 1977 2 sov	26-08-2024	2 700 000	3 500 000		3 500 000	18 817
3 Hovlidvegen 7 ,6060 HAREID 183 m² 1975 2 sov	05-03-2025	4 400 000	4 400 000		4 400 000	16 988
4 Fredsæla 18 ,6060 HAREID 154 m² 1978 3 sov	17-09-2024	2 990 000	2 900 000		2 900 000	16 111
5 Finnsgardmarka 11 ,6060 HAREID 153 m² 1974 3 sov	14-08-2025	2 800 000	2 750 000		2 750 000	15 449
6 Solsteinen 45 ,6060 HAREID 218 m² 1961 5 sov	25-06-2025	3 250 000	3 175 000		3 175 000	13 685
7 Reina 41 ,6060 HAREID 148 m² 1957 4 sov	09-12-2024	2 100 000	1 975 000		1 975 000	8 817
8 Solsteinen 37 ,6060 HAREID 176 m² 1950 4 sov	23-02-2026	2 380 000	2 350 000		2 350 000	7 886

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 530 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

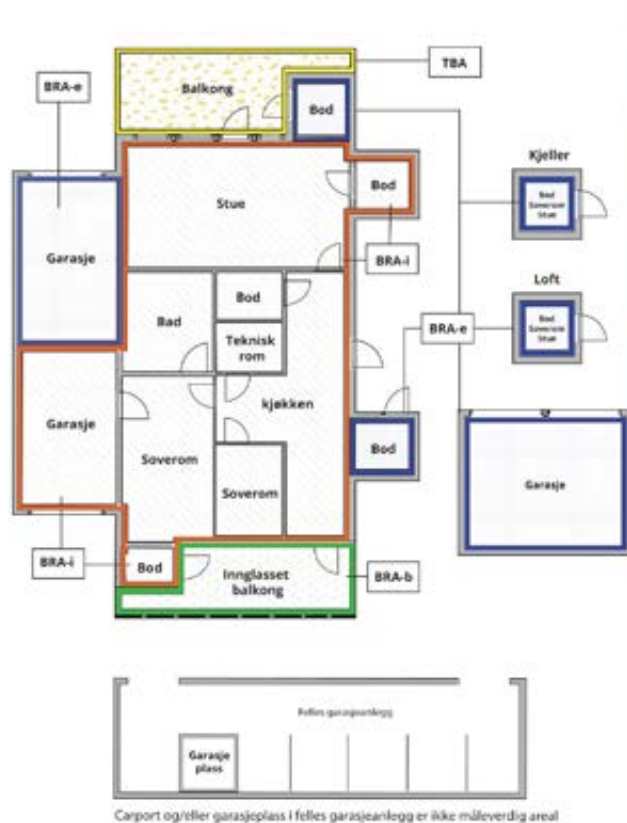
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)		Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
Loft	25			25		63		88
2 etasje	88			88	23			88
1 etasje	98			98	15			98
Kjeller	102			102				102
SUM	313				38	63		376
SUM BRA	313							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, garderobe, bad		
1 etasje	Stue/kjøkken/entre, spisestue, trapperom, toalettrom, bad/vaskerom		
Kjeller	Bod, gang, vaskerom, bod 2, teknisk rom, bod 3, trapperom, bod 4, bad		

Kommentar

Veranda ca. 7 m2 og altan ca. 16 m2. Terrasse ca. 15 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndelingen og bruken av enkelt rom avviker med mottatte plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)		Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
Hovedetasje		45		45		2		47
SUM		45				2		47
SUM BRA	45							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Tore Johnny Folkestad	Kunde
	Kristina Buss Folkestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	41	194		0	1114.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Drammensvegen 19 6060 Hareid

Hjemmelshaver

Folkestad Kristina Buss, Folkestad Tore Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Drammensvegen på Hareid. Eiendommen har en sentral og god beliggenhet med kort avstand til Hareid sentrum, barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Hareid sentrum med planidentifikasjon: 20060003. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat østvendt stor tomt beliggende i endevei. Tomten er opparbeidet med støpte platter, trapp og forstøtningsmur, lysgraver, netting -gjerde, flaggstang, betongheller, plen, beplantning og asfalt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus og singel.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Hareid kommune med planidentifikasjon: 20110003. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging rapport			Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Oversiktskart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

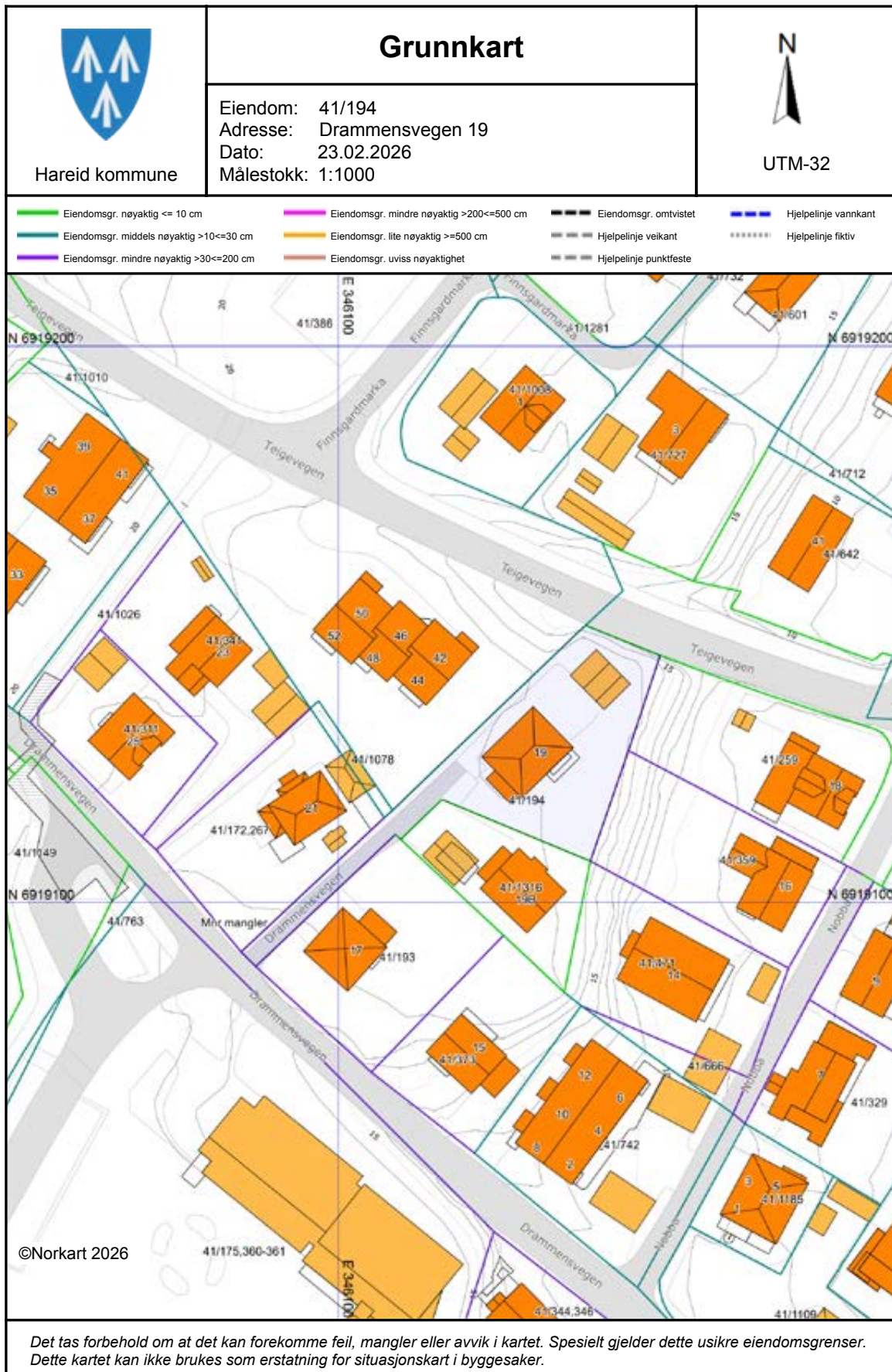
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN





