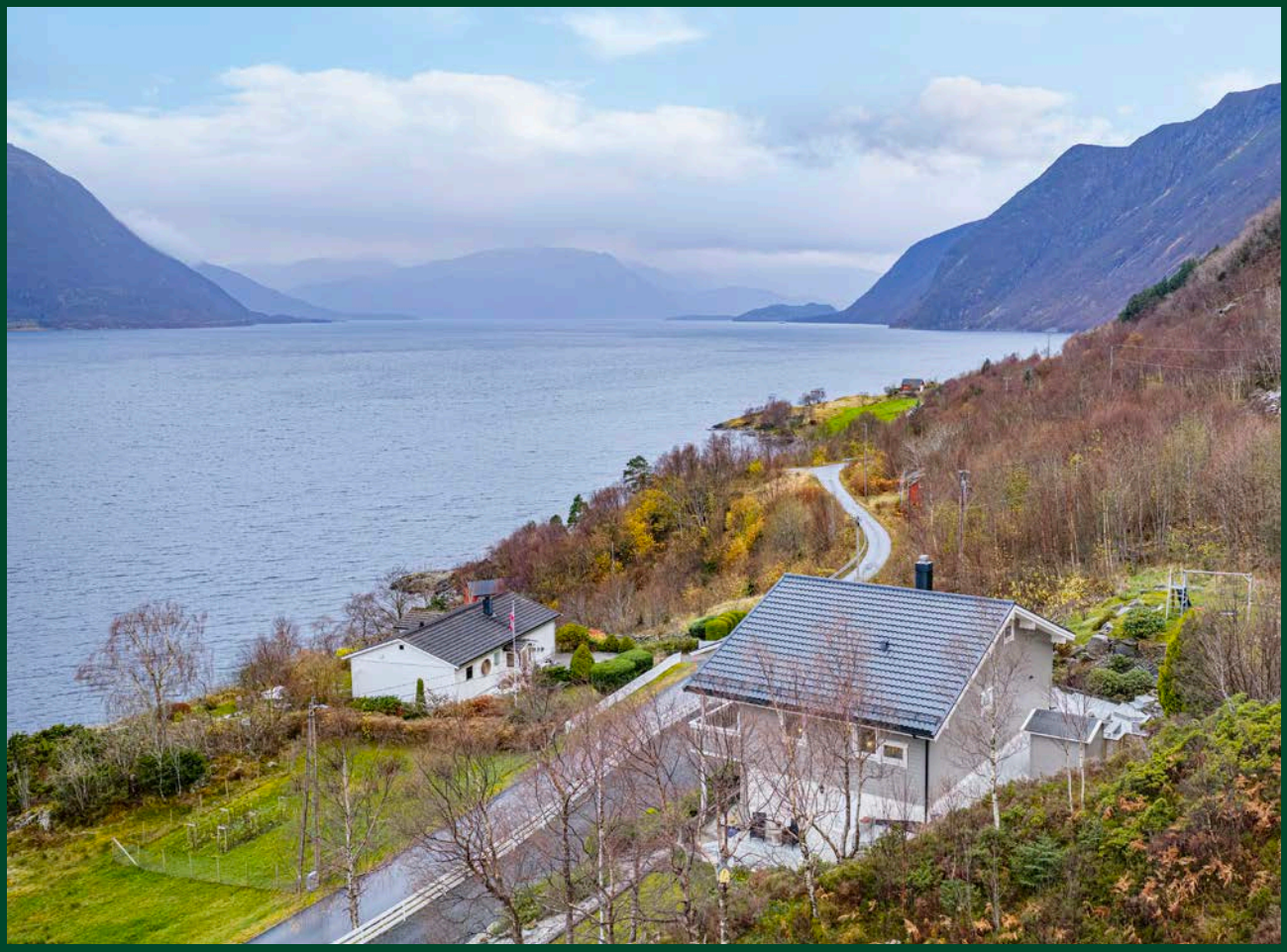
notar



HJØRUNGAVÅG

Almestranda 337

Enebolig | BRA-i/BRA Total 176/231 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 607 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





ALMESTRANDA - Oppgradert og velholdt enebolig | Dobbelgarasje | Hagestue | Flott opparbeidet uteområde | Nydelig utsikt





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	35
Om eiendommen	38
Vedlegg	50
Budskjema	102

Åpen budrunde

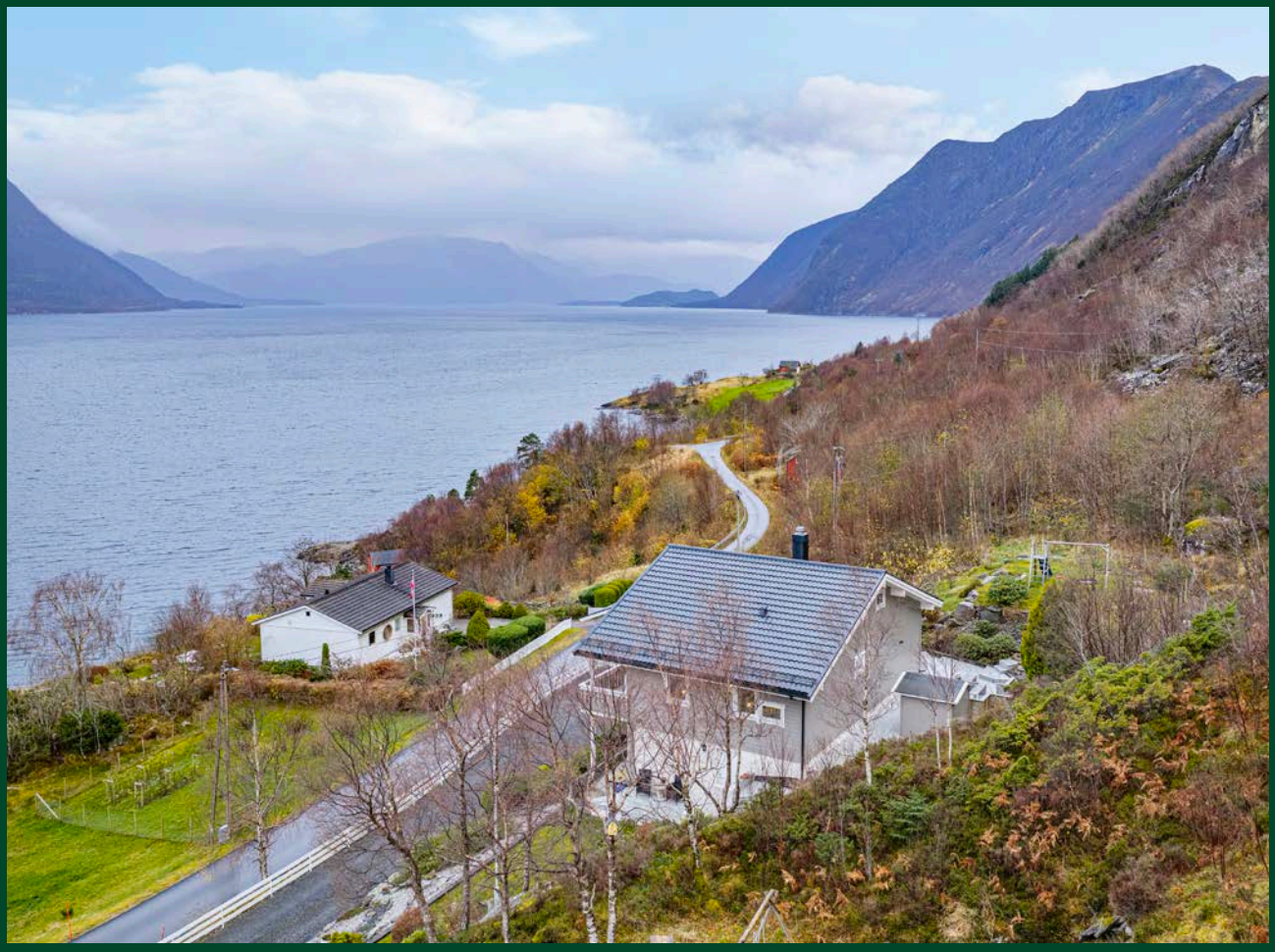
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

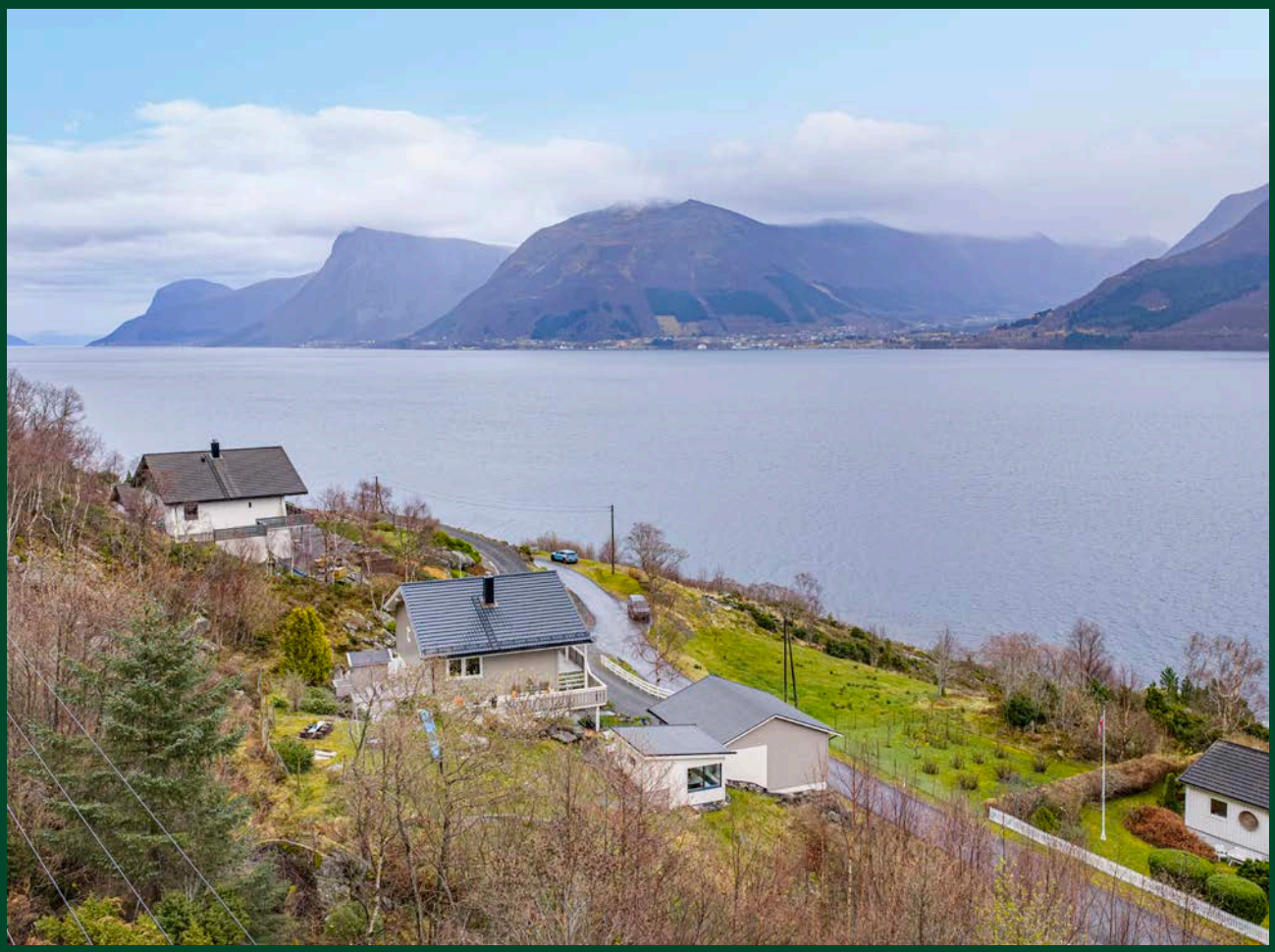
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 107 490,-
Totalpris	Kr 3 607 490,-
BRA-i/BRA Total	176/231 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1987
Soverom	3