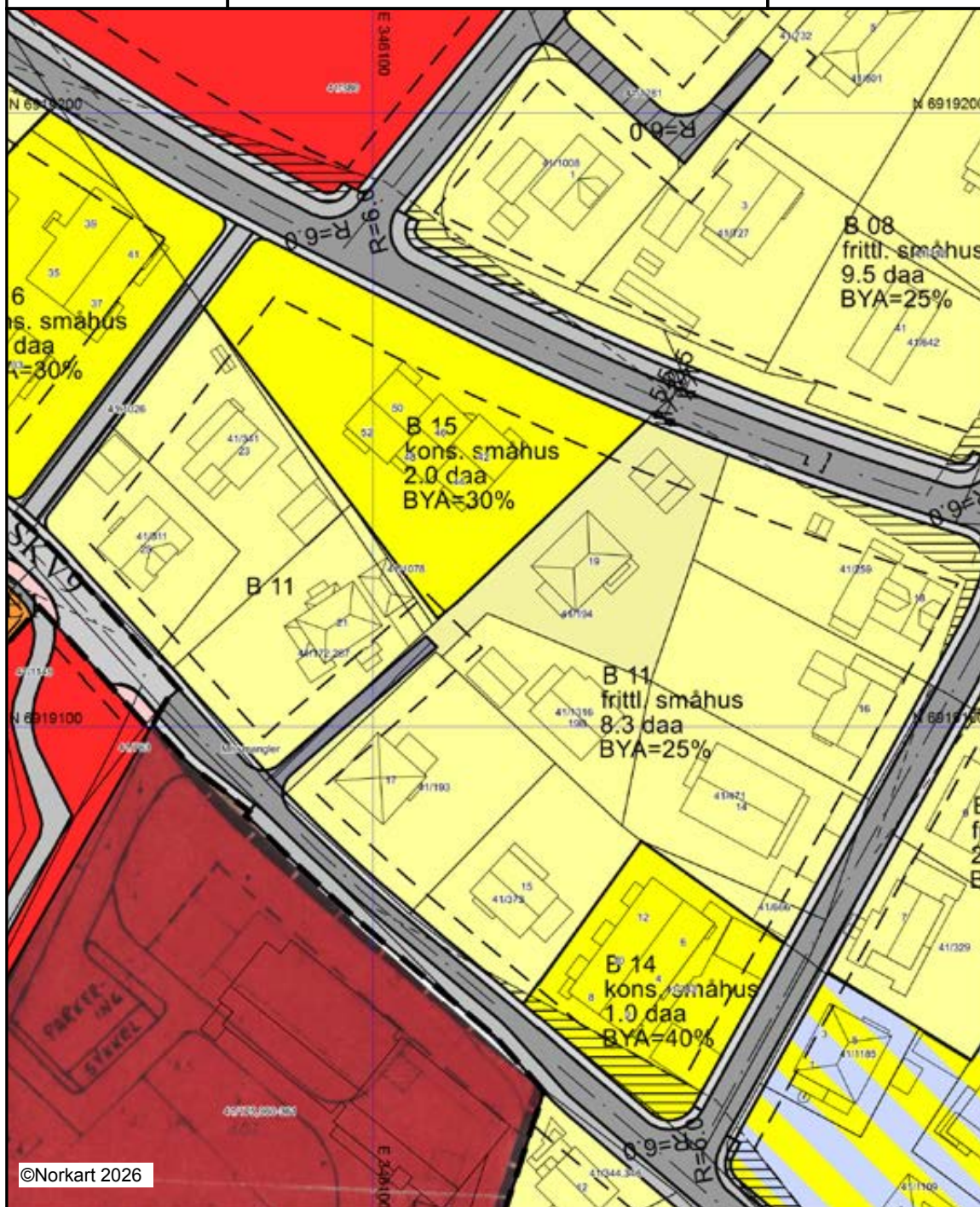
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/194
Adresse: Drammensvegen 19
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for forretningar
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
-  Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim)

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1)

-  Kjøreveg
-  Annan veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Bustad/Forretning

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - blokker
-  Tenesteyting
-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 2008

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Elvedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjēgrense
-  Planlagt buseiend
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



HAREID KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

«Hareid sentrum»

PLANID: 20060003

Føresegner datert 22.09.2006, sist revidert 05.05.2019

Oppdatering av vedtak og dato gjort 20.06.2023

Plankart datert 01.09.2000, sist revidert 05.05.2019

Godkjent mindre endring av Hareid kommunestyre i møte 11.06.2019

Vedteke endringar i raudt.

Reguleringsplanen vart godkjent av Hareid kommunestyre i møte 08.11.2006

Arealbruken innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde (pbl §25.1)

- Bustader
- Bustader/Forretning
- Forretning
- Kontor
- Forretning/industri
- Industri/lager
- Industri/fiskebruk
- Forretning/kontor
- Offentleg bebyggelse (sjukeheim, rådhus, kulturhus, kyrkje)
- ~~Allmenntilgjenge~~**føremål (bedehus)** **Offentleg/privat tenesteyting - kyrkjelydshus**
- Vegserviceanlegg - Bevertning/Bensinstasjon
- Hotell

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Anna trafikkareal (skjering, fylling, rabattar m.m.)
- Torg
- Parkeringsplass
- Kai
- Hamneområde i sjø
- Hamneområde i sjø – småbåtanlegg
- Hamneområde (landdelen)
- Trafikkterminal

- Godsterminal

Offentlege friområde (pbl §25.4)

- Park
- Leik

Spesialområde (pbl §25.6)

- Kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon)
- Bevaringsområde - aut. freda kulturminne etter KML §4 jf. §3
- Frisksone

Fellesområde (pbl §25.7)

- Felles avkøyrse/tilkomst
- Felles leik

§ 1

GENERELT

1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankarta. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankarta og føresegnene.