Din megler



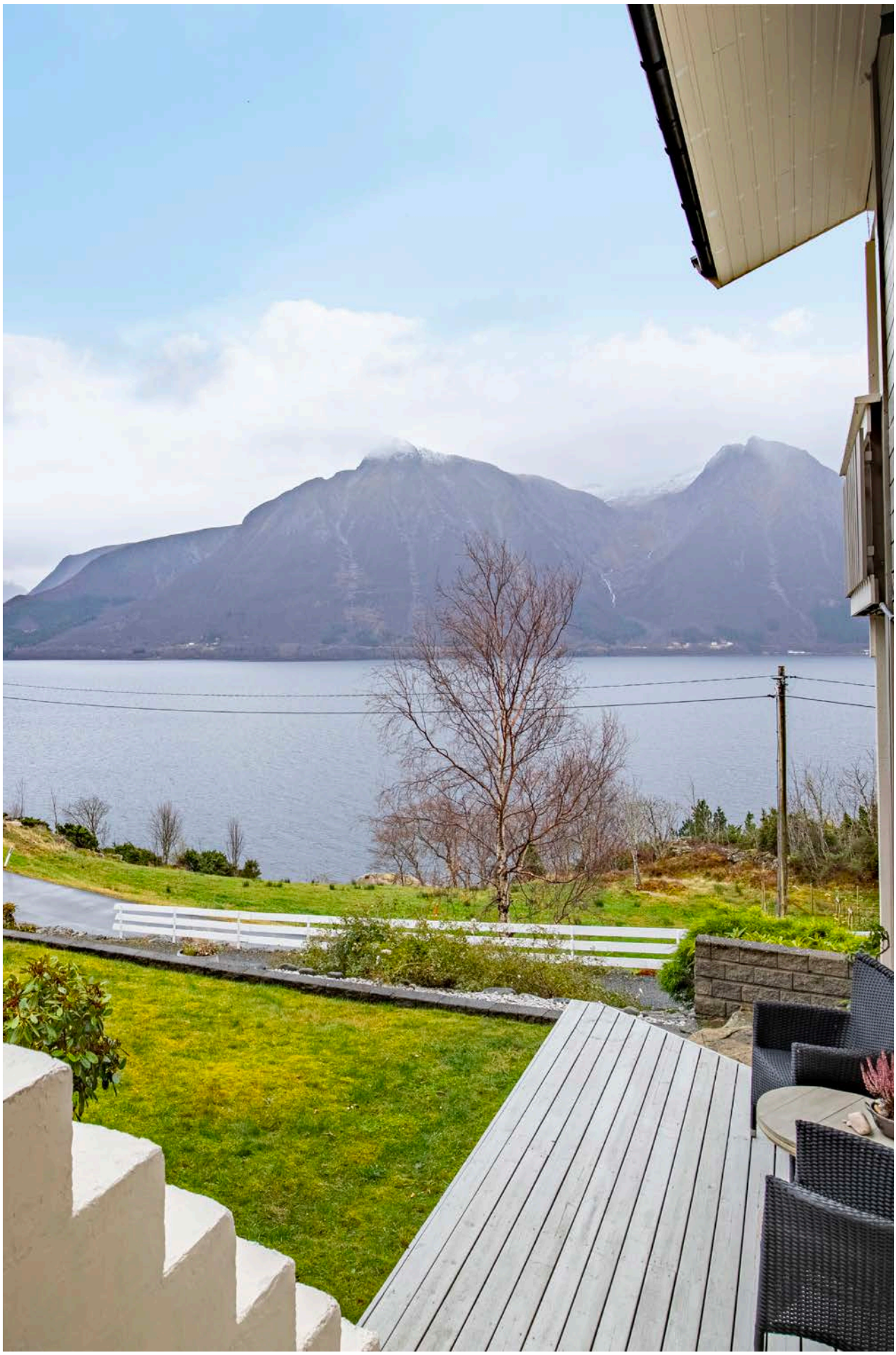
Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

mmk@notar.no
934 28 322







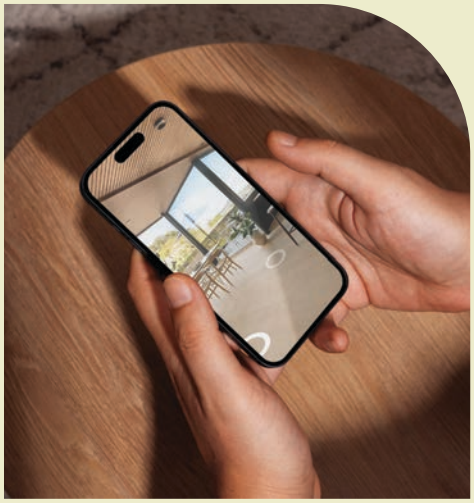
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

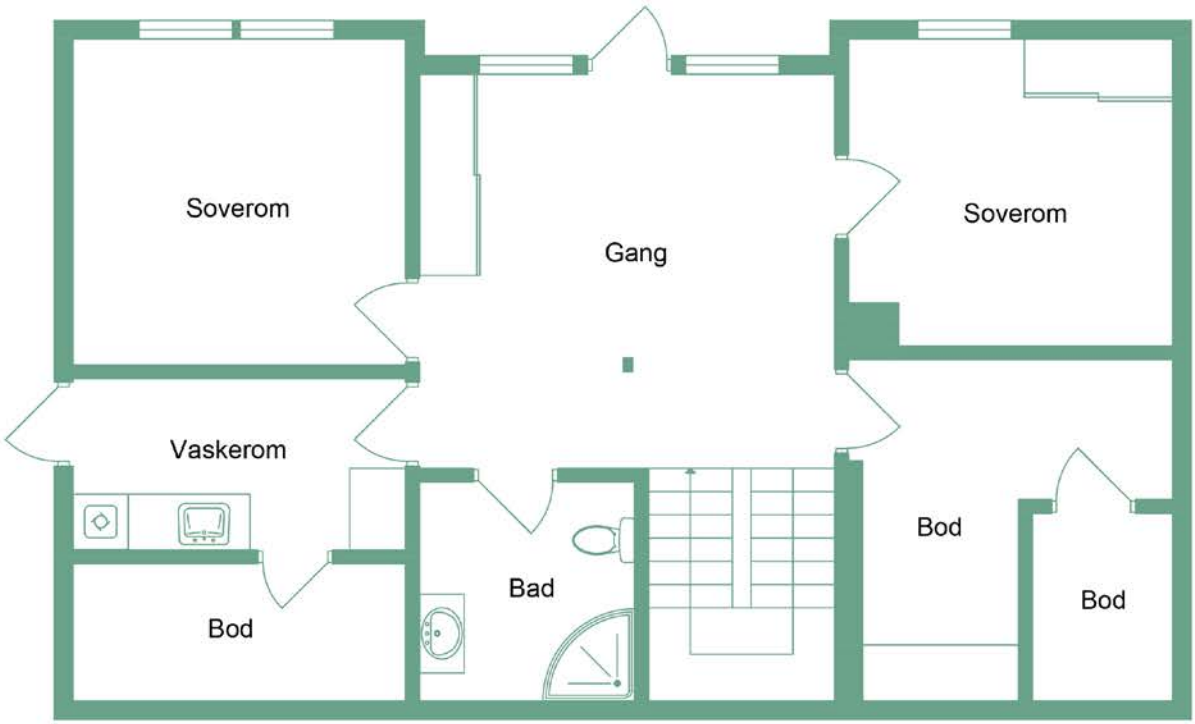
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Almestranda 337

Plantegning



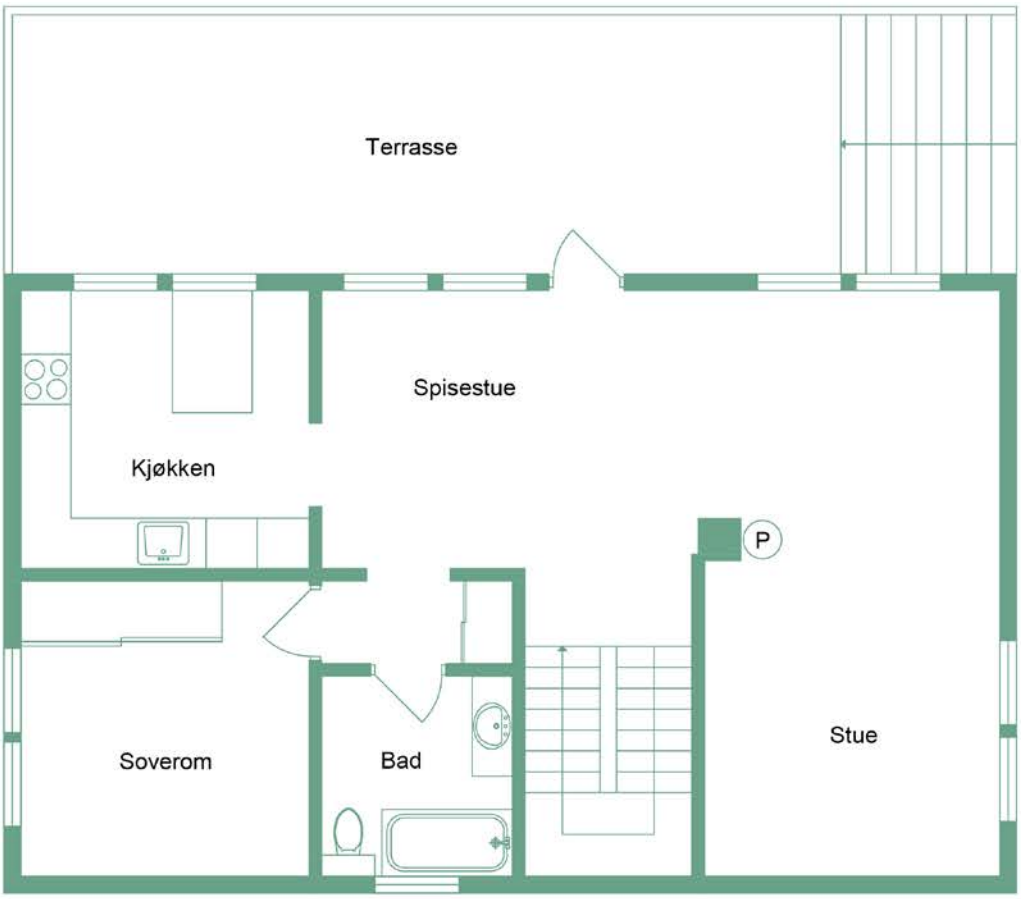
Almestranda 337

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



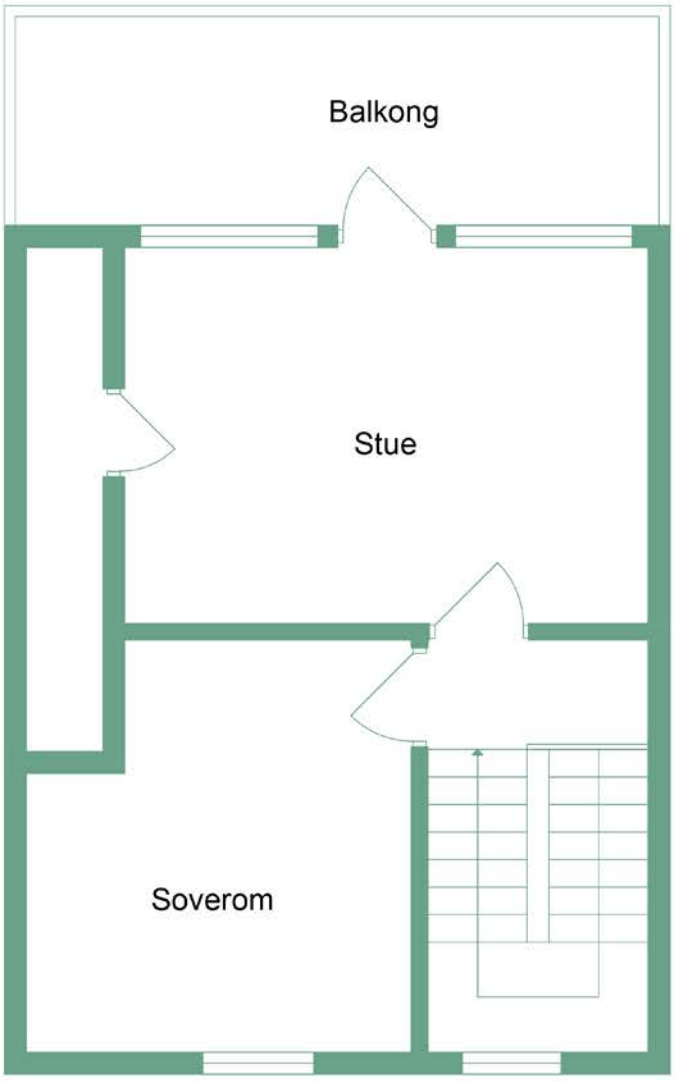
Almestranda 337

2 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Almestranda 337

Loft

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Innredning av loft er ikke omsøkt













