1.2 Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova med forskrifter og bygningsvedtekter for Hareid kommune.

1.3 Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med reguleringsføresegnene.

1.4 Tiltak i eller over sjø er søknadspliktig etter Hamne- og farvasslova. Løyve må vere gjevne før tiltak kan settast i verk. Tiltak ned mot sjø som kan ha innverknad på eller hindre bruken av sjøareal skal leggast fram for Kystverket til uttale.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjeregner og –liner er vist i plankarta.

I heile Strandgata og i Kjøpmannsgata frå kyrkja og nord til Strandgata skal byggjeregnerne vere påbudte mot gata av omsyn til fasaderekken.

Der byggjeregner og –liner fell saman med føremålsgrensa mot vegen skal bygningane plasserast i denne.

Der byggjeregner og –liner ikkje er viste i plankartet, gjeld reglane i Plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

2.2 Tillate tomteutnytting vert oppgjeve som bygd areal i prosent av tomtarealet, % BYA. Bygd areal er definert i NS 3940. Maks. % BYA er påført byggeområda på plankarta.

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsslova (1997), § 4-2. Tillatte gesims- og mønehøgder er oppgjevne under byggeområde i desse føresegnene.

2.3 Byggesøknad

I samband med byggesøknad skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast – så som avkørsler/tilkomst, parkeringsplassar og garasjar.

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningane får ei god form. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggjande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd perspektivteikning av nye bygningar i forhold til omkringliggjande omgjevnader. Det skal leggst vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.

2.4 Formingsrettleiar

I prinsippet skal utforming, materialbruk og fargar i tilknytning til bygningar og gaterom følgje dei råd som er gjevne i "Formingsrettleiar for Hareid sentrum".

2.5 Reklameiltak (skilt)

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til einkvar tid gjeldande kommunale forskrifter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinretningar må ikkje oppsettast før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggst spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.6 Støy

For ny bebyggelse og hovudombygging av eksisterande bygg langs Rv. 61, Fv. 35 og Fv. 37 skal støybelastning dokumenterast ved innsending av byggesøknad. Der støybelastninga overstig dei lågaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningsliner gitt i rundskriv T-8/79, skal tiltak som til dømes skjærming, ytterveggisolering, plassering av bygningane, planløyving o.l. for å tilfredstille grenseverdiane, dokumenterast i byggesøknad.

Innandørs støynivå skal ikkje overstige dei lågaste grenseverdiane i rundskriv T-8/79, og det skal til ei kvar tid kunne visast til eit utandørs opphaldsområde der rundskrivet sitt lågaste grensenivå for bustadnære opphaldsområde vert tilfredsstilt.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE BUSTADER

3.1 Frittliggjande einbustader (FS), konsentrerte småhus (KS) og garasjar/uthus i bustadområde skal ha mønetak med takvinkel mellom 24 og 40 gr.

3.2 Bygningsrådet kan krevje at alle bygningar innan same området skal ha einsarta takutforming.

3.3 Frittliggjande einbustader (FS)

Bustadhusa skal oppførast i ein etasje. Der terreng og tilhøve eller etter bygningsrådet sitt skjønn ligg til rette for det, kan bygningar tillatast oppført i 2 etasjar.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.4 Konsentrerte småhus (KS)

Bustadhusa kan oppførast i 2 etg.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.5 Garasjar kan berre byggjast i ei høgd, og skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til

materialval, form og farge. Maks gesimshøgde 3m. Garasjebygg/uthus må ikkje overstige 50 m² BYA.

Plassering av ein garasje pr. bustad skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset.

3.6 I tillegg til garasje skal det visast til biloppstillingsplass for ein bil pr. bustad på eigen grunn.

3.7 For område B 23 skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen skal godkjennast av det faste utval for plansaker før byggjesøknad kan sendast inn. Bebyggelsesplanen skal mellom anna vise plassering av bebyggelse, tilkomst, nytt og gamalt terreng, vegetasjon, interne vegar, parkering og leikeplassar. Fellesområdet Leik L 04 skal inngå som ein del av bebyggelsesplanen.

§ 4

BYGGJEOMRÅDE SENTRUM

4.1 *Det følgjande gjeld byggeområde i Strandgata mellom Hjeltebakken til og med Hotellet - og nordre del av Kjøpmannsgata (nord for miljøtunnelen): (gjeld område B/F 03 - 04, F/K 01 - 03, F 02 - 03, H01)*

4.1.1 Nye bygningar skal følgje regulert byggjeline mot Strandgata eller Kjøpmannsgata. Husa kan byggjast samanhengande langs gata.

4.1.2 Hovudtilkomst til bygningane skal vera orientert mot gata.

4.1.3 Nye bygningar skal vera på minst to og maksimalt tre etasjar.

4.1.4 Bygningar med fasade langs Strandgata og Kjøpmannsgata skal ha gesimshøgde på min. 6,5 m og maks. 10,5 m.

4.1.5 Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.

4.1.6 Fyrste høgda skal som hovudregel ha funksjonar med tilgjenge for publikum. (forretning, service, handverk).

4.1.7 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasaderehabilitering/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er følgje føresegnene for nybygg.

4.1.8 Innanfor område H 01 (Hareid hotell) kan ein tillate lokale til forretning og bustader med inntil 25% BRA (bruksareal) kvar av samla BRA for bebyggelsen.

4.2 F 01 Megakvartalet

4.2.1 Området skal nyttast til forretningsføremål innan detaljvarehandel. Det er ikkje tillate etablert forretningar med plasskrevjande varer. Det kan og tillatast anna forretningsmessig serviceverksemd og kontorverksemd som til dømes lege, tannlege, fysioterapeut og liknande. Det kan tillatast bustader i 3. etasje.

4.2.2 Maksimal utnyttning til forretning (totalt bruksareal T-BRA) er 3.000 m². I dette arealet er alt areal til forretning medrekna - også i kjeller/underetasje. Bruksareal til kontor som ikkje er knytt til handelsverksemd samt offentlege kultur- og fritidstilbod skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning. Bruksareal til parkeringshus/-kjeller skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning.

4.2.3 Området skal ha parkeringsdekning i høve bygningsvedtektene for Hareid kommune. Parkering skal skje på eigen grunn, på felles P-plass for fleire eigedomar eller på offentlig P-plass. Det er tillate etablert parkeringshus/-kjeller for området.

4.2.4 Ved utbygging som krev flytting av nettstasjon/auka trafokapasitet skal det takast kontakt med Tussa Nett AS så tidleg som råd. Der utbygging krev flytting av eksisterande nettstasjon, skal det prosjekterast og leggst til rette for nettstasjon i ny bygningmasse

4.3 Det følgjande gjeld byggjeområde i Strandgata nord for Hjellevakken og sør for Hotellet – og i Kjøpmannsgata søndre del – mellom Posthuskrysset og Bedeluskrysset, §§ 4.3.3 - 4.3.6 gjeld berre for Kjøpmannsgata: (gjeld område B/F01 -02, 05 - 07 og 08 - 13)

4.3.1 Ved nybygg skal regulert byggjeline følgjast mot gata. I regelen skal det være fritliggjande hus på kvar eigedom – ikkje samanbygde fasadar.