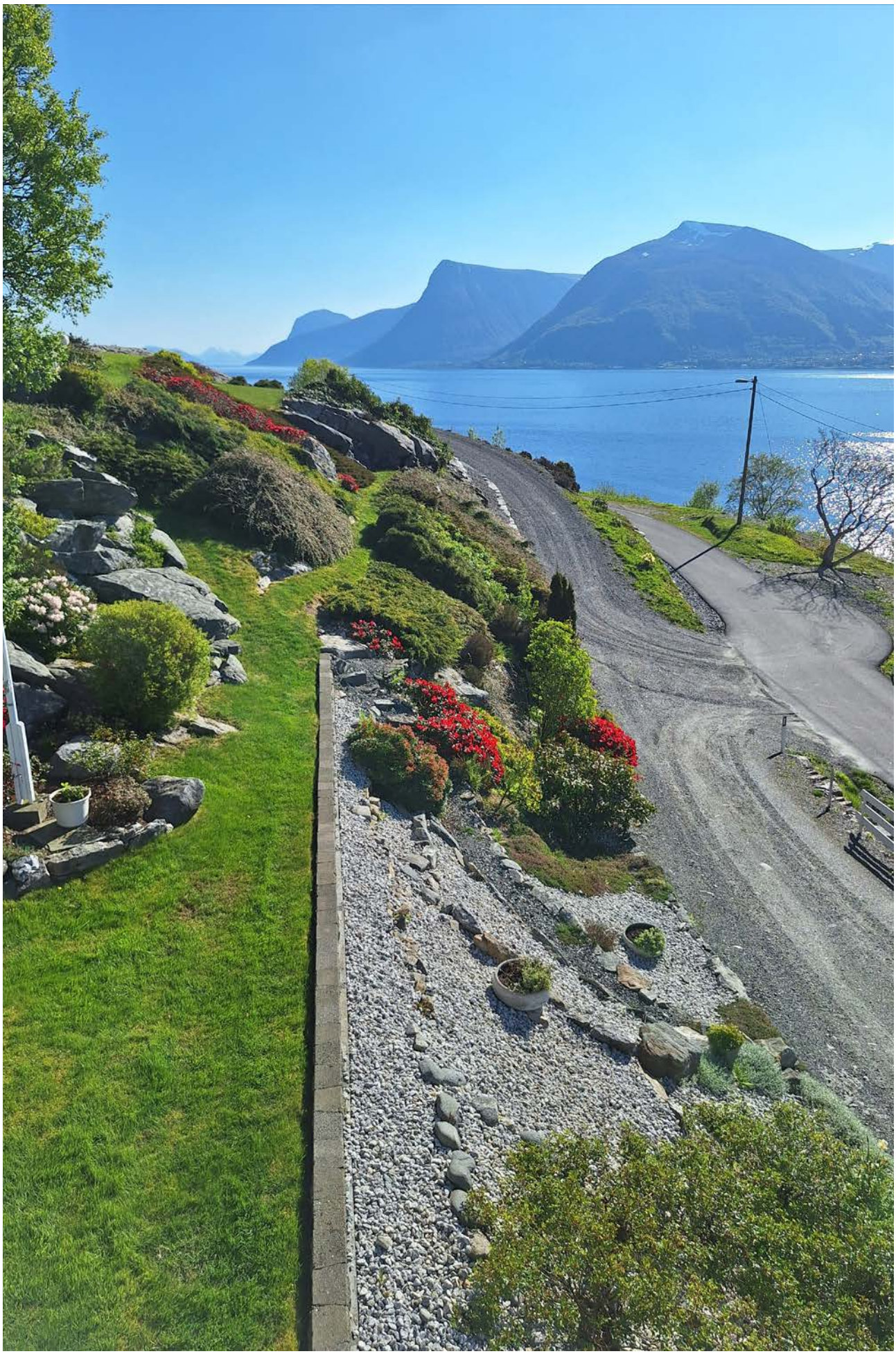






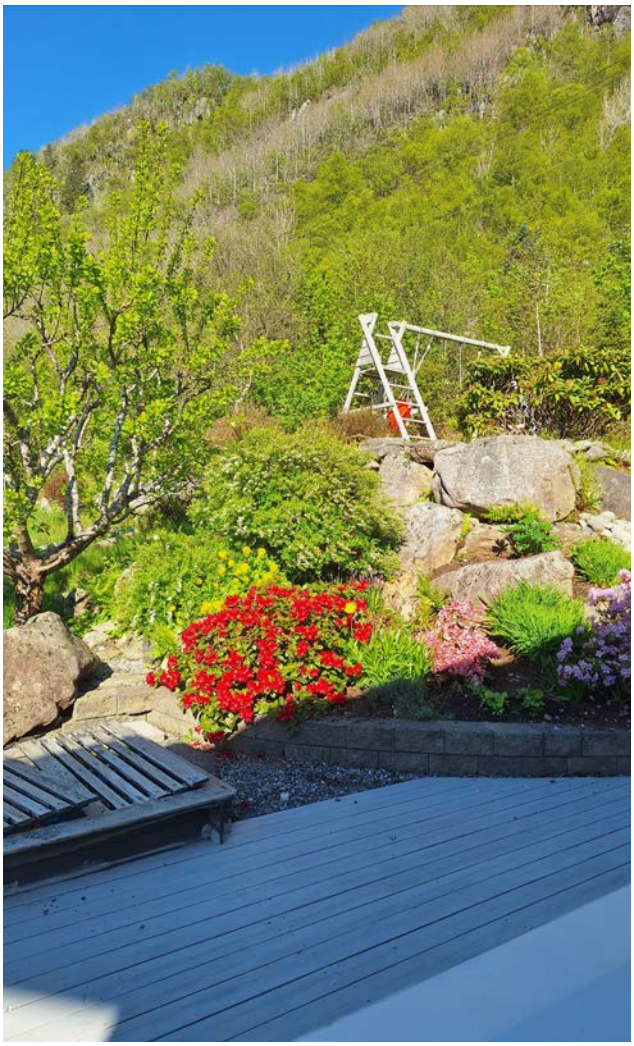


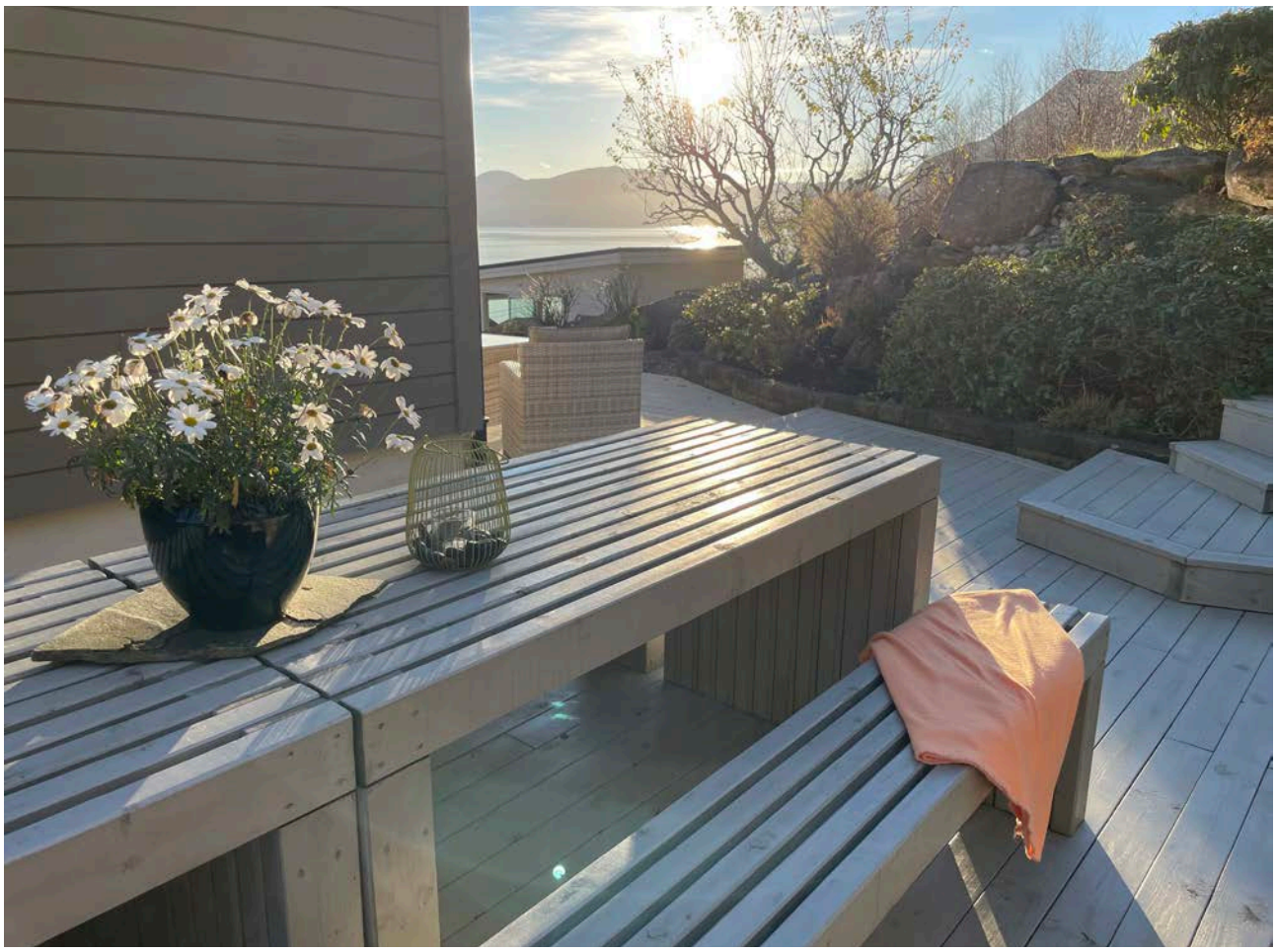


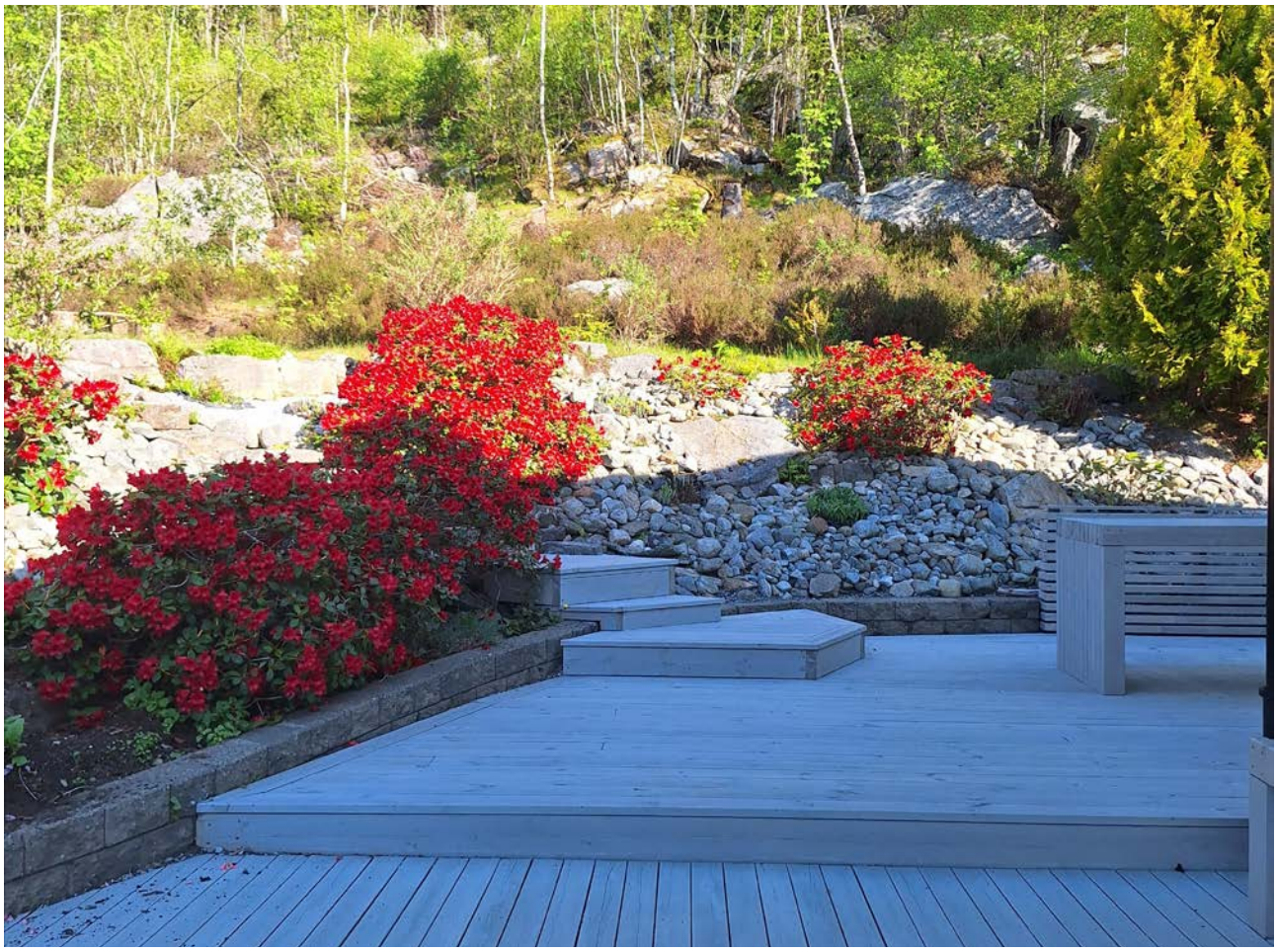












Velkommen til Almestranda 337

Velkommen til Almestranda 337!

En enebolig med stor tomt og flott utsikt! Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og landlig område med gode solforhold og umiddelbar nærhet til både fjord og fjell. Det er ca. 7 km til Hjørungavåg med dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg, og ca. 11 km til ungdomsskole, barnehager og Hareid sentrum.

Boligen er oppført i 1987 og har tre etasjer. Ny kjøkkeninnredning og ventilator ble montert i 2021, bad i hovedetasje ble oppusset i 2014, og ny taktekking, takrenner og undertak ble montert i 2023. Boligen inneholder stue, stue/kjøkken, gang, hall m/ trapp, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, verksted og 2 boder.

Sørøst vendt tomt. Pent opparbeidet med terrasser, trapper, murer, plen og beplantning.
Eiendommen har garasje på 42 m2 og hagestue på 13 m2.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Almestranda i Hjørungavåg. Et rolig og landlig område med umiddelbar nærhet til fjord og fjell. Nydelig utsikt fra eiendommen!

Fra eiendommen er det ca. 7 km til Hjørungavåg hvor en finner dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Til ungdomsskole, barnehager og Hareid sentrum er det ca. 11 km med bil.

Adkomst

Eiendommen er beliggende langs Almestranda. Kommunal adkomstvei.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Almestranda 337

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG

Oppdragsnummer
3-0221/26

Selger
Einar Hermann Kristoffer Warholm
Liv Janne Alme Warholm

Matrikkel
Gårdsnummer 63, bruksnummer 18, , ideell andel 1/1.
 i Hareid kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
D

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.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 1.364 kvm.

Beskrivelse av tomt
Skrående sørøst vendt stor tomt. Tomtearealet er pent opparbeidet med platter, trapper, kantstein, forstøtningsmurer, belegningsstein, betongheller, nettinggjerde, malt tre gjerde, flaggstang, tre terrasser, blomsterbed, plen og beplanting. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har nydelig utsikt og gode solforhold.
Garasje og hagestue er plassert delvis utenfor tomtegrense i følge kart fra kommunen.

Takst
Tilstandsrapport datert 30.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår
1987

Byggemåte
ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Eneboligen er oppført med fundamenter av betong og grunnmur av lettklinkeblokker som er murpusset, på skrående tomtegrunn med drenerende masser, drensrør og fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er utført med sperrer og limtrebjelker med undertak av duk, og taket er tekket med plastbelagte metallplater. Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipekledning er av metall, og tak og beslag er visuelt vurdert fra bakkenivå.