4.3.2 Nye bygningar skal oppførast i to etasjar. 1.etg. kan ha publikumsretta funksjonar med hovudtilkomst frå Kjøpmannsgata eller Strandgata. 2.etg. og evt. loft

skal ha bustadfunksjon. Bygningsrådet kan fråvilka denne føresegna dersom det t.d. er snakk om forsamlingslokale eller liknande der det er behov for ekstra stor takhøgde. Det kan også etter nærare vurdering tillatast publikumsretta funksjon i 2.etg. når lokalet er del av verksemda i 1. etg.

4.3.3 Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel frå 27gr. til 45gr. Møneretning skal følgja gateretning. Det kan tillatast takoppløft og arker. Bygningane skal ha takutstikk på minimum 30 cm ved gavl og raft.

4.3.4 Gatefasade skal framstå som open i 1.etg.

4.3.5 Vindauge i 2.etg. skal framstå som enkeltstående vindaug i veggene.

4.3.6 Det er ikkje tillate med adderte (utstikkande) former som veranda, karnapp og liknande på gatefasade.

4.3.7 Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.

4.3.8 Gesimshøgde skal vera minst 6 m og maksimalt 7,2 m.

4.3.9 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasadefornyning/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er tilpassast opphavleg utståande og følgje føresegnene for nybygg.

§ 5

INDUSTRI OG KOMBINERTE FØREMÅL

5.1 I området I 04 skal det tillatast oppført bygningar for lettare industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.

5.2 I områda I 02 og I 03 kan det berre tillatast bygningar og anlegg med føremål knytte til fiskerinæringa.

5.3 I område F/I 01 kan det berre tillatast bygningar og anlegg med føremål knytte til forretning og/eller industri.

5.4 Bedrifter som truleg vil føre med seg særlege ulemper for naboskapet kan visast til andre industriområde. Midlertidige skur, hallar m.v. tillatast ikkje.

5.5 Bygningar skal førast opp innanfor byggjegransene som er vist på plankartet. For eksisterande bygningar i område I 01 og I 04 ligg byggjegransa i ytterveggen (fryseriet og godsterminalen).

5.6 Maks. gesimshøgde skal være 10 m.

5.7 Ved byggjesøknad skal det visast parkeringsplass på eigen grunn. Jfr. Vedtektene til Plan- og bygningsslova §69 nr. 3.

§ 6

OFFENTLEGE BYGNINGAR

6.1 Generelt.

Ved nybygg og ombygging skal det krevjast byggjesøknad som nemnt i § 2.3.

6.2 Sjukeheim – O 01.

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m.

6.3 Kulturhus – O 02

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m

6.4 Rådhus – O 03

Maks. gesimshøgde skal vere 10 m og maks. mønehøgde 12,5 m

6.5 Kyrkje – O 04.

Planar som omhandlar endringar for kyrkje og kyrkjegard skal leggjast fram for kyrkjeleg fellesting i kommunen.

§ 7

S 01 og S 02 SERVICEOMRÅDE - BENSINSTASJON

7.1 I samband med nybygg eller endringar av eksisterande bygningar og konstruksjonar viser ein til § 2.3.

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLEG/PRIVAT TENESTEYTING - KYRKJELYDSHUS

8.1 Gjeld kyrkjelydshus med tilhøyrande uteoppghaldsareal (BOP1). Kyrkjelydshuset kan ha kontor for kyrkjeleg tilsette.

8.2 Tilbygg til eksisterande bygg mot Kjøpmannsgata skal oppførast i to etasjar. Tilbygg mot Rådhusplassen og Bedehusgata kan oppførast i ein eller to etasjar, eventuelt i byggjesteget.

Tilbygg skal ha skråtak. Gesimshøgde for tilbygg i to etasjar skal tilpassast eksisterande bygg. Tilbygg i ein etasje skal ha gesimshøgde lagt til kotehøgde 12,8 eller lågare.

8.3 Ved nybygg skal viste byggjeliner/-grenser leggjast til grunn for plassering. Nybygg skal ha skråtak med fall mot Kjøpmannsgata og Bedehusgata. Gesimshøgde mot gate skal vere minimum 6,0 m og maksimalt 7,2 m.

§ 9

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Trafikkterminal

På området skal det oppførast terminalbygg for avvikling av kollektivtrafikken på Hareid. Bygningen kan oppførast i 2 etasjar over terreng. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m. Uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg m.m. skal opparbeidast og ferdigstillaast samtidig med bygningen.

9.2 Vegareal

I regulert vegggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av vegglegget.

Det vises til "Fomingsrettelær for Hareid sentrum".

9.3 Sideareal (anna trafikareal)

Ved utbygging av offentlege køyre- og parkeringsareal, skal alle sideareal, gangareal og grøntanlegg opparbeidast samtidig med køyreareala. Sideareal, vegskjeringar- og fyllingar skal det plantast eller behandlast etter plan godkjend av kommunen/Statens vegvesen / Kystverket.

9.4 Parkering

Kvart område skal ha parkeringsdekning som stetter krav i til kvar tid gjeldande bygningsvedtekter i Hareid kommune.

9.5 Torg

Torgareal mellom Kvisla og Hjellevbakken (Spar-Mat) kan tillatast brukt som offentlig P-plass i periodar dette ikkje er til hinder for bruken av arealet som torg.

Torgareal skal opparbeidast etter detaljerte planar godkjend av kommunen.

9.6 Hamneområder

Hareid hamn har status som fiskerihamn, tilrettelagt av staten for fiskerifartøy og fiskerelatert verksemd. Innanfor dei ulike delområda i hamna kan det tillatast oppfylling, utdjupeing og plassering av andre innretningar/festeanordningar, signal, fyr og merkesystem som er naudsynte for bruken av hamna. Tiltak innan hamneområda krev løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova.

9.6.1 Hamneområde i sjø, HS 01

I området kan det tillatast byggd kaianlegg og tilhøyrande innretningar utover dei som er vist i planen med tilgrensande reguleringsføreml. Desse skal ikkje tillatast dersom dei vert til hinder eller trengsel for det naudsynte manøvreringsarealet for sjøverts ferdsel, her og manøvreringsareal for ferje og snøggått.

9.6.2 Hamneområde i sjø - småbåtanlegg HS 02

Innanfor området kan det tillatast lagt ut flytebrygger med tilhøyrande innretningar etter plan godkjend av Det faste planutvalet.

9.6.3 Hamneområde (landdelen) HL 01

Omfattar molo, inkl. molokrone og utfylling i sjø for nordre molo.

9.6.4 Hamneområder kai HK 01 og 03 - 07

Omfattar område for noverande og nye kaier.

Etter særleg grunna søknad kan det for områda HK 01 og HK 03 tillatast bygd kaier og bygg for fiskerelatert næring. Bygningane kan oppførast i ein etasje, med max mønehøgde på 5,3 m. Det skal ved byggemelding av bygning føreligge estetiske vurderingar av tiltaket frå arkitekt. Det er særskilt tiltaket sin estetiske utforming i forhold til omgjevnadane som må vektleggast.

9.6.5 Hamneområde Kailgodsterminal HK 02

Omfattar område for kail/godsterminal. Omfattar også avskjerma ISPS-godkjend område. Områda utanfor ISPS godkjend område, skal til ei kvar tid vere sikra tilgjenge. I ISPS godkjende område gjeld til ei kvar tid gjeldande føresesner gjevne av Kystdirektoratet.

9.6.6 Rekkefølgekrav Erstattande molo/kai mot ytre hamnebasseng skal vere fullført før, eller seinast samstundest, med byggetiltak på I 02.

§ 10

FRIOMRÅDE

10.1 I friområde, med unntak av områda F 02-03, kan bygningsrådet tillate oppført bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggjast vekt på at desse, etter planutvalet sitt skjønn, ikkje er til hinder for naturleg bruk av område som friområde.

10.2 I F01 kan det oppførast eit servicebygg for gjestehamna. Bygget kan ha 1.etg. og væra

inntil 60 m². Maks gesimshøgde 3m. Maks mønehøgde 4,5m

10.3 Opparbeiding av friområdet kan bare gjerast etter detaljerte planar som vert godkjent av kommunen. Planen skal vise nye terrengkoter, eksisterande og ny vegetasjon. Tiltak som krev inngrep i grunnen i området F 02 skal avklarast med Fylkeskonservatoren.

§ 11

SPESIALOMRÅDE

11.1 Kommunaltekniske anlegg (KT 01 – 03)

Tre område er avsett til kommunaltekniske anlegg og trafo. Det er høve til å setje opp nettstasjon. Uforming, materialbruk og fargeval skal medverke til at anlegga ikkje vert framtrедande i området. Maks gesimshøgde 3m. Maks mønehøgde 4,5m.

11.2 Spesialområde vern etter PBL § 25.6

11.2.1 Spesialområde vern kombinert med offentlig område O 04 off.

kyrkje. Vernet gjeld freda bauta og mellomalderkyrkjegard inkl. mogleg stavkyrkjetuft på kyrkjegarden i Hareid som er freda etter kulturminnelova 4a, h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Slike tiltak må avklarast hjå Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren Vest. Ein eigen gravplan, godkjend av Riksantikvaren Vest, skal regulere bruk og gjenbruk av gravene innanfor spesialområde vern i O04.

11.2.2 Spesialområde vern kombinert med friområde F 03 park

Vernet gjeld spor frå førhistorisk og førreformatorisk gardsdrift og gardsbusejting i utkanten av det gamle klyngjetunet på Hareid. Desse spora er freda etter kulturminnelova 4 a og c. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren.

11.2.3 Spesialområde vern kombinert med L 04 fellesområde leik

Vernet gjeld freda førreformatoriske minne; førhistoriske fossile dyrkningslag og steinbrukande buplass som er freda etter kulturminnelova 4h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren

11.3 Frisiktzone

I området mellom frisktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§ 12

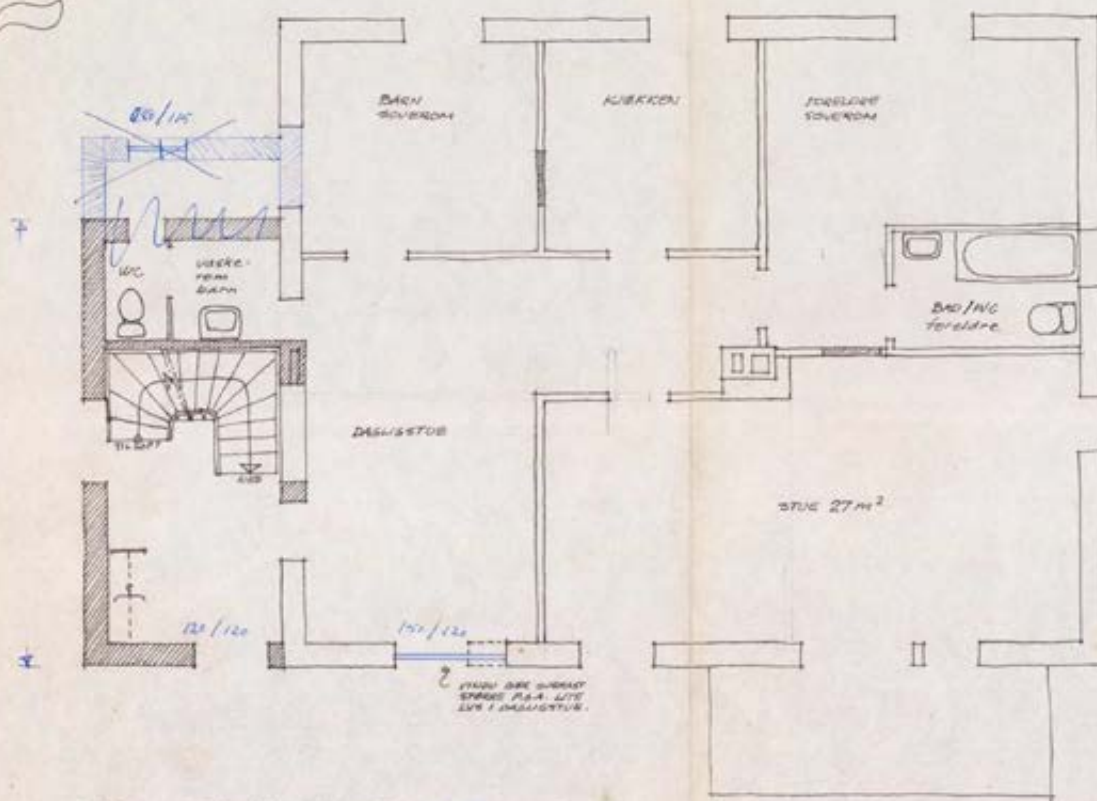
FELLESOMRÅDE

12.1 Felles/privat tilkomstveg er til for dei eigedomane som grenser inntil denne.

12.2 Fellesområde Leik L 04 skal vere felleseige for bustadområdet B 23.

Leikeapparat som krev inngrep i grunnen må oppførast i nordre enden av området, utanfor spesialområde vern.