ETASJESKILLE
Etasjeskillene er i trekonstruksjon, og kjellergulvet er av betong.

VINDUER/DØRER
Vinduer består av malte trevinduer med to lags glass, samt utskiftede vinduer av tre med utvendig kledning av metall og tre lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Verandadør på loftet er av tre med to lags glass, øvrig utskiftet verandadør er av tre med utvendig kledning av metall og tre lags glass, og ytterdørene er formpressede og malte med to lags glass. Verandaer og terrasser er utført med bjelkelag og spaltegulv av terrassebord, deler av veranda i hovedetasjen har betongplate, og utvendige trapper er av betong og naturstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
INNVENDIG
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Det ble i hulltakingen registert at det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng.

Andre innvendige forhold
- Speilet i skyvedørsgarderoben på soverommet i hovedetasjen er sprukket.

VÅTROM
Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Det mangler mansjett på avløpsrøret fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Hovedetasje > Bad > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Det ble i hulltakingen registert at det er benyttet plastfolie i deleveggen.

Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for skyllekaret.

Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering
- Fuktsikringen og dreneringen er eldre enn 30 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Vann og avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Septiktank
- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
VÅTROM
Kjeller > Bad > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, dette med bakgrunn i alder på våtrommets tettesjikt.

ELEKTRISK ANLEGG
El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i våtrommene og hall ifølge eiere.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1987. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene ønsker å trekke frem:

Punkt: 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Arbeidet utført av: Ufaglært - meg og familien
Beskrivelse: Hovudbad 2 etg.: renovering, Fibo Trespo våtromsplater på vegger, membran gulv/sluk, nye fliser på golvet (varmekabler er frå husets byggeår), ny baderomsinnredning, nytt Gustavsberg hengetoalett. nytt badekar. Alt utført i 2014 og gjort med egeninnsats/dugnad. Elektrisk installasjon til speil og til baderomsinnredning vart utført av HG Elektriske.

Punkt: 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Arbeidet utført av: Ufaglært - dugnad
Beskrivelse: Arbeidet gjort på dugnad

Punkt: 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Lekkasje i taket pga gamal takstein. Ny taktetting og undertak vart montert i 2023

Punkt: 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg er utført - så kalla elsjekk gjennom forsikringsselskap. I samband med installasjon av el-bil lader i garasje- ref Samsvarerkæring frå HG Elektro

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Arbeidet utført av: HG Elektriske, 2021
Beskrivelse: Ladeboks Easee 2021 montert med eige sikringsskap i garasjen. Utført av HG Elektriske

Punkt: 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Arbeidet utført av: Tømrer 1
Beskrivelse: skifta nytt tak i 2023

Punkt: 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja

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.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2023:
• Ny taktekking, takrenner og undertak ble montert ifølge eiere.

2022:
• Vinduer og verandadør i hovedetasje utenom to vinduer ble utskiftet ifølge eiere.
• Vaskerom ytterdør ble utskiftet ifølge eiere.

2021:
• Ny kjøkkeninnredning og ventilator ble montert ifølge eiere.
• El bil lader og sikringsskap ble montert ifølge eiere.

2017:

• Ny avtrekksvifte ble montert utifra produksjonsår på vifte.

2014:
• Bad i hovedetasje ble oppusset ifølge eiere.

2012:
• Ny parkett på stue/kjøkken og trapp ble oppusset ifølge eiere.

2011:
• Ytterdør frontfasade ble utskiftet ifølge eiere.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til bustader - frittliggjande småhus.

Følger reguleringsplan ALME datert 03.07.1986, viser at eiendommen er regulert til bustader - frittliggjande småhus. Eiendommen har også et delareal på 113 m² innen reguleringsplan KÅVIKA datert 05.10.2018.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 113 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_SKV2

§ 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)
5.1 Generelt
I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal som følgje av detaljprosjektering.
Felles vegar og parkering skal vere open for allmenta.
Kommunevegen gjennom planområdet er dimensjonsert for 40 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknyting til søknad om utbygging.
Nye felles vegar i området er dimensjonsert for 30 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknyting til søknad om utbygging.
Planen regulerer at inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter, vegskråningar og liknande. Avgreve matjord skal nyttast til fylling skjering område landbruk og byggje- og anleggsområde i planområdet.

5.3 Felles køyreveg (f_SKV2 – f_SKV3)
Tilkomstvegen skal vere felles privat veg for alle dei eigedomane i planområdet som er tilknytt vegen.
Vegane skal vere opne for allmenta.

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLAN 2012 - 2024, datert 21.06.2012 viser at eiendommen ligger i område avsatt til Boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 1 347 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 364 m
KPHensynsonenavn19860001
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 17 m
Arealbruk Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal 1 364 m
KPHensynsonenavnH310_2
KPFare Ras- og skredfare

Eiendommen ligger i hensynssone H310_2 for ras- og skredfare i kommuneplanen, og hensynssonen omfatter 1 364 m².

Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vedovn og varmekabler. Det er varmekabler på bad, vaskerom og hall.

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

Eiendommen har garasje på 42 m2 oppført i 2003. Garasjen har leddport av plastbelagt metall med portåpner. Det er el-opplegg med stikkontakter og lys i garasjen. El bil lader og sikringsskap ble montert ifølge eiere i 2021. Innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av grus.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Privat borevann brønn sammen med naboeiendommene.

Tilknytning avløp: Septiktank med overløp til sjø.
Kommunale tømmerutiner.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bustadhus på Alme, 6063 Hjørungavåg, gnr./bnr. 63/18, datert 10.03.1988.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:
Pkt. 1. Fullføre utvendig puss av grunnmur.
“ 2. Vindu/ dør må innpussast / innlistast.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er ett avvik fra disse:
- Loft er i byggetegninger definert om uinnredet, Loftet inneholder i dag loftstue, ett soverom og gang. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Tiltaket med innredning av loft er ikke omsøkt av dagens eier. Kjøper oppfordres derfor til å søke om bruksendring for disse arealene.
Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 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. 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 boder, 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.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "melding om arbeid garasje" på 63/18, Alme, datert 06.09.2000.
Vedtak:
A: Rådmannen godkjenner tiltaket dat. 12.08.2000 i samsvar med plan- og bygningslova sin § 86a og tilhøyrande lover og forskrifter.

Det foreligger ikke byggemelding eller tegninger for hagestue. Tiltaket er trolig ikke søknadspliktig.

Hagestue og garasje er plassert delvis utenfor tomtegrense i følge kart fra kommunen.
Dagens eier har funnet de fysiske grensepunktene (stolper) i terrenget og trukket en linje mellom disse. De fysiske grensepunktene viser at begge bygningene står plassert inne på tomten. Dagens eier mener derfor at det må være kartet som er feil. Eier har fått bekreftet at de fysiske grensepunktene vil gjelde forran kartet i epost fra Hareid kommune.
Dersom det er tilfelle at bygningene er plassert utenfor tomtegrensen kan kommunen i ytterste konsekvens kreve at bygget rives/flyttes. Dette må bekostes av kjøper.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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
Eiendommen går over tre plan og inneholder følgende:
ENEBOLIG
Loft:
BRA-i 21 kvm: Stue, gang og soverom (innredning av loft er ikke omsøkt)
TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Hovedetasje:
BRA-i 80 kvm: Stue/kjøkken/gang, soverom og bad
TBA 95 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 75 kvm: Hall m/trapp, bad, vaskerom, verksted, 2

soverom og 2 boder

GARASJE
BRA-e 42 kvm: Garasje

HAGESTUE
BRA-e 13 kvm: Stue

Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. innredning av loft er ikke omsøkt. Bruksendring fra tilleggsdel (boder etc) til hoveddel (soverom etc.) er søknadspliktig. Det er ikke søkt om bruksendring. Evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Standard

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkkenet har malte skapfronter, laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp samt glassplate på vegg ved vask og platetopp. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilatorhette av metall med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
Bad i hovedetasjen:
Badet har malte takplater, vegger med våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Innredningen består av baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar. Badet har mekanisk avtrekk.

Bad i kjeller:
Badet har malte plater i tak, våtromsplater på veggene og flislagte vegger i dusjen. Gulvet er flislagt med sokkelflis. Det er malt baderomsinnredning, wc og dusj med glassvegger.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet har malte takplater, malte vegger og flislagt gulv med sokkelfliser. Rommet er innredet med malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og plass til tørketrommel på benkeplaten.
Vaskerommet har mekanisk avtrekk.

OVERFLATER
Gulv: Gulvbord, laminatgulv og lakkert parkett.
Vegger: Malt vinyltapet, malte flater, beiset panel, tapet, malt strie og brystningspanel.
Himling: Malt panel, beiset panel og malte takplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette er det naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2013.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning med takpunkt for lamper og downlights. Det er opplyst om varmekabler i våtrommene og hall.
- Brannteknisk forhold: Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Ladeboks for elbil medfølger

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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 parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer
BRA - i: 176 m²
BRA - e: 55 m²
BRA totalt: 231 m²
TBA: 103 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 75 m² Hall m/trapp, bad, vaskerom, verksted, 2 soverom og 2 boder

1. etasje
BRA-i: 80 m² Stue/kjøkken/gang, soverom og bad

2. etasje
BRA-i: 21 m² Stue, gang og soverom (innredning av loft er ikke omsøkt)

TBA fordelt på etasje
1. etasje
95 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
8 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 42 m² Garasje

Hagestue
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 13 m² Stue

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Veranda loft ca. 8 m2. Veranda/terrasse hovedetasje ca. 95 m2. Terrasse bod ca. 4 m2.

HAGESTUE:
Byggetegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for hagestue.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 500 000,-

Verditakst
Kr 3 500 000,-

Kommunale avgifter
Kr 1 415,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Avgiften dekker slamtømming og feiegebyr for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabbonement 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.

Eiendomsskatt
Kr 4 153,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.
Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Formuesverdi - Primær
Kr. 509 585,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 038 338,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 500 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 87 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 107 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 607 490,- (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:

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

Heftelser i eiendomsrett:
1517/63/18:
26.10.1987 - Dokumentnr: 107690 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1517 Gnr:63 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder veirett for felles avkjørsel fra offentlig vei.

03.09.1986 - Dokumentnr: 106780 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1517 Gnr:63 Bnr:2

Grunnboksdato
13.11.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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
16.11.2026

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

Megler
Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 50000.00,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,-(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (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.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og

Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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

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 dekningssalg 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 lengre 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Almestranda 337

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG HAREID kommune

gnr. 63, bnr. 18

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2056 **Eiendomsverdi ref nr:** VT4189

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

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

møretakst

Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av plastbelagte metallplater. Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipekledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtrebjelker med undertak av duk. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og verandadører av tre malte med to og tre lags glass. Nye vinduer med utvendig kledning av metall. Ytterdører malte med to lags glass. Terrasser og verandaer av bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Deler av veranda betong. Rekkverk av tre malte. Grunnmur av lettklinkeblokker murpusset. Fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak malt panel, beiset panel og malte takplater. Vegger malt vinyltapet, malte flater, beiset panel, tapet, malt strie og brystningspanel. Gulv med gulvbord, laminatgulv og lakka parkett. Etasjeskille i tre konstruksjon og kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate. Trapper og rekkverk av tre malte med lakkerte trappetrinn. Innvendige dører består av malte tredører, formpressede malte innerdører og finerte innerdører. Skyvedørsgarderober med skapfronter med speil og malte flater. Arbeidsbenk med malte skap og laminatbenkeplate. Bod med trådhyller av metall.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar.

Bad kjeller. Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagte vegger i dusjen. Flislagt gulv med sokkelflis. Malt baderomsinnredning, wc og dusj med glassvegger.

Vaskerom kjeller. Malte takplater. Vegger malte flater og flislagt gulv med sokkelfliser. Malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og plass til tørketrommel på benkeplaten.

KJØKKEN Gå til side

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved vask og platetopp. Integrerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator hette av metall med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i våtrommene og hall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Drenering av drenerende masser og drensrør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøtningsmur av naturstein og betong. Septiktank av glassfiber. Trapper av betong og naturstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Hagestue

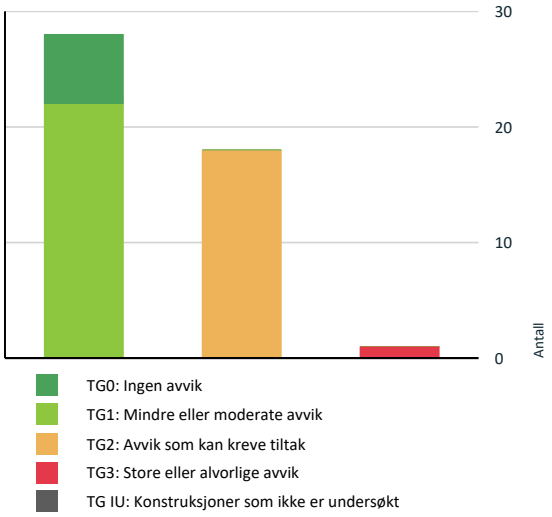
- Det foreligger ikke tegninger

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

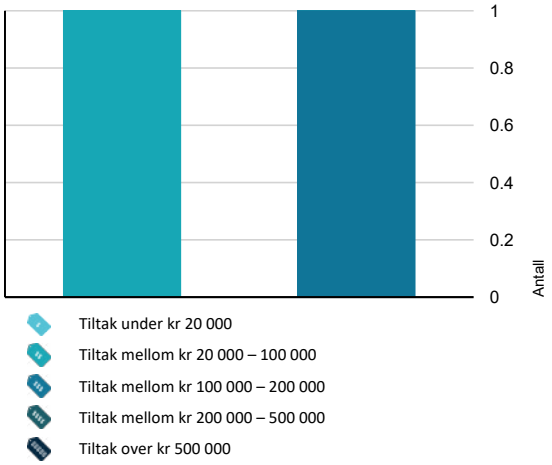
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav, men har godkjent høyde for byggeår. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Det er ikke ildfast plate på gulvet under feieluke til pipe.
- Åpninger mellom enkelte rekkverk spiller er større enn krav for byggeår.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Soverom loft har ikke godkjent rømningsvindu.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Eiere

Tilbygg / modernisering

2023	Taktekking	Ny taktekking, takrenner og undertak ble montert ifølge eiere.
2022	Vinduer - dør	Vinduer og verandadør i hovedetasje utenom to vinduer ble utskiftet ifølge eiere.
2022	Ytterdør	Vaskerom ytterdør ble utskiftet ifølge eiere.
2021	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning og ventilator ble montert ifølge eiere.
2017	Ventilasjon	Ny avtrekksvifte ble montert utifra produksjonsår på vifte.
2014	Våtrom	Bad i hovedetasje ble oppusset ifølge eiere.
2012	Vedlikehold	Ny parkett på stue/kjøkken og trapp ble oppusset ifølge eiere.
2011	Ytterdør	Ytterdør frontfasade ble utskiftet ifølge eiere.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagte metallplater. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

TG 0 Nedløp, beslag og pipekledning

Beskrivelse

Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipekledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer og limtrebjelker med undertak av duk. Takkonstruksjonen har et raftekott med gulv.