62



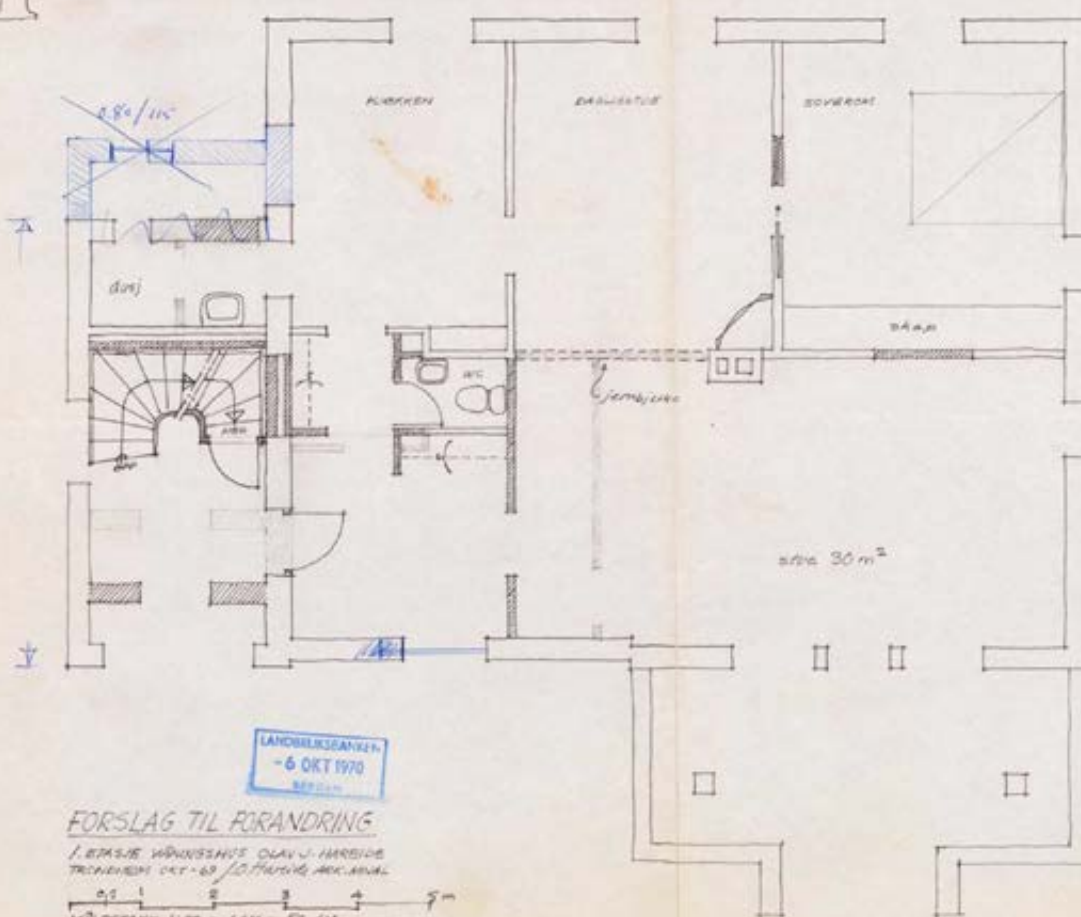
FORSLAG TIL FORANDRING

2. ETASJES VÅNNINGSKJØLL OG V. HÅRDE
TRINNEHET OKT-69 / O. HENNING ARK. ANV. 1969

MÅLSTOKK 1:50 1 CM = 50 CM

LANDBRUKSANKEN
-6 OKT 1970
BERGEN

1

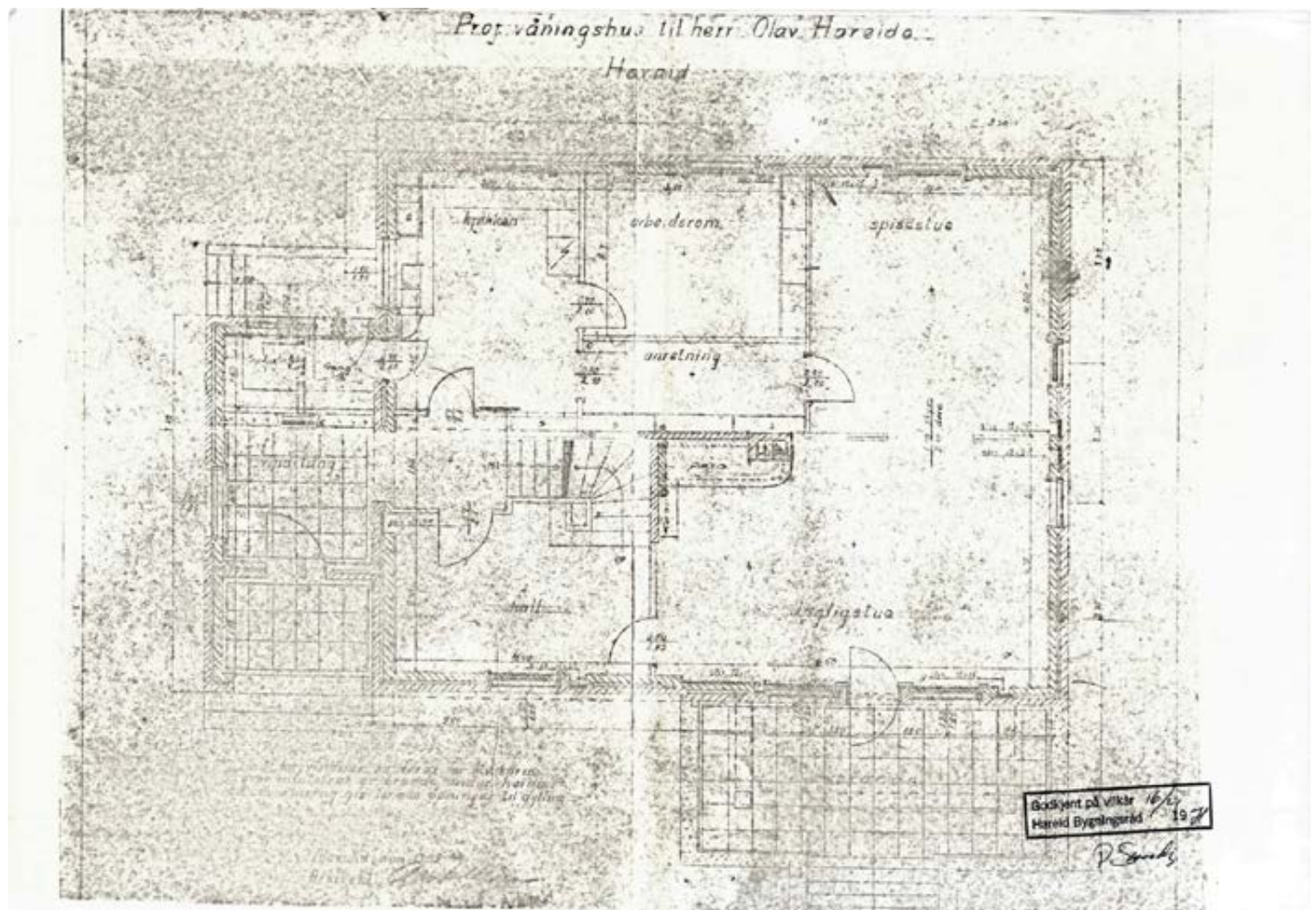
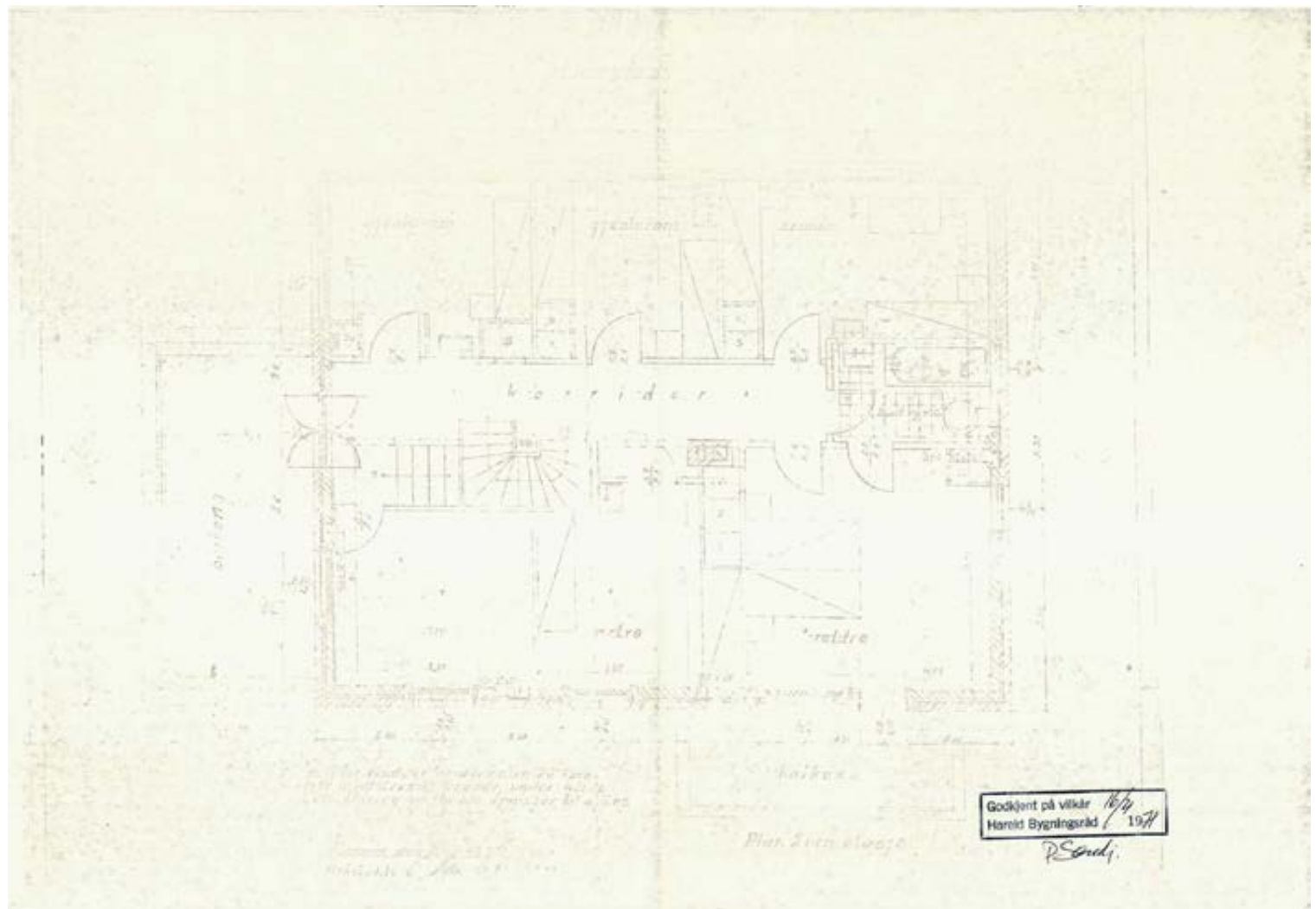


FORSLAG TIL FORANDRING

1. ETASJES VÅNNINGSKJØLL OG V. HÅRDE
TRINNEHET OKT-69 / O. HENNING ARK. ANV. 1969

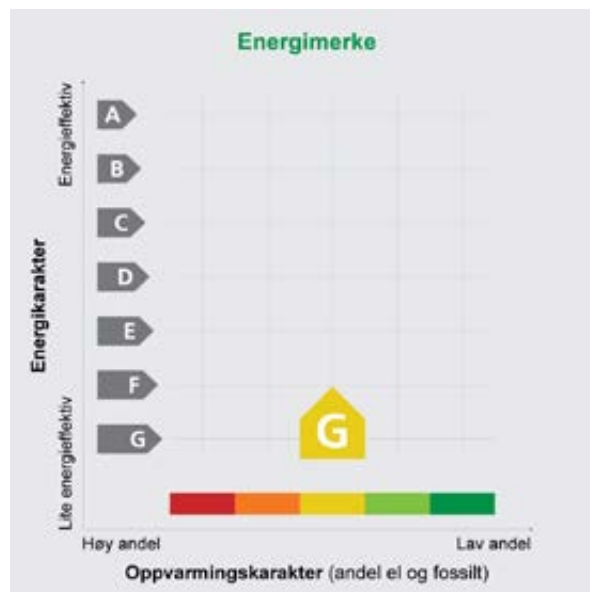
MÅLSTOKK 1:50 1 CM = 50 CM

LANDBRUKSANKEN
-6 OKT 1970
BERGEN



Adresse	Drammensvegen 19
Postnr	6060
Sted	HAREID
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	194
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	179611864
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1102248
Dato	26.02.2020

Innmeldt av ODD JOHANSEN



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Drammensvegen 19 - Nabolaget Ytre Hareid - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Hareid ungdomsskule fv. 61 Linje 302, 310, 330, 338	4 min  0.3 km
 Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	36 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 57 min 

Skoler

Hareid skule (1-7 kl.) 268 elever, 16 klasser	1 min  0.1 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.) 214 elever, 17 klasser	6 min  0.5 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	10 min  9.2 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	37 min  36.3 km

Ladepunkt for el-bil

 Strandgata	5 min 
 Rådhusplassen, Hareid	6 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

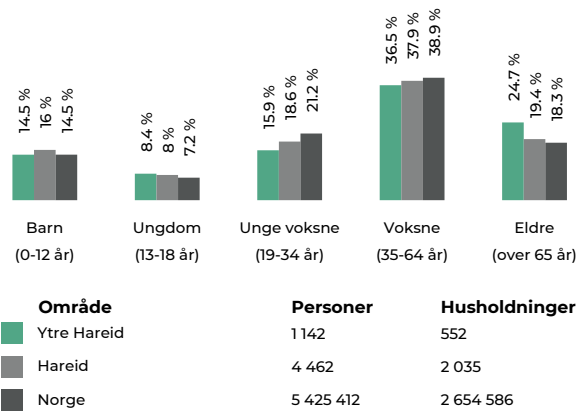
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Holstad barnehage (0-5 år) 118 barn	11 min  1 km
Syverplassen barnehage (1-6 år) 64 barn	15 min  1.3 km
Bigset barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min  4.4 km

Dagligvare

Eurospar Hareid PostNord	4 min  0.4 km
Coop Extra Hareid Søndagsåpent	6 min  0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

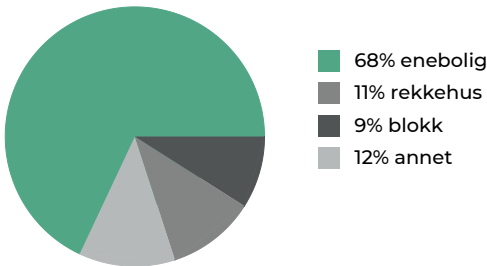
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽ Hareid skule	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
⚽ Hareid stadion	6 min 🚶
Fotball, friidrett	0.5 km
🏊 Aktiv Trening Hareid	6 min 🚶

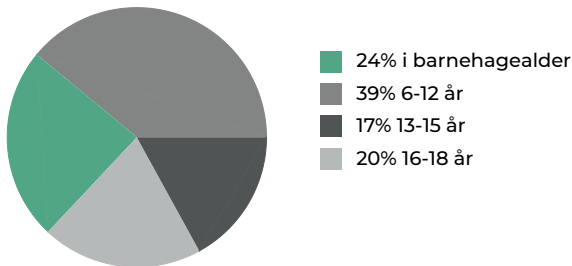
Boligmasse



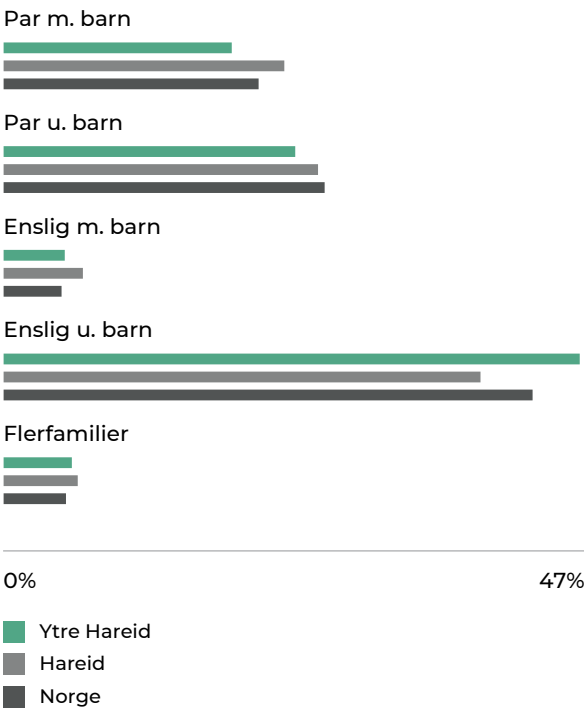
Varer/Tjenester

📦 AMFI Ulsteinvik	12 min 🚗
🏪 Apotek 1 Hareid	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

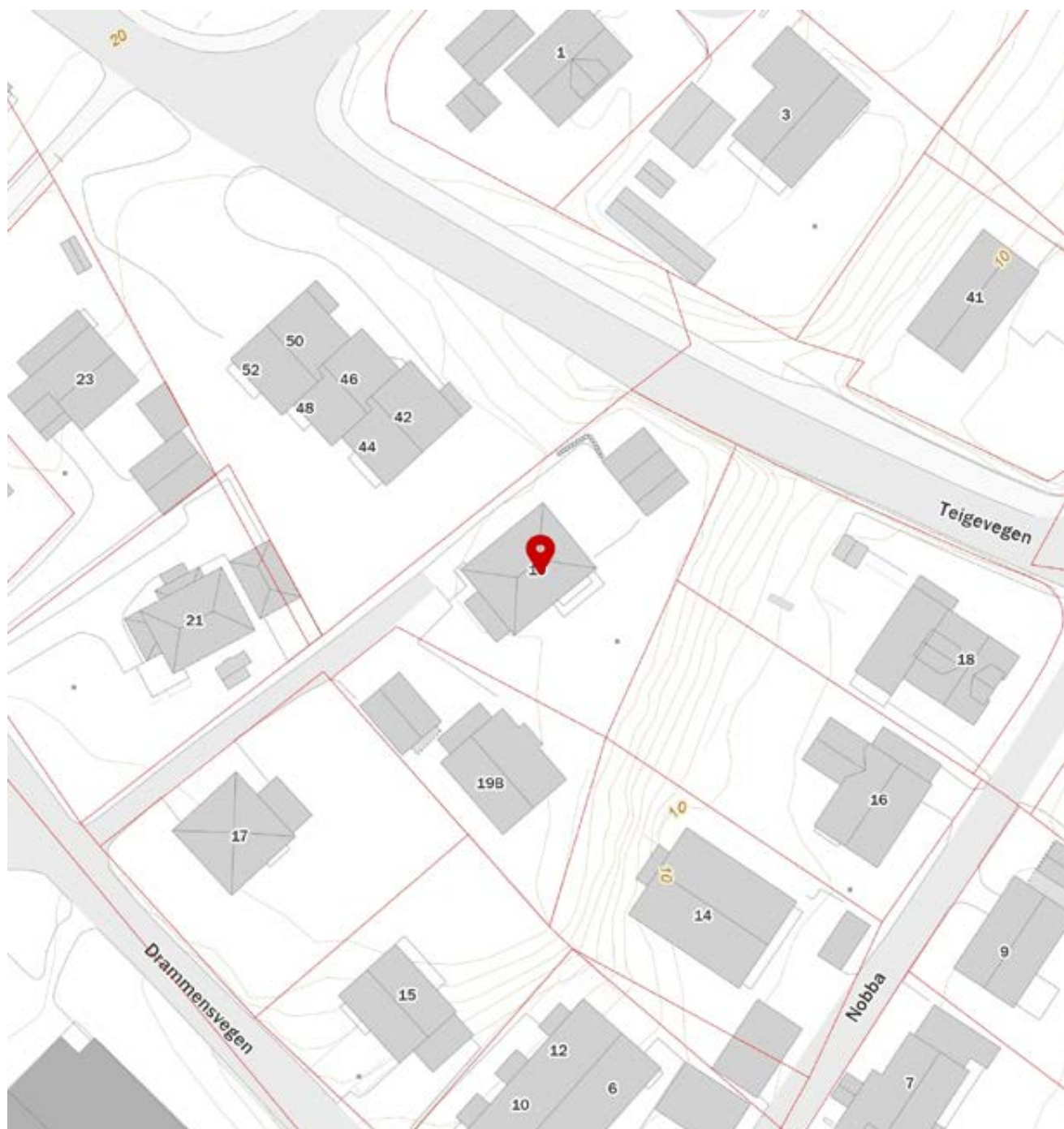


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

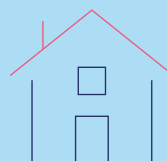
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0025/26

Adresse: Drammensvegen 19, 6060 HAREID, gnr. 41, bnr.
194 i Hareid kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/