TG 1 Yttervegger

Beskrivelse

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TG 1 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 0 Vinduer utskiftet

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med utvendig kledning av metall og tre lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 1 Verandadør loft

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 0 Ytterdører og verandadør utskiftet

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med utvendig kledning av metall med tre-lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Verandaer av bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Deler av veranda hovedetasjen har betongplate. Rekkverk av tre malte.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav, men har godkjent høyde for byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere og øke rekkverkshøydene slik at høyden tilfredsstiller dagens krav.

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Terrasser av bjelkelag med spaltegulv av terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong og naturtstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

INNVENDIG

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbord, laminatgulv og lakka parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malt panel, beiset panel og malte takplater. Vegger malt vinyltapet, malte flater, beiset panel, tapet, malt strie og brystningspanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre konstruksjon og kjellergulv av betong.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Det er ikke ildfast plate på gulvet under feieluke til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Vegg i tilknytting til feieluke må brannsikres, eller det må monteres sotluke stein i pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluker for pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull mot terreng ved varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:

- Det ble i hulltakingen registert at det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Papp og plast i fremforet vegger mot terreng kan føre til kondensproblemer og redusert uttørkingsevne av vegger.
- Det anbefales å overvåke hulltakingen for tegn til kondens, og vurdere utbedring av konstruksjonen ved tegn til kondens problematikk.

TG 1 Innvendige trapper

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malte med lakkerte trappetrinn.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom enkelte rekkverk spiller er større enn krav for byggeår.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å reduserer åpningene slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte tredører, formpressede malte innerdører og finerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med skapfronter med speil og malte flater. Arbeidsbenk med malte skap og laminatbenkeplate. Bod med trådhyller av metall.

Vurdering av avvik:
- Speilet i skyvedørsgarderoben på soverommet i hovedetasjen er sprukket.

Konsekvens/tiltak
- Speilet bør utskiftes ut for å unngå risiko for at speilet sprekker ytterligere.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:
- Det mangler mansjett på avløpsrøret fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres mansjett på avløpsrøret for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrekk i vegg ved en lekkasje fra avløpsrøret.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i trapp mot våtsone for badekar, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagte vegger i dusjen. Flislagt gulv med sokkelflis. Malt baderomsinnredning, wc og dusj med glassvegger.

Vurdering av avvik:

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, dette med bakgrunn i alder på våtrommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone for dusj.

Vurdering av avvik:
• Det ble i hulltakingen registert at det er benyttet plastfolie i deleveggen.

Konsekvens/tiltak
• Plastfolie mellom oppvarmede rom kan føre til kondens problematikk i veggen.
• Det anbefales å fjerne plasten ved rehabilitering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte takplater og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for skyllekaret.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt uten fall til sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 våtrommet.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og plass til tørketrommel på benkeplaten.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved vask og platetopp. Integrerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette av metall med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i våtrommene og hall ifølge eiere.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Soverom loft har ikke godkjent rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

• For lite vindu kan medføre problemer ved rømming fra soverommet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drensrør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen og dreneringen er eldre enn 30 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkeblokker murpusset. Fundamenter av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker med fare for personskade.

• Rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene må settes opp.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med noe terrengfall mot deler av grunnmuren.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:
• Vann og avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktank av glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav, men har godkjent høyde for byggeår.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
• Det er ikke ildfast plate på gulvet under feieluke til pipe.
• Åpninger mellom enkelte rekkverk spiller er større enn krav for byggeår.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Soverom loft har ikke godkjent rømningsvindu.
• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere og øke rekkverkshøydene slik at høyden tilfredsstiller dagens krav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Vegg i tilknytting til feieluke må brannsikres, eller det må monteres sotluke stein i pipe.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluker for pipe.
• Det anbefales å reduserer åpningene slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• For lite vindu kan medføre problemer ved rømming fra soverommet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker med fare for personskade.
• Rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene må settes opp.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Eiere

Standard
Normal standard for byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Taktekking av papp med beslag og takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vindu av tre malt med enkelt glass. Leddport av plastbelagt metall med portåpner. Grunnmur av murstein. Ringmur og gulv av betong. El-opplegg stikkontakter og lys. El bil lader. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Elektro	El bil lader og sikringsskap ble montert ifølge eiere.

Hagestue



Anvendelse
Stue

Byggeår
2016

Kommentar
Eiere

Standard
Normal standard for byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Taktekking papp med beslag og takrenne av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med utvendig kledning av metall med to lags glass. Skyvedør av metall med to lags glass. Ringmur av forskalingsblokker med betong. Innvendig tak synlig sperrer og taktro beiset. Vegger beiset panel og forskallingsblokker. Gulv av terrassebord.

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

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Stue, Gang, 4 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Hall m/trapp, Vaskerom, Verksted, 2 Bod

Andre bygg: Garasje, Hagestue
Bruksareal andre bygg: 55 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, borett, 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 6 200 000

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 lav omsettinger av eiendommer. Det er derfor sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer, men disse eiendommene ligger geografisk et stykke fra eiendommen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget av nærliggende sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løsingsteinen 1 ,6060 HAREID 134 m²	1998	3 sov	01-08-2024	3 390 000	**3 300 000**		3 300 000	**24 627**
2	Vassverkvegen 15 ,6063 HJØRUNGAVÅG 209 m²	1960	4 sov	05-09-2023	4 390 000	**4 750 000**		4 750 000	**22 727**
3	Plassane 80 ,6060 HAREID 0 m²	1989	3 sov	23-03-2026	3 690 000	**4 450 000**		4 450 000	**19 017**
4	Løsingsteinen 32 ,6060 HAREID 213 m²	1995	5 sov	17-02-2025	3 990 000	**4 050 000**		4 050 000	**18 750**
5	Oreteigen 51 ,6060 HAREID 0 m²	1979	4 sov	30-09-2026	3 490 000	**3 440 000**		3 440 000	**17 917**
6	Oreteigen 73 ,6060 HAREID 220 m²	1990	3 sov	23-01-2023	3 990 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 909**
7	Bautevegen 53 ,6063 HJØRUNGAVÅG 0 m²	1978	4 sov	19-08-2026	4 500 000	**4 750 000**		4 750 000	**15 472**

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.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**
Hagestue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		**140 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 190 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 200 000**

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

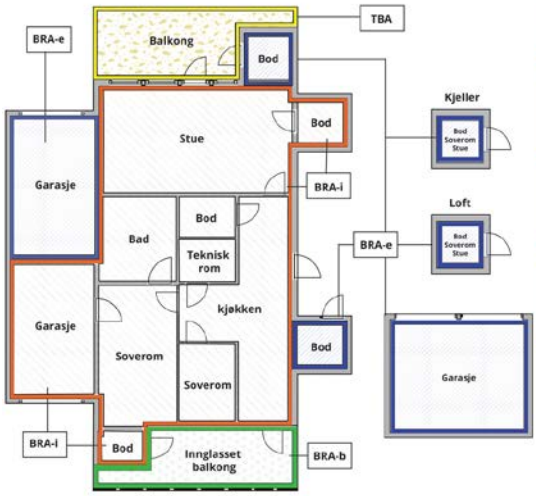
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	21			21	8	7	28
Hovedetasje	80			80	95		80
Kjeller	75			75			75
SUM	**176**				**103**	**7**	**183**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue, gang, soverom		
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, verksted, bod, bod 2		

Kommentar

Veranda loft ca. 8 m2. Veranda/terrasse hovedetasje ca. 95 m2. Terrasse bod ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Liv Janne Alme Warholm	
	Einar Hermann Kristoffer Warholm	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	63	18		0	1363.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Almestranda 337 6063 Hjørungavåg

Hjemmelshaver

Warholm Einar Hermann Kristoffer, Warholm Liv Janne Alme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Almestranda. Fra eiendommen er det ca. 7 km til Hjørungavåg hvor en finner dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Til ungdomsskole, barnehager og Hareid sentrum er det ca. 11 km med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat borevann brønn med nabo eiendommene.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til sjø.

Om tomten

Skrående sørøst vendt stor tomt. Tomtearealet er opparbeidet med platter, trapper, kantstein, forstøtningsmurer, belegningsstein, betongheller, nettinggjerde, malt tre gjerde, flaggstang, tre terrasser, blomsterbed, plen og beplanting. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift. Ifølge vedlagt situasjonskart så er deler av garasje oppført for nær tomtegrense, og deler av hagestue er bygget utenfor egen tomt. Dette anbefales avklart før et salg av eiendommen.

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlig info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e□post for gjennomgang av rapporten.
2	12.10.2026	Korrigert enkelt punkt i rapporten etter mottatt sms fra eier.
3	12.10.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 63 - Bnr 18
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0221/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Janne Alme Warholm	Einar Hermann Kristoffer Warholm

Gateadresse
Almestranda 337

Poststed	Postnr
HJØRUNGAVÅG	6063

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: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 3-0221/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hovudbad 2 etg.: renovering, Fibo Trespo våtromsplater på vegger, membran gulv/sluk, nye fliser på golvet (varmekabler er frå husets byggeår), ny baderomsinnredning, nytt Gustavsberg hengetoalett. nytt badekar. Alt utført i 2014 og gjort med egeninnsats/dugnad. Elektrisk installasjon til speil og til baderomsinnredning vart utført av HG Elektriske.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det vart fornya. Arbeidet gjort på dugnad

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: Lekkasje i taket pga gamal takstein. Ny taktetting og undertak vart montert i 2023

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 skjeggkre 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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg er utført - så kalla elsjekk gjennom forsikringsselskap. I samband med installasjon av el-bil lader i garasje- ref Samsvarerkæring frå HG Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks Easee 2021 montert med eige sikringsskap i garasjen. Utført av HG Elektriske - ref Samsvarerklæring frå HG Elekstriske

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

Document reference: 3-0221/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	skifta nytt tak i 2023
Arbeid utført av	Tømrer 1

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 3-0221/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

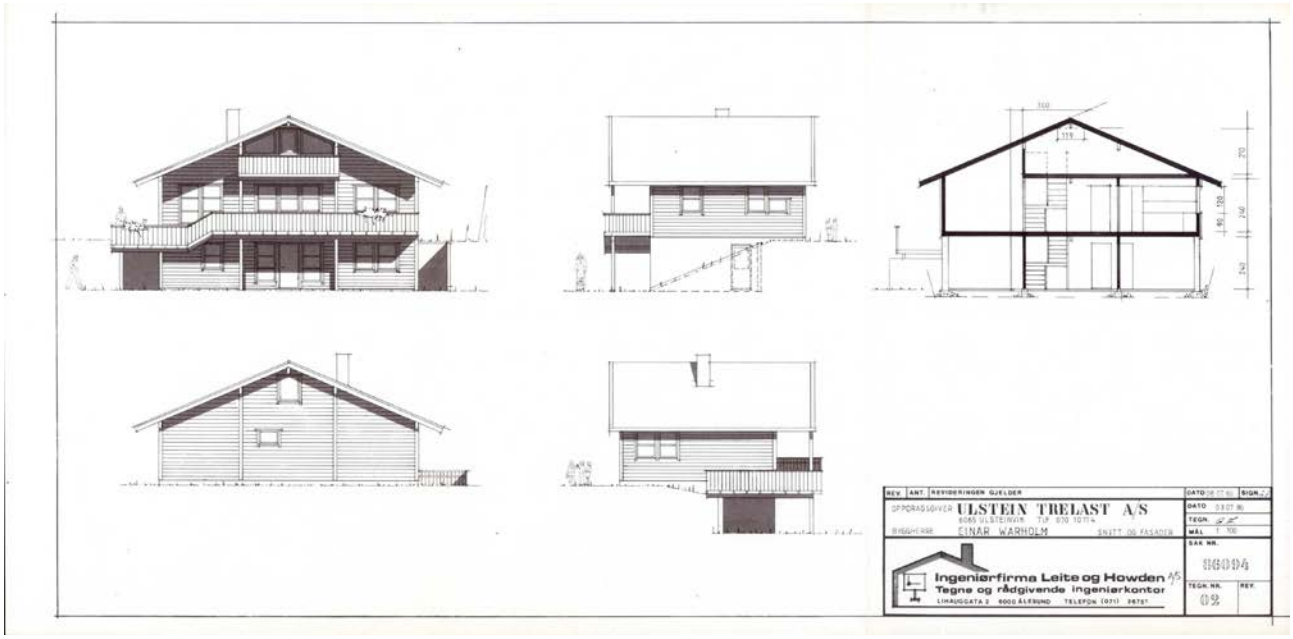
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

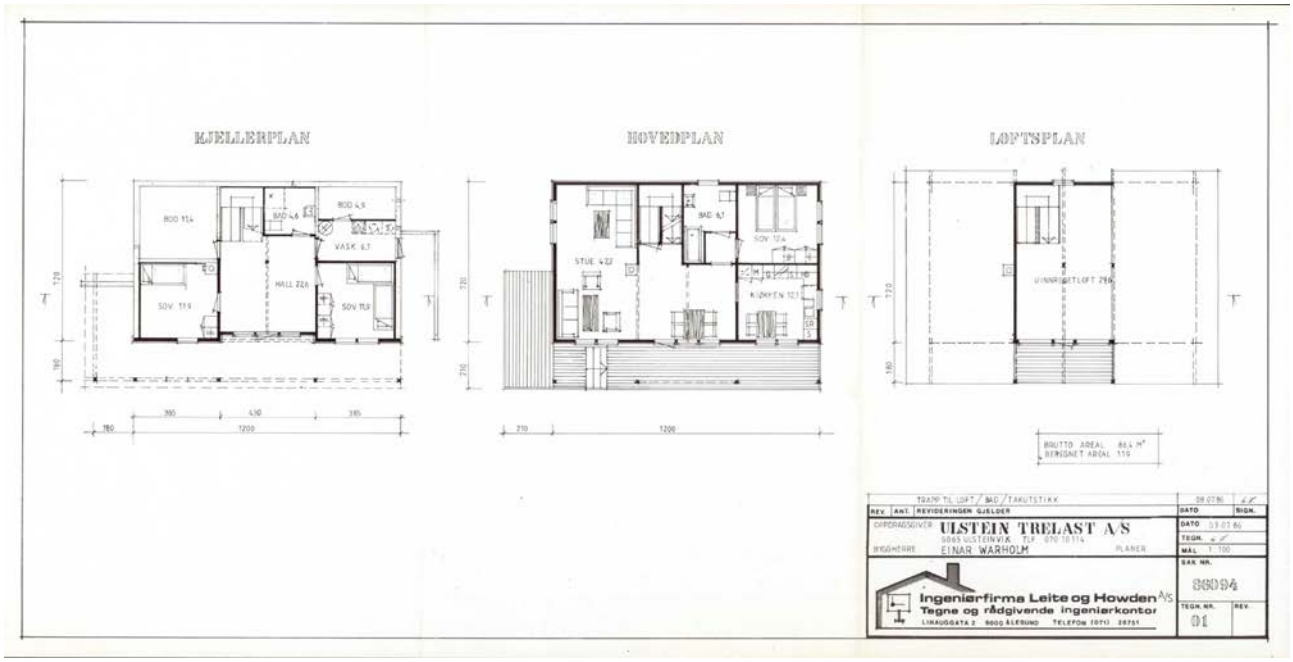
☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

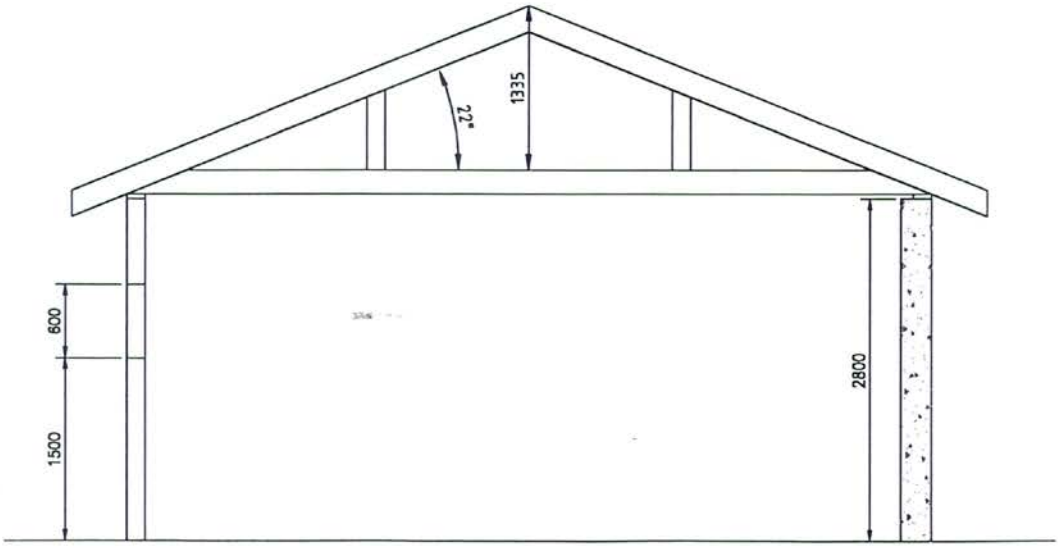
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

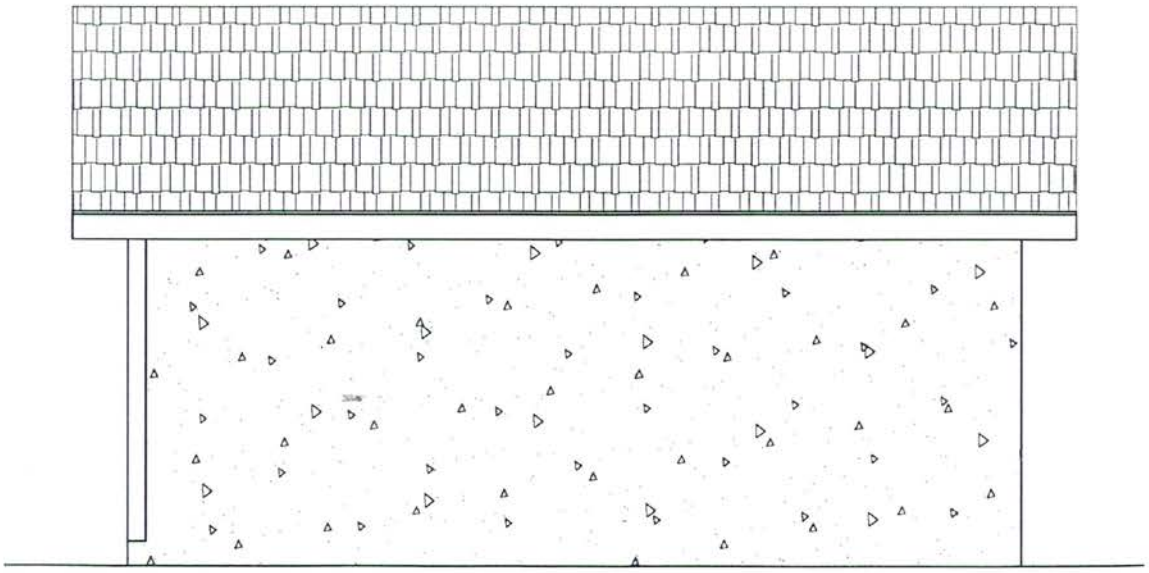
Document reference: 3-0221/26


REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
DATO SIGN.
OPPDRAGSGIVER ULSTEIN TRELAST A/S
6065 ULSTEINVIK TLF 070 10714
DATO 03.07.86
TEGN. EF
BYGGHERRE EINAR WARHOLM SNITT OG FASADER
MÅL 1:100
SAK NR. 8604
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LINAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751
TEGN. NR. 02
REV.

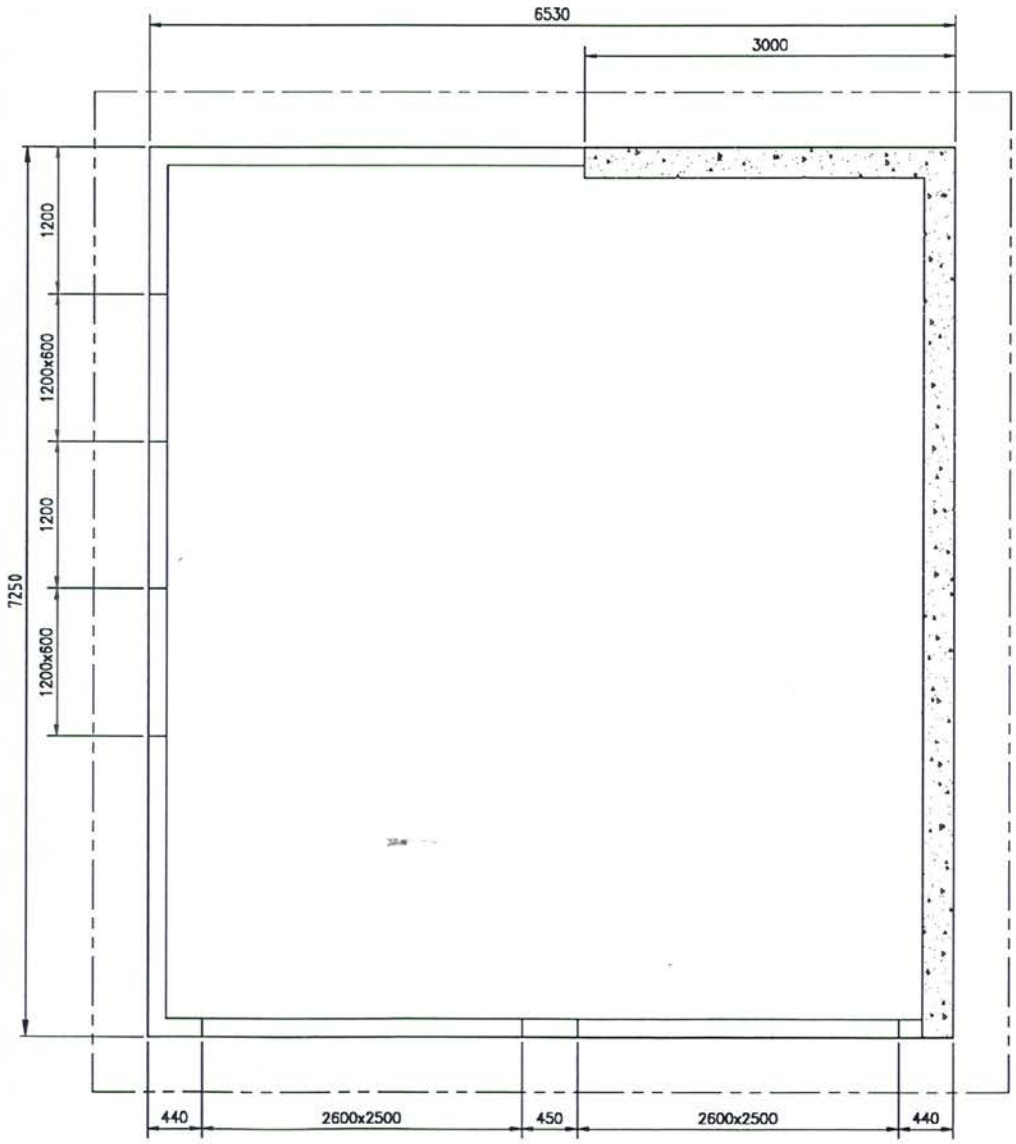

KJELLERPLAN
HOVEDPLAN
LOFTSPLAN
BOD 11.4
BAD 4.6
BOD 4.9
VASK 6.7
SOV 11.9
HALL 22.6
SOV 11.8
STUE 42.2
BAD 6.7
SOV 12.4
KJØKKEN 10.1
UINNREDET LOFT 29.6
BRUTTO AREAL 88.5 M²
BEBYGGET AREAL 119
TRAPP TIL LOFT / BAD / TAKUTSTIKK
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
DATO SIGN.
OPPDRAGSGIVER
ULSTEIN TRELAST A/S
3065 ULSTEINVIK TLF 070 78114
BYGGHERRE
EINAR WARHOLM
PLANER
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LINAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 28751
SAK NR.
8809A
TEGN. NR.
01
REV.




22°
1335
600
1500
2800






6530
3000
7250
1200
1200x600
1200
1200x600
440
2600x2500
450
2600x2500
440

ambita

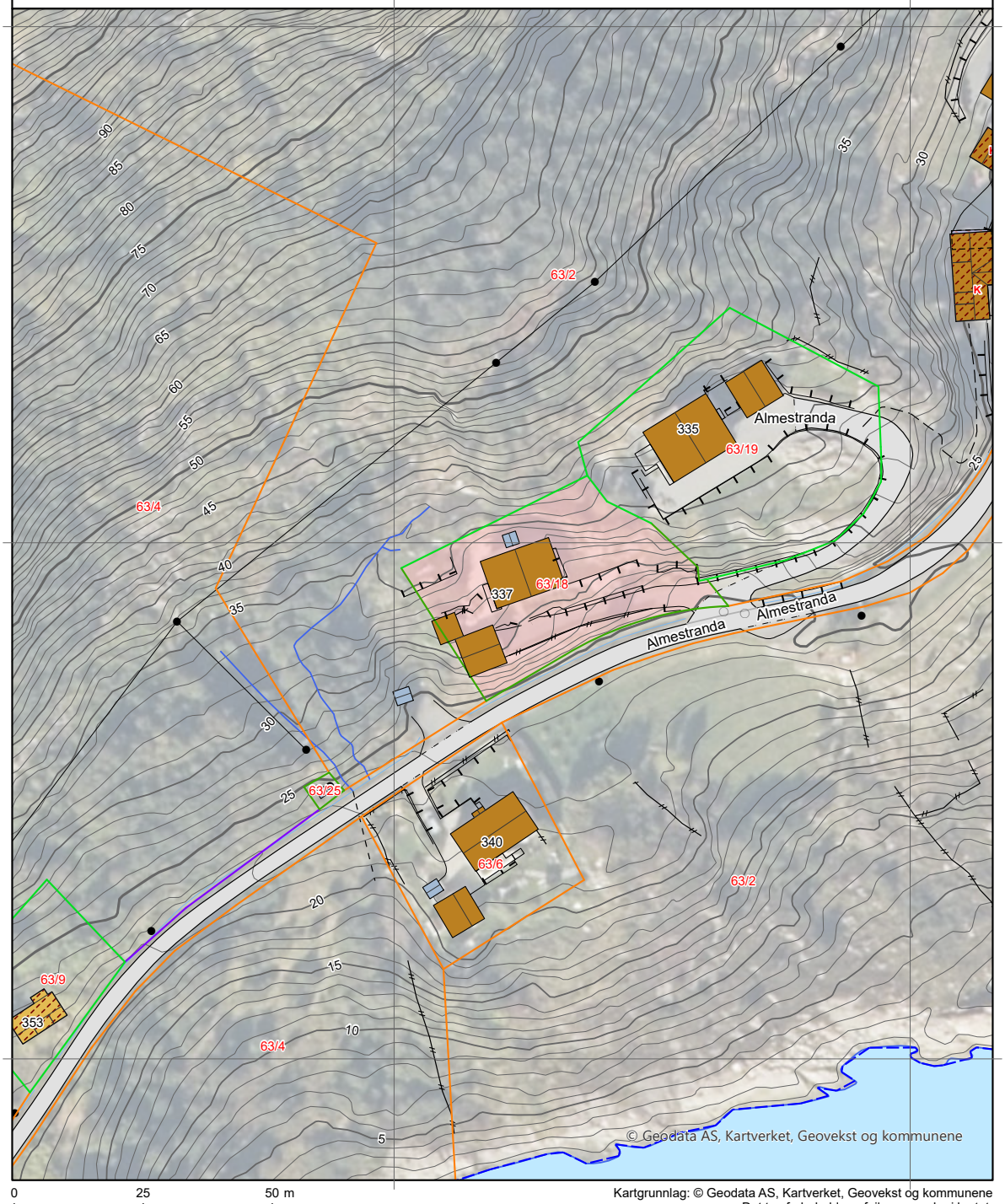
Kommune: 1517 Hareid
Eiendom: 1517/63/18/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

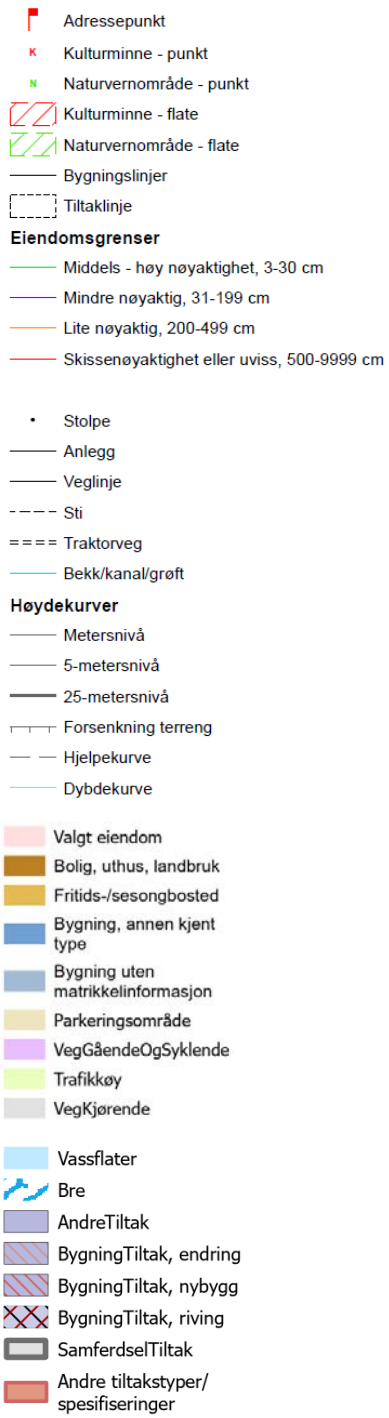
Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



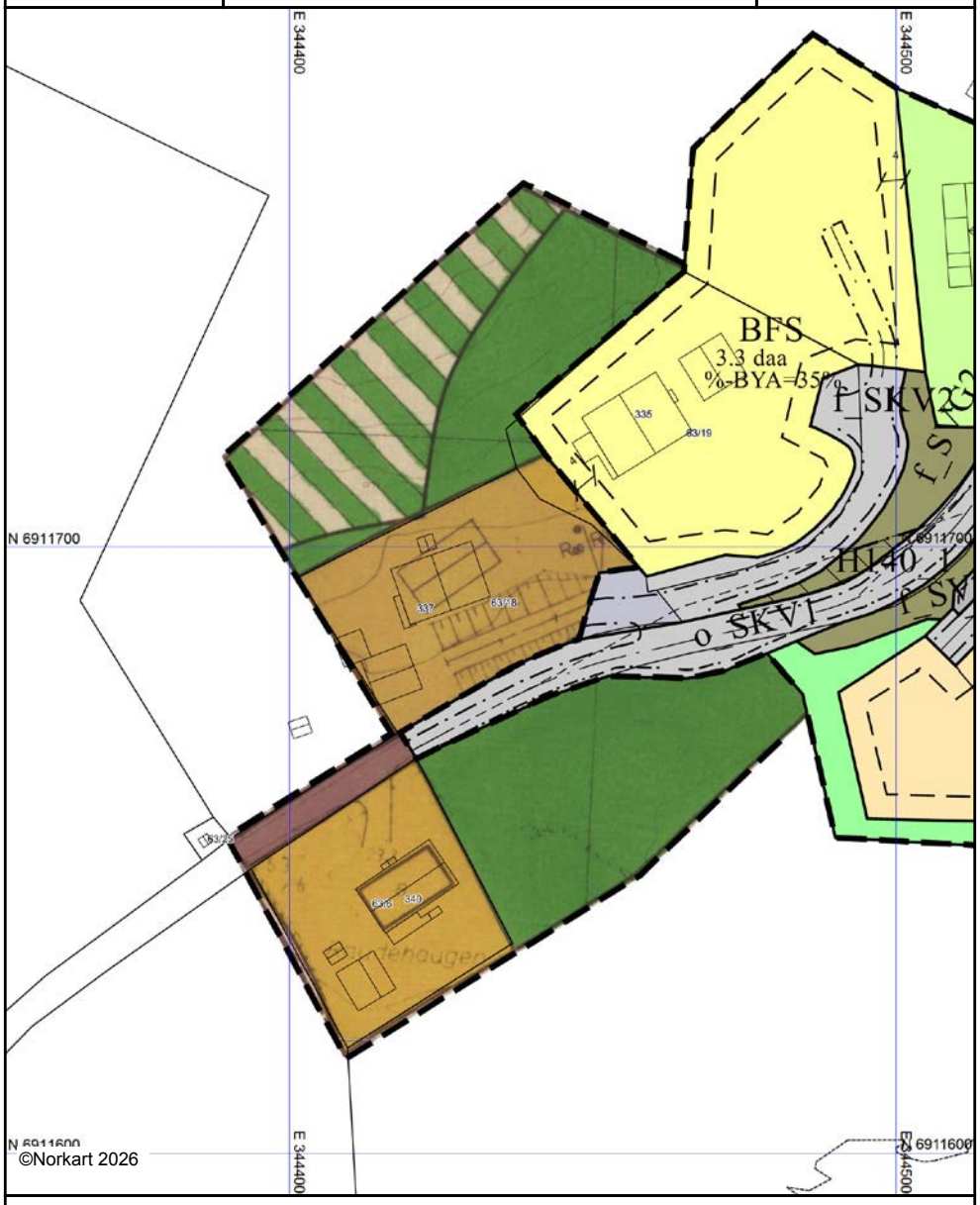
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/18
Adresse: Almestranda 337
Dato: 05.11.2026
Målestokk: 1:1000

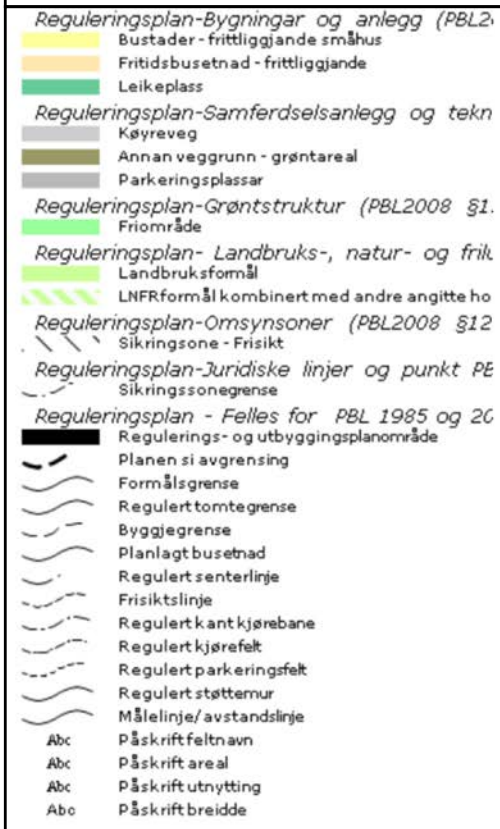
N

UTM-32



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



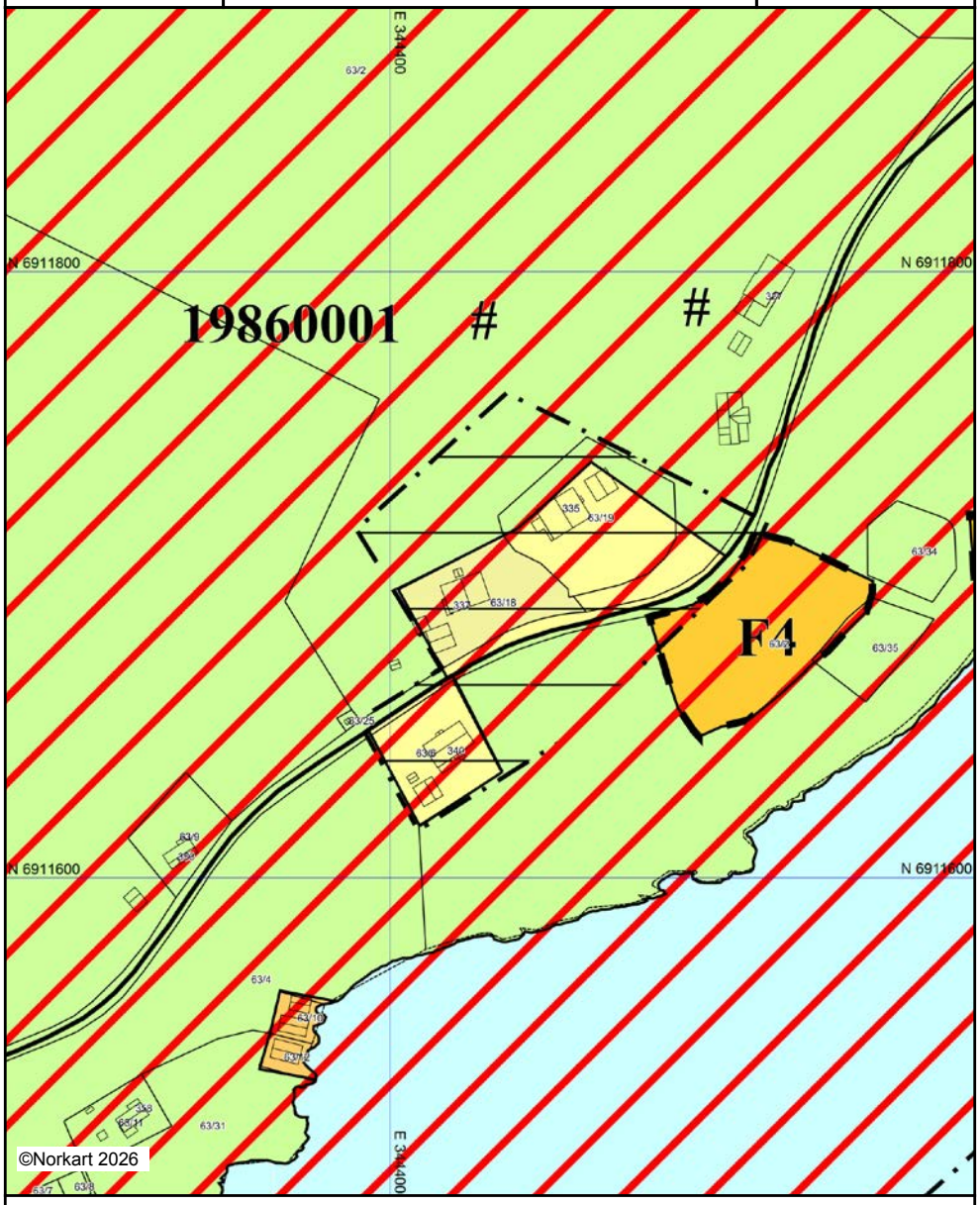
Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/18
Adresse: Almestranda 337
Dato: 05.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

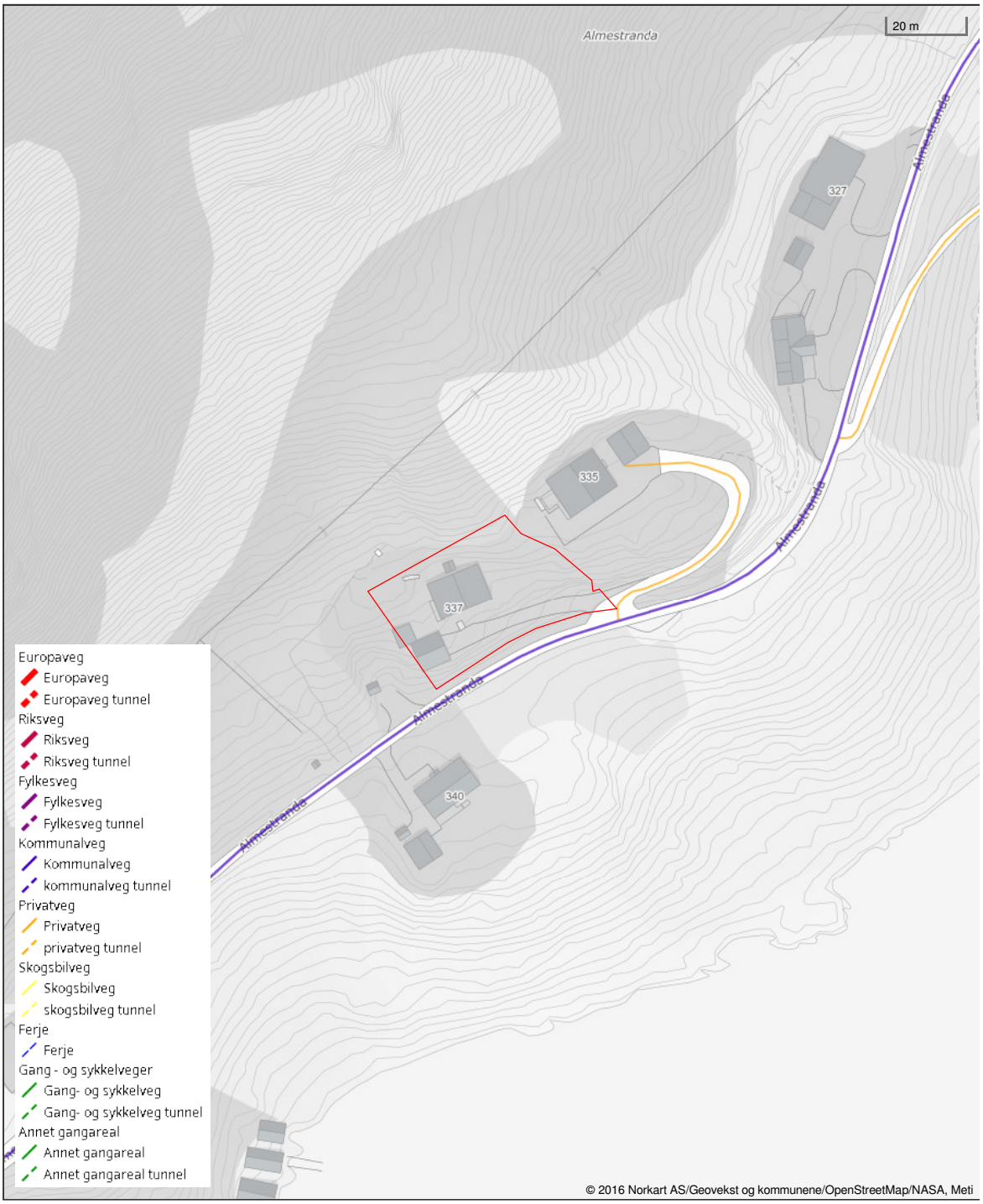
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 05.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 1517 - 63/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Almestranda 337

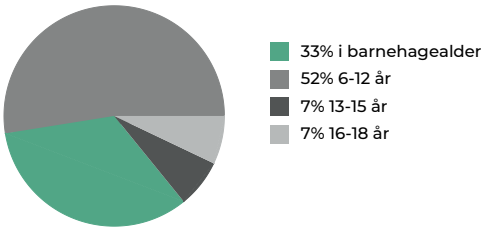
Offentlig transport

Almestranda snuplass		18 min
Linje 303		1.5 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden		48 min
Ålesund Lufthavn, Vigra		2 t 10 min

Skoler

Hjørungavåg skule (1-7 kl.)	10 min
89 elever, 7 klasser	6.6 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min
214 elever, 17 klasser	12.1 km
Ulstein vidaregåande skule	22 min
550 elever	18.2 km
Herøy vidaregåande skule	49 min
301 elever	45.3 km

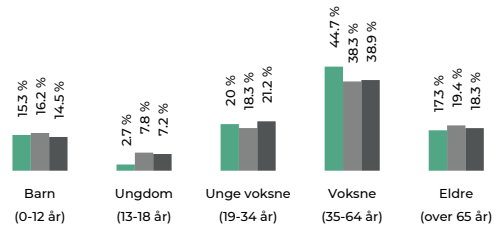
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øvrelid-alme	153	68
Kommune: Hareid	5 126	2 331
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Syverplassen barnehage (0-5 år)	15 min
73 barn	10.8 km
Hareid barnehage (1-5 år)	17 min
32 barn	11.9 km
Holstad barnehage (0-5 år)	17 min
126 barn	12.3 km

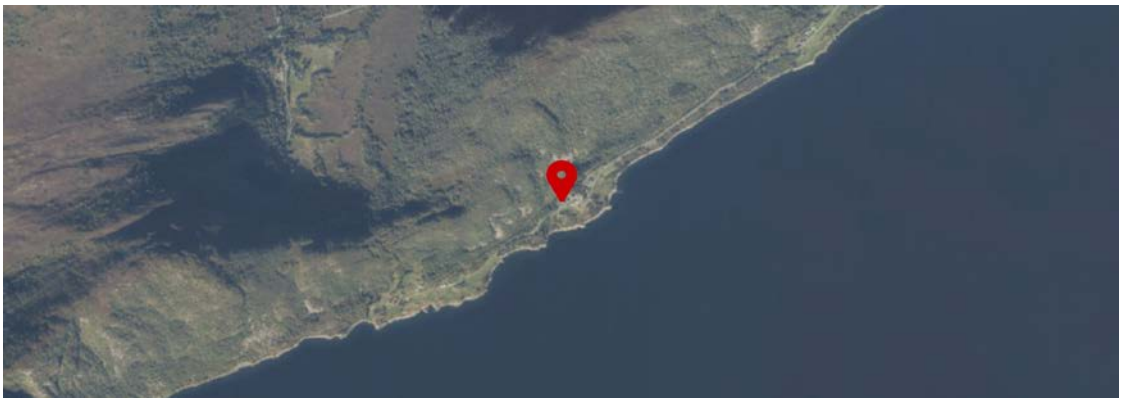
Dagligvare

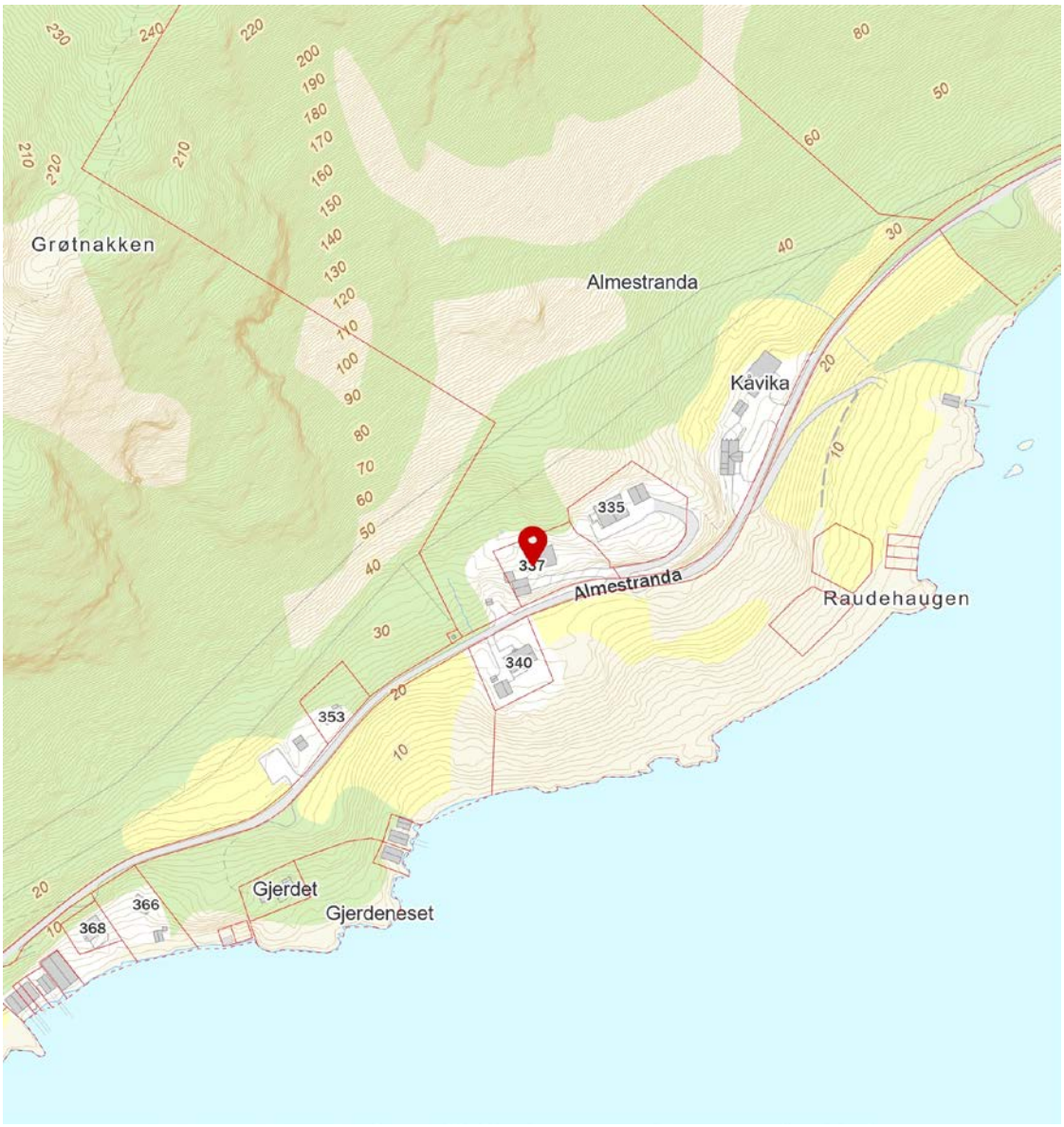
Bunnpris Hareid	14 min
Post i butikk, PostNord	10.9 km
Eurospar Hareid	16 min
PostNord	11.4 km

Sport

Hjørungvåg skule	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.6 km
Jomsvoll - bana	11 min
Fotball, friidrett	7.2 km
Sporty Hareid	16 min
Sporty Ulstein Varleite	22 min

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





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

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

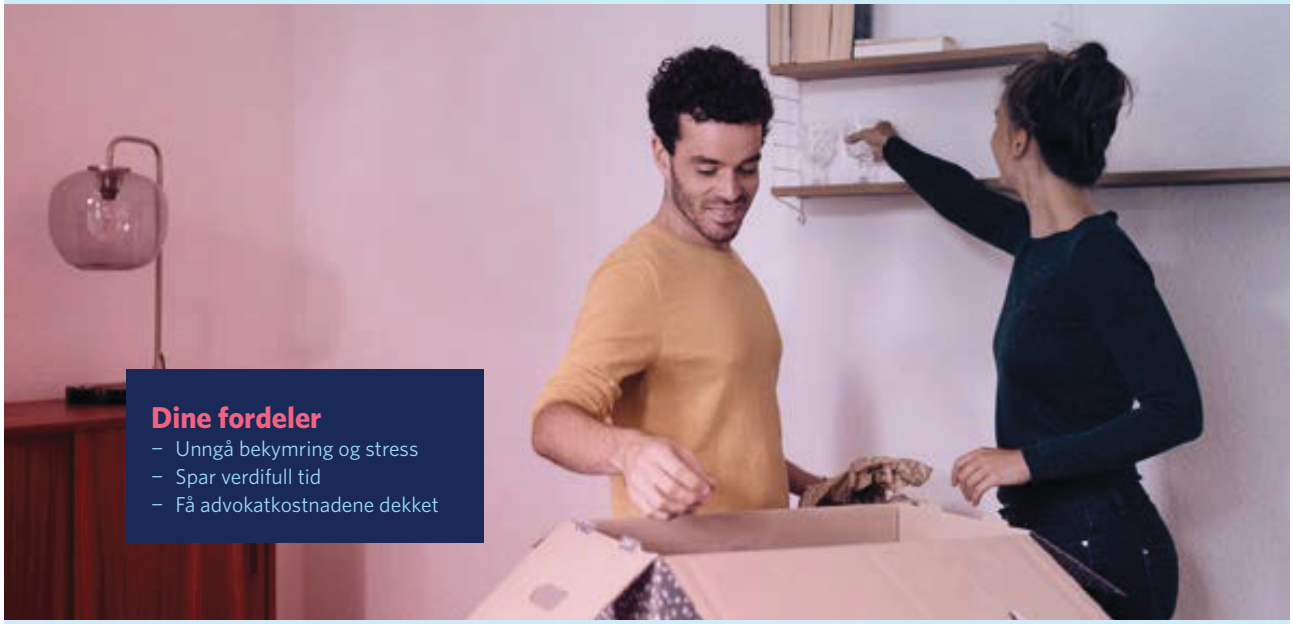
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0221/26	**Kontaktperson**	Martin Mork Kleppe
Adresse	Almestranda 337 6063 HJØRUNGAVÅG	**Tlf**	934 28 322
		Epost	mmk@notar.no
Salgsoppgavedato	16.11.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar