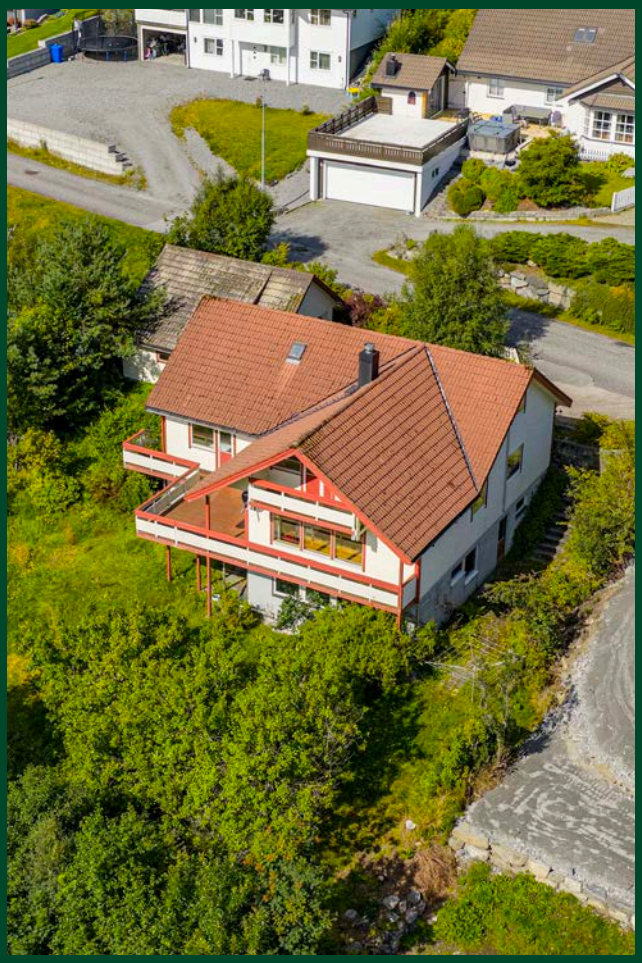
notar







HADDAL

Kvievegen 8

Enebolig | BRA-i/BRA Total 281/323 kvm | 5 soverom

Totalpris kr. 2 058 740,-

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

Vi kjenner dem alle.





HADDAL - Stor enebolig på 281 m² | 5 soverom | fantastisk utsikt og gode solforhold | dobbel garasje | familievennlig


notar



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	30
Vedlegg	41
Budskjema	111

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	Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
BRA-i/BRA Total	281/323 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1984
Soverom	5
Etasjer	3





Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

martin@notar.no
971 14 280

Jeg har jobbet i Notar siden 2011. Jeg jobber til daglig ved vår avdeling i Ulsteinvik, der jeg nå er eiendomsmegler, salgsleder og partner. Mitt hovedområde er kommunene Ulstein, Hareid, Herøy og Sande, der jeg selger alt fra eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter, tomter, landbrukseiendommer og fritidsboliger, og har for øvrig hovedansvaret for salg av næringseiendommer i vårt område.

Jeg er oppvokst på Haddal, som jeg også flyttet tilbake til etter fullførte jusstudier ved Universitetet i Bergen i 2007, men har vært bosatt i Ulsteinvik siden 2010. Jeg er utdannet jurist, og jobbet noen år som advokatfullmektig/advokat i Ulsteinvik før jeg begynte i Notar Ulsteinvik i 2011. Med god lokalkunnskap og snart 18 års erfaring innen boligsalg vil du som selger få en engasjert og erfaren megler som gir en trygg og god salgsprosess.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!







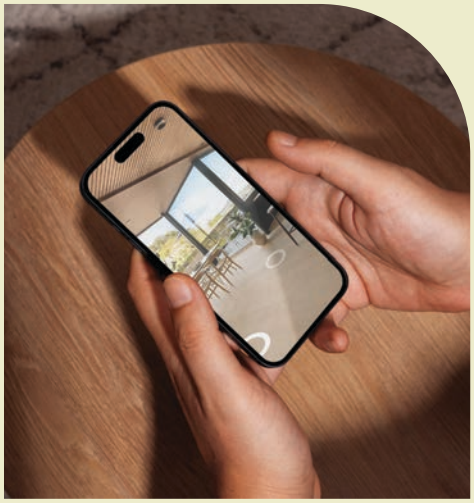
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



Kvievegen 8

Plantegning



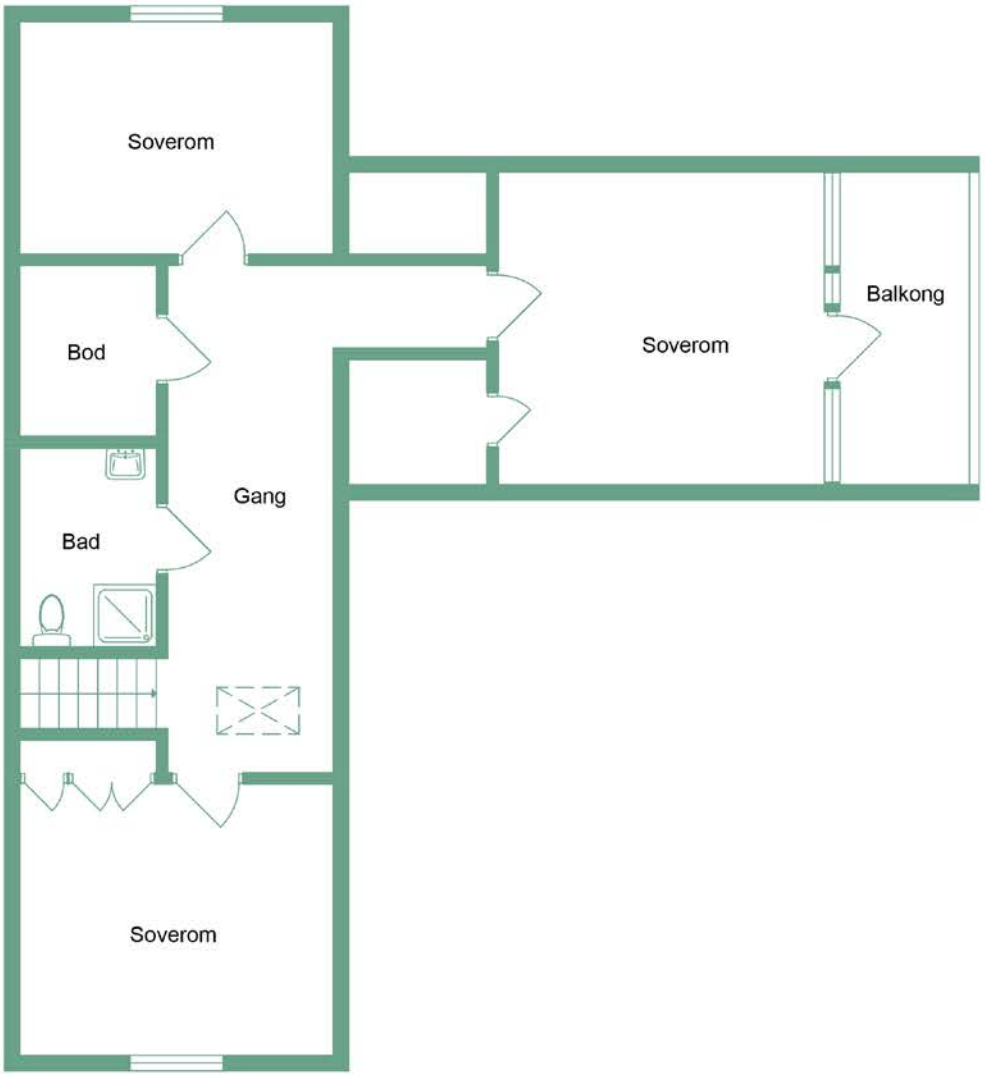
Kvievegen 8

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



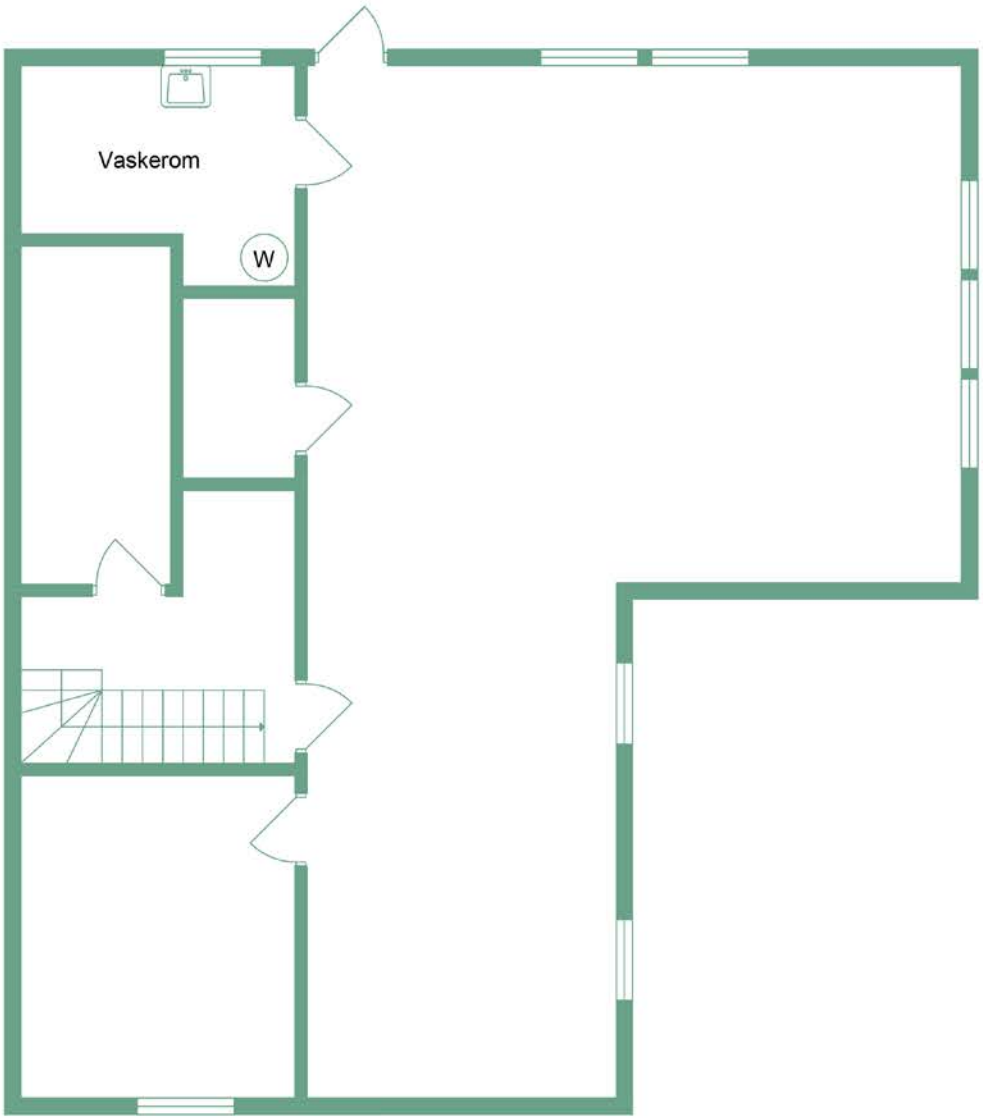
Kvievegen 8

2 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Kvievegen 8

U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

































Velkommen til Kvievegen 8

Stor, frittliggende enebolig med dobbel garasje, fint beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig område i Solsida på Haddal. Boligen har byggeår 1984, går over 3 etasjer med et samlet BRA-i på 281 m². Tillegg er veranda ved hovedetasjen på ca. 30 m², loftaltan på ca. 4 m² samt terrasse ved kjelleretasje på ca. 12 m². Dobbel garasje med bod med byggeår 1995 har et samlet BRA-e på 42 m².

Skrånende, sørvendt tomt på 755,8 m² er opparbeidet med bl.a. betongplatting, trapper og forstøtningsmurer, treterrasse, plen og beplanting. Gruset innkjørsel og parkeringsarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og til flotte turområder. Ellers ca. 5 km til dagligvare i Myrvåg, og ca. 10 km til Ulsteinvik sentrum.

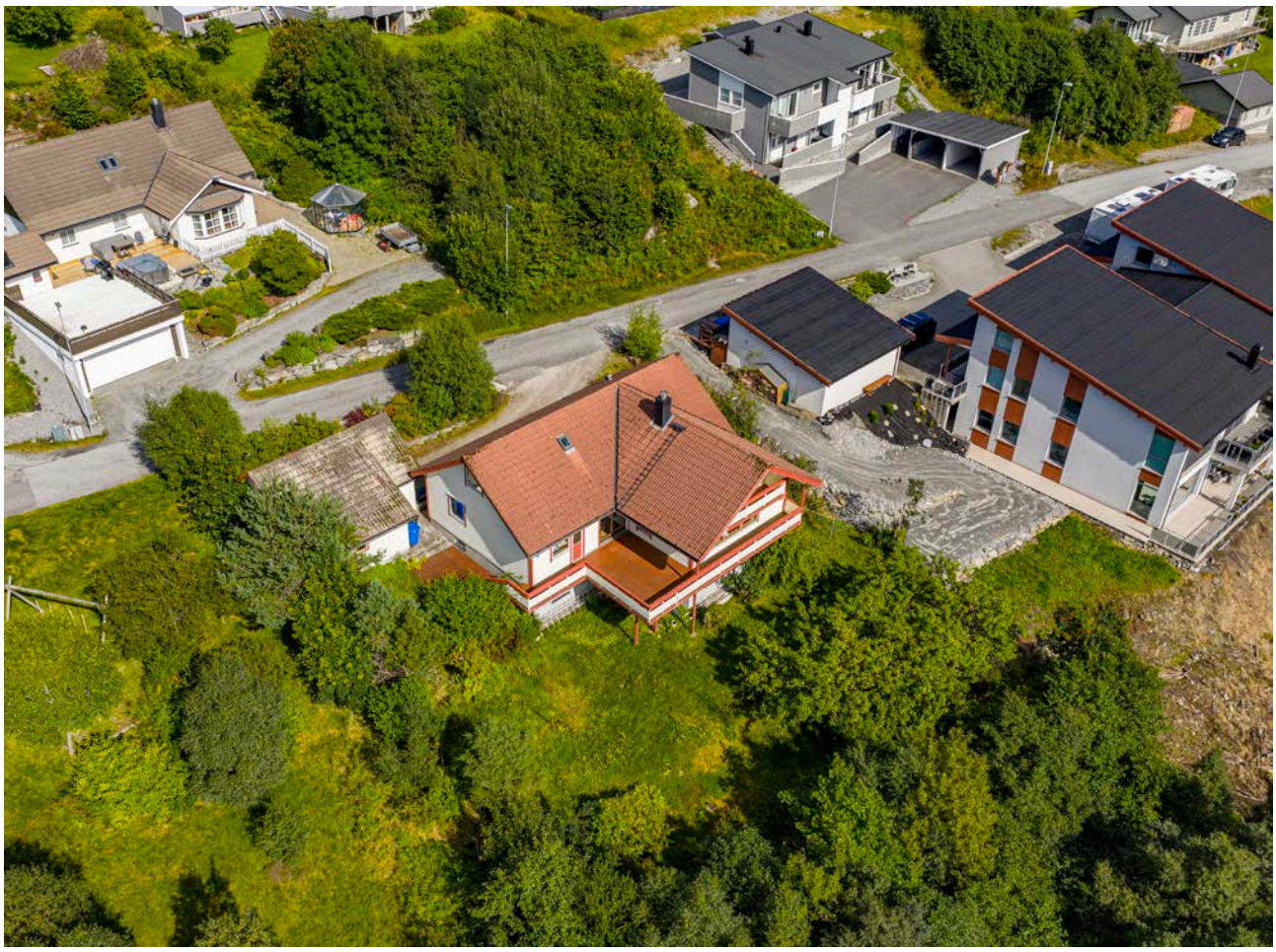
Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin beliggenhet i Solsida på Haddal, et etablert, rolig og barnevennlig boligområde med eneboliger fra ulike tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode solforhold og flott utsikt mot Haddalvika og fjella omkring. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og til flotte turområder. Fra eiendommen er det ellers ca. 5 km til dagligvare i Myrvåg, og ca. 10 km til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. Ellers er det ca. 23 km til Ørsta/Volda lufthavn, ca. 26 km til Ørsta og ca. 25 km til Volda.

Adkomst

Hvis du kommer kjørende fra Ulsteinvik, tar du første avkjøring opp i Haddalbygda, inn Haddalvegen. Følg veien rundt første sving og ta til venstre i krysset like før broa etter ca. 100 m. Følg Elvabakken oppover ca. 280 m, og ta til venstre i krysset her, inn Kvievegen. Følg veien her ca. 120 m, og du vil få boligen på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Kvievegen 8

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Kvievegen 8, 6064 HADDAL

Oppdragsnummer
3-0058/26

Selger
Helge Berstad
Elisabeth Berstad Skotheim
Solgunn Berstad
Leiv Jakob Berstad
Maria Oline Berstad Værnes

Matrikkel
Gårdsnummer 16, bruksnummer 76 i Ulstein kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
F

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

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 756 kvm.

Beskrivelse av tomt
Skrånende og flat, terrassert sydvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betongplattinger, -trapper og forstøtningsmurer, treterrasse, belegningsstein, skiferheller, frukttrær, plen og beplanting. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Takst
Tilstandsrapport datert 24.04.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

Byggeår
Enebolig: 1984.
Garasje: 1995.

Byggemåte
ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Grunnmur av betongstein, utvendig murpusset. Fundamenter av betong. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON
Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning med hjørnebord.

VINDUER/DØRER
Vinduer, verandadører og ytterdører av malt og lakka treverk med 2- og 3-lags glass. Utvendig malt trebelistning og metallbeslag.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING
Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre med undertak av trefiberplater. Taktekking av betongtakstein. Takrenner, beslag, takstige, feieplattform og pipekledning av metall. Takvindu av tre med 2-lags glass og utvendig kledning av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Balkong, veranda og terrasser i bjelkelagkonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

GARASJE
Grunnmur av mur, murpusset. Fundamenter og gulv av betong. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med liggende, malt bordkledning. Vindu av malt treverk med enkelt glass. Finert malt ytterdør. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler og sperrer med undertak av trefiberplater. Taktekking av stålplater med plastbelegg med takrenner av metall. El-opplegg.

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

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

UTVENDIG
• Veggkonstruksjon: Deler av veranda er avsluttet mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette vil kunne medføre fuktskader i bordkledningen skjult av veranda. Deler av bordkledningen har ikke lufting inn bak bordkledningen i overgang grunnmur, dette kan være til hinder for uttørking av bordkledningen. Det ble ikke registrert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på stikkprøvekontrollerte plasser.
• Dører: Enkelt dører er noe slitte, og henger ved åpning og lukking. Låssystemet på verandadør loft fungerer ikke slik det skal. Det er ikke montert beslag under dørterskler på alle dørene, og beslag under ytterdør hovedinngang er delvis løst. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bjelkelaget til veranda har på undersiden rik vekst av groe. Deler av veranda har en del skjevheter som følge av svikt i grunnen under betongsøylene.

INNVENDIG
• Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe bruksslitasje og mindre skader på overflater på enkelte rom. Fuktskjolder på overflater ved takvinduet.
• Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasje for måling av skjevheter.
Loft: I gang og soverom mot øst ble det målt 15–18 mm avvik mellom vegger, og 10–13 mm over 2 m målelengde.
Hovedetasje (stue/kjøkken): 13–18 mm mellom vegger, og 8–14 mm over 2 m.
Kjeller, trapperom og uinnredet rom: 10–28 mm mellom vegger, og 10–20 mm over 2 m. Det er registrert noe knirk i loftsgulvene.
• Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er registrert noe mindre saltutslag på grunnmur ved gulv mot terreng, dette indikerer noe fuktvandring i grunnmuren inn utenfra og fuktopptrekk fra grunnen.
• Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking. Låskassene på innerdørene er slitte, og enkelte av innerdørene har noe bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrørene har en del korrosjon på skjøter og rørkoblingspunktene, dette øker faren for lekkasjer.
• Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.
• Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken står på rom uten tettesjikt, ved lekkasje så vil vann kunne renne utover gulvene i kjeller. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TOMTEFORHOLD
• Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe saltutslag på grunnmur i kjeller ved gulv mot terreng, dette indikerer redusert funksjon på dreneringen og fuktsikringen.
• Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

VÅTROM
• Bad på loft, tilliggende konstruksjoner våtrom: Vegger-

og gulvoverflater i dusjsone har en del soppvekst.

KJØKKEN
• Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje og avskalling av lakk på skapfrontene.

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

UTVENDIG
• Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte takstein. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Utvendige beslag har utettheter. Det er påvist lekkasjer og utettheter i taktekkingen og undertak i gradrenner i ark frontfasade. Lekkasjene har pågått over tid.
• Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Med bakgrunn i taktekkingens takfall, så var det for byggeåret krav om montering av snøfangere på taktekkingen mot beferdet områder. Det er observert at enkelte av takutstikkene har fukt og råteskader ved takrenner. Et taknedløp er avsluttet over terreng.
• Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket har store fuktskader i forbindelse med lekkasje fra taktekkingen, som har medført spredte fuktskjolder på gulv og isolasjonen. Skråtakene er isolert uten luftespalte mellom isolasjonen og undertak, og undertaket har plateskjøter som er utette. Dette har medført kondensering på isolasjon og undertaket. Store deler av takkonstruksjonen er underkledd uten kontrollmuligheter for eventuelle skjulte skader og kondensproblematikk.
• Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er utettheter mellom vinduskarmene og grunnmuren, og åpninger mellom vinduer i grunnmuren.
• Takvindu: Takvinduet har fuktskader i treverket, glasset er punktert og vinduet lot seg ikke åpne. Det er fuktskjolder på innvendig overflater under takvinduet.

INNVENDIG
• Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Elementpipe er godkjent innkledd på to sider i pipeløpet sin lengde. Pipe på loftet er innkledd. Plate foran peisåpningen er for liten, det bør derfor monteres ei brannsikker plate på gulvet foran peisen.

VÅTROM
• Bad på loft, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Vaskerom i hovedetasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har ikke vanntett utførelse eller sluk montert. I overgang vegg og gulv er det utett da det er brukt gulvlister. Vegg ved skyllekar er ikke vanntett.
• Bad i hovedetasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Bad i kjeller, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Vaskerom i kjeller, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJØKKEN
• Avtrekk: Avtrekksvifte er defekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM
• Vaskerom hovedetasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot ytterveggen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Solsida II datert 16.02.1979 med PlanID 19790002.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:
"1. Generelt
a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne avgrensingslina skal bygningar plasserast som vist på planen. Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet tillate ei anna plassering innafor deig jevne byggeliner og i samsvar med §70.2 i bygningslova.
b. Når desse vedtekter vert gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servituttar å skape tilhøve som står i strid med vedtektene.
c. Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak fråd esse vedtekter innafor ramma av bygningslova sin §28
d. Husa bør i størst mogleg grad planleggast i høve til kvarandre. Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningssjefenfør prosjektering for å verte informert om planlegging på dei omliggande tomtene.
e. Busetnad. Tomtene skal bebyggast med einmannsbustader i ein etasje, evt. ein etasje med sokkel.

2. Detaljforming av husa
a. Tak: Generelt rår ein til saltak eller valmtak. Takvinkel min. 18°, max 30°.
Bygningsrådet kan kreve at hus i same byggeflukt og/eller gruppe skal ha einsarta takutforming, og at det skal nyttast same materiale- og fargebruk på tak eller veggar.
b. Fargar: Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet. Til byggemeldinga skal det leggast ved fargeplan for grunnmurar/ytterveggar/tak.

3. Garasjar
Garasje eller "Carport" som ikke kan byggast saman med bustaden, skal utførast av same materiale og fargar som denne. Samanbygging av fleire garasjar kan ein tillate der forholda naturleg ligg til rette for det.

For ein del av tomtene er det vist garasjeplassering innafor byggelina. Garasjen skal plasserast slik at det på eigen grunn er plass for oppstilling av minst 1 bil foran garasjen. Garasjen kan ikkje plasserast nærare tomtegrensa mot veg enn 5 meter når garasjen er plassert vinkelrett mot vegen. Når garasjen er plassert parallelt med vegen, kan garasjen plasserast inntil 3 meter frå tomtegrensa mot veg."

Det er opplyst i reguleringsbestemmelsene at det digitale plankartet for reguleringsplanen er digitalisert fra en eldre håndtegnet plan. Det kan derfor forekomme avvik. Ved avvik er det den originale papirplanen som er juridisk bindende. For boligområda er det ikke registrert inn gjeldende utnyttingsgrad, og hva som gjelder er å finne i bestemmelsene her. Det er prinsipielt avklart at dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad inntil 30 % BYA kan behandles administrativt, i samsvar med føringer i § 7.1.1.c i bestemmelsene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

Et område sør for eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Bakkane i Haddal, datert 30.08.1990 med PlanID 19900002. I henhold til denne reguleringsplanen er det innregulert en parallellgate til Kvievegen mot sør med tilkomst fra Elvabakken, med 5 boligtomter samt en lekeplass. Se vedlagt utsnitt fra reguleringsplankart. Ta kontakt med meglerforetaket for mer informasjon.

Utsnitt av reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere

opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

Oppvarming
Vedovn og peis er montert i stuer i hovedetasjen. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Parkeringsforhold
Parkering i garasje og gruset innkjørsel.

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 31.10.1984.

Det ble gjort følgende merknad i ferdigattesten:
"Grunnmur skal ferdigpussast utvendig."

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Kjeller er kun delvis avdelt med vegger i henhold til byggemeldte plantegninger.

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

2 av soverommene på loft var i byggegodkjente tegninger angitt som "loftsrom" og således ikke godkjent som rom for varig opphold. Dagens eier har nylig søkt og fått vedtak på bruksendring, slik at disse per i dag er godkjent som soverom.

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

Innhold
Kjeller: Trapperom, matbod, 2 uinnredede kjellerrom, bad og vaskerom.
Hovedetasje: Kjøkken, 2 stuer, vaskerom, 2 ganger, bad, 2 soverom og toalettrom.
Loft: 3 soverom, gang, bad og bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.05.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

2 av soverommene på loft var i byggegodkjente tegninger angitt som loftsrom og således ikke godkjent som rom for varig opphold. Dagens eier har nylig søkt og fått vedtak på bruksendring, slik at disse per i dag er godkjent som soverom.

Standard
ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT
Tak har lakket og ubehandlet panel. Vegger har strie, sponplater, malt tapet, finert panel, tapet og mur. Gulv

har vinylbelegg, teppe, sponplater,
laminatgulv, lakka parkett og betong. Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong.

KJØKKEN
Profilerte, lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har
utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/ fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

VÅTROM
• Bad loft: Tak har lakka panel. Vegger har vinyltapet og gulv vinylbelegg. Badet er utstyrt med speil, vegghengt vask, wc og dusjnisje.
• Vaskerom hovedetasje: Tak har malte takplater. Vegger har vinyltapet og gulv vinylbelegg. Rommet er utstyrt med skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.
• Bad hovedetasje: Tak har malte plater. Vegger har vinyltapet og gulv vinylbelegg med oppkant. Badet er utstyrt med malt baderomsinnredning, wc og badekar.
• Bad kjeller: Våtrommet er under bygging.
• Vaskerom kjeller: Våtrommet er under bygging.

TOALETTROM
Malte takplater. Vegger har vinyltapet og gulv vinylbelegg. Rommet er utstyrt med vegghengt vask, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Vannrør av kobber med plastkappe og avløpsrør av plast.
• Varmtvannstank.
• Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.
• El-opplegg med automatsikringer.
• Belysning som takpunkt for lamper.
• Varmekabler i enkelt gulv.

ØVRIG
• Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn og en peis.
• Trapper og rekkverk av tre, lakkert og ubehandlet med tette og åpne trappetrinn.
• Innerdører av tre, lakkede og finerte. En skyvedør og enkelte innerdører har glassfelt.
• Garderobeskap og plassbygde skap, malte.
• Skyvedørsgarderobe med skapfronter av lakka tre og speil.

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.

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, vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer

BRA - i: 281 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 323 m²
TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 115 m² Trapperom, matbod, 2 uinnredede kjellerrom, bad og vaskerom.

1. etasje
BRA-i: 122 m² Kjøkken, 2 stuer, vaskerom, 2 ganger, bad, 2 soverom og toalettrom.

2. etasje
BRA-i: 44 m² 3 soverom, gang, bad og bod.

TBA fordelt på etasje
Kjeller
12 m² Terrasse.

1. etasje
30 m² Veranda.

2. etasje
4 m² Loftsaltan.

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

Ikke målbare arealer
Areal for bad og bod på loft har ikke målbart areal.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Kjeller er kun delvis avdelt med vegger i henhold til byggemeldte plantegninger.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 990 000,-

Verditakst
Kr 2 800 000,-

Kommunale avgifter
Kr 15 354,- pr år 2025

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 14 781,30.

Eiendomsskatt
Kr 2 629,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 2 722,-.

Formuesverdi - Primær
Kr. 663 353,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 653 414,- som sekundærbolig for 2026

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien

100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 1 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 49 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 058 740,- (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:

29.12.1982 - Dokumentnr: 109714 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

Diverse opplysninger

Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
21.10.2026

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

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 overtagelsesdato. 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.aspx.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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.

Kvievegen 8

Vedlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.

3-0058/26

Selger 1 navn

Helge Berstad

Gateadresse

Kvievegen 8

Poststed

HADDAL

Postnr

6064

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Helge Berstad/Elisabeth Berstad Skotheim/Solgunn Berstad/Leiv Jakob Berstad/Maria Oline Berstad Værnes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0058/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 3-0058/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Berstad	a3f80e2ecf7eaa202565-b24e3905d518855c40cf	05.11.2026 12:43:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0058/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Kvievegen 8, 6064 HADDAL

ULSTEIN kommune

gnr. 16, bnr. 76

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1968 **Eiendomsverdi ref nr:** CO1484

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS **Takstingeniør:** Øyvind Tjervåg **Vår ref:** Øyvind Tjervåg

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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

møretakst

Rapportansvarlig



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

NITO MESTER

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

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 2023

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

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, beslag, takstige, feieplattform og pipekledning av metall. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater, og liggende malt bordkledning med hjørnebord. Vinduer, verandadører og ytterdører av tre malte og lakka med tre lags og to lags glass. Utvendig malt tre belisting og metall beslag. Balkong, veranda og terrasser i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malte. Grunnmur av betongstein utvendig murpusset. Fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak lakka og ubehandla panel. Vegger strie, sponplater, malt tapet, finert panel, tapet og mur. Gulv vinylbelegg, teppe, sponplater, lamminatgulv, lakka parkett og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn og en peis. Trapper og rekkverk av tre lakkerte og ubehandla med tette og åpne trappetrinn. Innerdører av tre lakka og finerte. Ei skyvedør og enkelte innerdører har glassfelt. Garderobeskap og plassbygde skap malte. Skyvedørsgarderobe med skapfronter av tre lakka og speil.

VÅTROM Gå til side

Bad loft. Tak lakka panel. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Speil, vegghengt vask, wc og dusjnisje. Vaskerom hovedetasje. Tak malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Bad hovedetasje. Tak malte plater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg med oppkant. Malt baderomsinnredning, wc og badekar. Bad kjeller. Våtrommet er under bygging. Vaskerom kjeller. Våtrommet er under bygging.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Wc. Malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Vegghengt vask, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med plastkappe og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

Innvendige trapper har ikke håndlist på vegger, og åpninger i rekkverk og mellom trappetrinnene er større en dagens krav. Rekkverkshøyder balkong og veranda er under dagens krav, og åpningene i rekkverkene er større enn dagens krav. Utvendige trapper og forstøtningsmurer er ikke sikret med rekkverk. Det er ikke utført radonsikring av grunnen og radonmålinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	323 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjeller er kun delvis avdelt med vegger i henhold til byggemeldte plantegninger.

Garasje

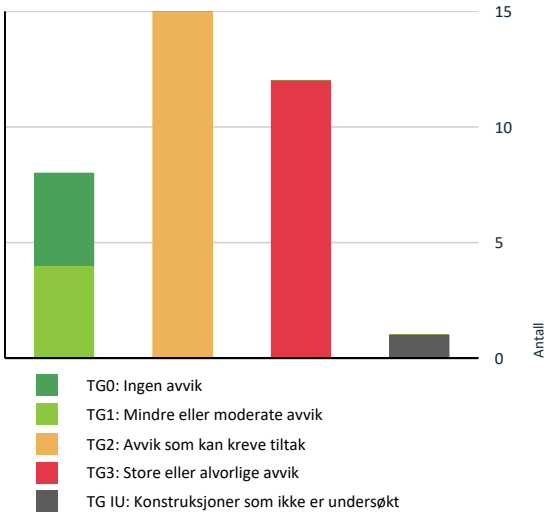
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

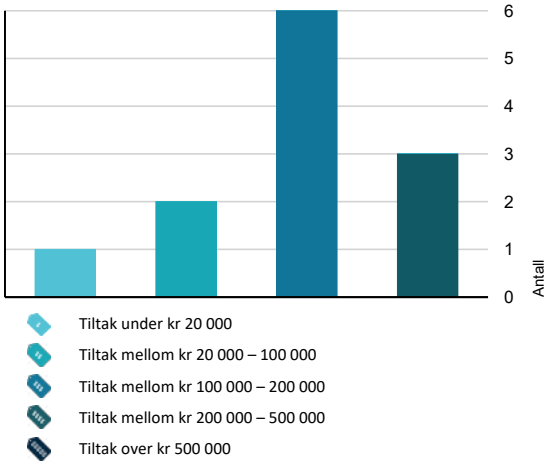
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere kontroll av taktekkingen krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er påvist lekkasjer og utettheter i taktekkingen og undertak i gradrenner i ark frontfasade. Lekkasjene har pågått over tid.

Det er registert at taktekkingen har enkelte knekte takstein og en del mosevekst og groe.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.

Utettheter i taktekking og undertak må utbedres så snart som mulig. Uten tiltak så vil ytterligere skader på underliggende konstruksjoner oppstå.

Knekte og sprukne takstein må utskiftes, uten tiltak så vil det oppstå videre fuktskader på underliggende treverk og undertaket.

Taktekkingen anbefales rengjort for mose og groe, da den holder på fuktighet og vil som følge av dette bidra til økt slitasje på taktekkingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Med bakgrunn i taktekkingens takfall, så var det for byggeåret krav om montering av snøfangere på taktekkingen mot beferdet områder.

Det er observert at enkelte av takutstikkene har fukt og råteskader ved takrenner. Et taknedløp er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan medføre snøras fra taktekkingen. Med påfølgende risiko for skade på person, bygningsdeler eller tingskade.

Det må påregnes tiltak med takutstikk med fukt og råteskader i takutstikkene. Takutstikkene anbefales fuktsikret med beslag.

Taknedløp avsluttet over terreng bør ledes til rør og bort fra bygningen, for å unngå unødig fuktbelasting av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning og hjørnebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av veranda er avsluttet mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette vil kunne medføre fuktskader i bordkledningen skjult av veranda.

Deler av bordkledningen har ikke lufting inn bak bordkledningen i overgang grunnmur, dette kan være til hinder for uttørking av bordkledningen.

Det ble ikke registert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på stikkprøve kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales og montere beslag i overgang veranda og bordkledning der dette mangler, for å unngå fuktskader i bordkledning skjult av veranda.

Det bør etableres lufting inn bak bordkledningen der dette mangler, dette for å ivareta ventileringen av bordkledningen og forebygge fuktskader.

Det anbefales og montere musebørster inn bak bordkledningen i overgang grunnmur. Uten tiltak så kan skadedyr kunne komme inni bygningen.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har raftekott med gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Undertaket har store fuktskader i forbindelse med lekkasje fra taktekkingen, som har medført spredte fuktskjolder på gulv og isolasjonen.

Skråtakene er isolert uten luftespalte mellom isolasjonen og undertak, og undertaket har plateskjøter som er utette. Dette har medført kondensering på isolasjon og undertaket.

Store deler av takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter for eventuelle skjulte skader og kondens problematikk.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Fuktskadet undertak må påregnes utskiftet i sin helhet, og innvendige følgeskader etter lekkasjene må utbedres.

Det må etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å hindre videre kondenseringsproblematikk og nye fuktskader.

Åpne plateskjøter må tettes for å unngå kaldtrekk i isolasjonen, som kan forsterke kondensproblemer og redusere isolasjonseffekten.

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner er at det kan forekomme skjulte skader og kondensproblematikk som ikke oppdages før innertakene fjernes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tre lags og to lags glass. Utvendig malt tre belisting og metall beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utettheter mellom vinduskarmene og grunnmuren, og åpninger mellom vinduer i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer står foran en del vedlikehold og justering, vinduer med fukt og råteskader må utskiftes. Uten tiltak vil fuktskadene forverre seg.

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom vinduskarmer og grunnmur, og mellom vinduer i grunnmur. Uten tiltak så vil fuktinntrekk ved vinduer til kjeller kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 3 Takvindu

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takvinduet har fuktskader i treverket, glasset er punktert og vinduet lot seg ikke åpne. Det er fuktskjolder på innvendig overflater under takvinduet.

Konsekvens/tiltak

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

Med bakgrunn i alder og påpekte avvik med takvinduet, bør takvinduet utskiftes for å forebygge ytterligere lekkasjer, fuktskader og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass. Ytterdører av tre lakka og malte med to lags glass. Utvendig malt tre belisting og metall beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelt dører er noe slitte, og henger ved åpning og lukking. Låssystemet på verandadør loft fungerer ikke slik det skal.

Det er ikke montert beslag under dørterskler på alle dørene, og beslag under ytterdør hovedinngang er delvis løst.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte dør for å hindre videre forringelse og slitasje.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller repareres for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Låssystemet på verandadør på loft bør utbedres for å ivareta sikkerhet og funksjon.

Beslag under dørterskler må monteres eller festes der det mangler eller er løst, dette for å hindre vanninntrenging ved dørterskler.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong, veranda og terrasser bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malte.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bjelkelaget til veranda har på undersiden rik vekst av groe.

Deler av veranda har en del skjevheter som følge av svikt i grunnen under betongsøylene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Groe på undersiden av bjelkelaget bør fjernes for å videre utvikling og forebygge fuktskader.

Skjevheter i veranda bør opprettes, og fundamenteringen til bæresøylene bør forsterkes slik at skjevhetene ikke utvikler seg videre.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak lakka og ubehandla panel. Vegger strie, sponplater, malt tapet, finert panel, tapet og mur. Gulv vinylbelegg, teppe, sponplater, lamminatgulv, lakka parkett og betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe bruksslitasje og mindre skader på overflater på enkelte rom. Fuktskjolder på overflater ved takvinduet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Videre normalt vedlikehold og fornying av overflater på enkelte rom er påregnelig vedlikehold med bakgrunn i alder på overflater.




TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

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

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasje for måling av skjevheter. Loft: I gang og soverom mot øst ble det målt 15–18 mm avvik mellom vegger, og 10–13 mm over 2 m målelengde. Hovedetasje (stue/kjøkken): 13–18 mm mellom vegger, og 8–14 mm over 2 m.
Kjeller trapperom og uinnredet rom: 10–28 mm mellom vegger, og 10–20 mm over 2 m. Det er registrert noe knirk i loftgulvene.

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

Tiltak mot knirk i gulvene bør vurderes ved fornying av gulvoverflatene, for å unngå videre ulemper med støy og redusert komfort.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn og en peis.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Elementpipe er godkjent innkledd på to sider i pipeløpet sin lengde. Pipe på loftet er innkledd.

Plate foran peisåpningen er for liten, det bør derfor monteres ei brannsikker plate på gulvet foran peisen.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres synlige på to sider på loftet, for å sikre at eventuelle skader eller sprekker kan oppdages og utbedres i tide.

Det bør monteres ildfast plate av tilstrekkelig størrelse på gulvet foran peisen for å redusere risikoen for brann ved gløt eller aske som faller ut.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann, samt at eventuelle skader på pipevanger ikke oppdages.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Store deler av kjeller har synlig grunnmur mot terreng noe som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registert noe mindre saltutslag på grunnmur ved gulv mot terreng, dette indikerer noe fuktvandring i grunnmuren inn utenfra og fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Ved eventuell innredning av kjeller bør det iverksettes tiltak for å redusere fuktvandring i grunnmuren, for eksempel ved å spyle gjennom drensrørene, og vurdere tiltak med å forbedre drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrekk, noe som også vil kunne påvirke inneklimaet negativt.



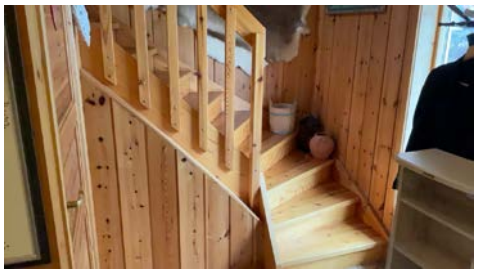


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre lakkerte og ubehandla med tette og åpne trappetrinn.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre lakka og finerte. Ei skyvedør og enkelte innerdører har glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking. Låskassene på innerdørene er slitte, og enkelte av innerdørene har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Det bør foretas justering og eventuelt utskifting av hengsler og låskasser på de aktuelle dørene for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørblad og karm over tid.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og plassbygde skap malte. Skyvedørsgarderobe av tre lakka og med speil.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak lakka panel. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Speil, vegghengt vask, wc og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone for dusjen uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger og gulv overflater i dusjsone har en del soppvekst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Soppvekst på vegg og gulvoverflater i dusjen bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre vekst.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig inneklima og videre soppvekst på overflater.




HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Våtrommet har ikke vanntett utførelse eller sluk montert. I overgang vegg og gulv er det utett da det er brukt gulvlister. Vegg ved skyllekar er ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg med oppkant. Malt baderomsinnredning, wc og badekar..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet mot våtsone for badekar uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.




KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

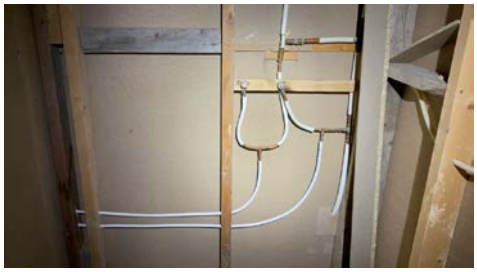
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet har åpen konstruksjon og ikke er tatt i bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er under bygging og uten tettesjikt, og tilstandsgrad med bakgrunn i dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









KJELLER > VASKEROM

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet har åpen konstruksjon og ikke er tatt i bruk.





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje og avskalling av lakk på skapfrontene.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

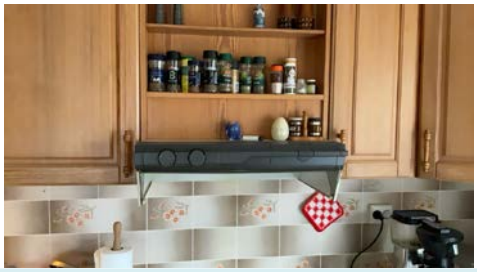
Avtrekksviften bør utskiftes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå matos, noe som kan føre til redusert inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Vegghengt vask, speil og wc.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har en del korrosjon på skjøter og rør koblingspunktene, dette øker faren for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røropplegg med korrosjon bør kontrolleres av rørlegger, utskiftinger er påregnelige. Uten tiltak så kan lekkasjer og vannskader kunne oppstå.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufting av avløpet bør føres over yttertak til takhatt med avløpsrørtilkobling for å sikre tilstrekkelig lufting av avløpsanlegget.

Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning i rørene, at sluk tømmes for vann og innvendig kloakklukt i perioder.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

• 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.

Ventilasjonsløsningen bør vurderes forbedret for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilering kan føre til dårlig inneklima, og økt risiko for kondensproblemtikk og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken står på rom uten tettesjikt, ved lekkasje så vil vann kunne renne utover gulvene i kjeller.

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannsøl til tilstøtende rom.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og rom.





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. Varmekabler i enkelt gulv.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i alder på el installasjonen og sviskader i vinylbelegg på bad hovedetasje, så anbefales de og få utført en el kontroll. Dette for å få kartlagt el anleggets tilstand og eventuelle behov for vedlikehold og oppgraderinger.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er registert noe saltutslag på grunnmur i kjeller ved gulv mot terreng, dette indikerer redusert funksjon på dreneringen og fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres kamerainspeksjon og spyling av drensrør for å avdekke og få kunnskap på tilstanden på drenering.

Redusert funksjon på drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.






TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein utvendig murpusset. Fundamenter av betong.




TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tilstand for bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for skader eller lekkasjer, noe som kan medføre behov for tiltak og reparasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper mangler håndlist på vegger, og åpninger i rekkverkene og trappetrinnene overstiger dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong og veranda er under dagens krav, og åpningene i rekkverkene er større enn dagens krav.

Utvendige trapper og forstøtningsmurer er ikke sikret med rekkverk i henhold til gjeldende krav til sikkerhet.

Boligen er oppført uten radonsikring da dette ikke var krav om dette for byggeår, og det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Rekkverk og håndløpere bør ettermonteres for å tilfredsstille dagens krav, slik at risiko for fall og personskade reduseres.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn må reduseres for å hindre gjennomfall, spesielt for barn.

Manglende sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å forebygge fall og personskader.

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

Det anbefales å innhente nærmere info om skredfare fra kommunen for å avklare risiko og om det er behov for sikringstiltak.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1995

Kommentar
Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking av stålplater med plastbelegg med takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler og sperrer med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning. Grunnmur av mur murpusset. Fundamenter og gulv av betong. Vindu av tre i malt med enkelt glass. Finert malt ytterdør. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m²/281 m²

Enebolig: 5 Soverom, 3 Gang, 3 Bad, 2 Bod, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Vaskerom, Toalettrom, Trapperom, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et stort sett normalt velfungerende boligmarked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Garsholråsa 2 ,6065 ULSTEINVIK 203 m²	1989	5 sov	03-07-2023	2 990 000	**3 300 000**		3 300 000	**16 256**
2	Einehaugen 40 ,6064 HADDAL 212 m²	1974	4 sov	27-07-2021	3 200 000	**3 350 000**		3 350 000	**15 802**
3	Einehaugen 16 ,6064 HADDAL 166 m²	1982	3 sov	12-05-2025	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**15 241**
4	Ringstaddalen 280 ,6064 HADDAL 171 m²	1979	4 sov	06-06-2024	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**14 035**
5	Kvievegen 12 ,6064 HADDAL 259 m²	1996	5 sov	13-10-2025	3 950 000	**3 810 000**		3 810 000	**13 905**
6	Spelhaugen 1 ,6064 HADDAL 192 m²	1977	7 sov	04-04-2022	2 590 000	**2 550 000**		2 550 000	**13 281**
7	Spelhaugen 4 ,6064 HADDAL 265 m²	1977	5 sov	14-11-2022	2 990 000	**3 200 000**		3 200 000	**12 075**
8	Garnesvegen 129 ,6064 HADDAL 224 m²	1966	7 sov	29-10-2025	2 150 000	**2 000 000**		2 000 000	**8 929**

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.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 650 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 400 000**

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

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

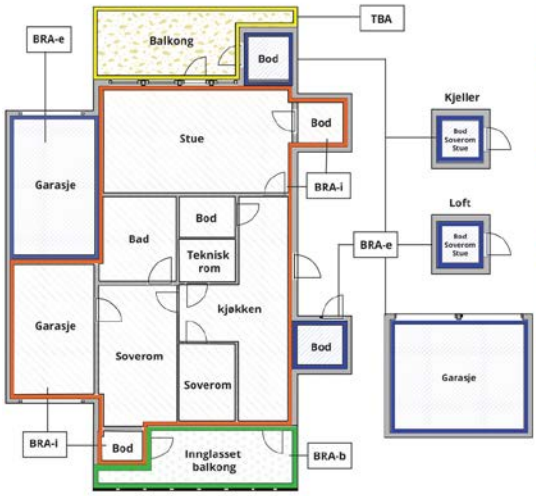
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

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	44			44	4	15	59
Hovedetasje	122			122	30		122
Kjeller	115			115	12		115
SUM	**281**				**46**	**15**	**296**
SUM BRA	**281**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		
Hovedetasje	Kjøkken, stue, stue 2, vaskerom, gang, bad, gang 2, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, matbod, uinnredet kjellerrom, bad, vaskerom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Areal for bad og bod loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er kun delvis avdelt med vegger i henhold til byggemeldte plantegninger.

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**				

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Helge Berstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	16	76		0	755.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvievegen 8 6064 Haddal

Hjemmelshaver

Skotheim Elisabeth Berstad, Berstad Helge, Berstad Leiv Jakob, Værnes Maria Oline Berstad, Berstad Solgunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kvievegen på Haddal. Fra eiendommen er det gangavstand til barneskole, barnehage og idrettsanlegg. Til Ulsteinvik sentrum, ungdomsskole og videregående skole er det ca. 10 minutter med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Solsida II med planidentifikasjon: 19790002. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter, trapper og forstøtningsmurer, tre-terrasse, belegningsstein, skiferheller, frukttrær, plen og beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i område med og ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport feier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og oversendt til eier/rekvirent per e□post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	07.05.2026	Korrigert info om rømningsvei fra loftet og type grunnmur.

For gyldighet på rapporten se forside

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Kvievegen 8, 6064 HADDAL
Gnr 16 - Bnr 76
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Ulstein kommune

Grunnkart

Eigedom: 16/76
Adresse: Kvievegen 8
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

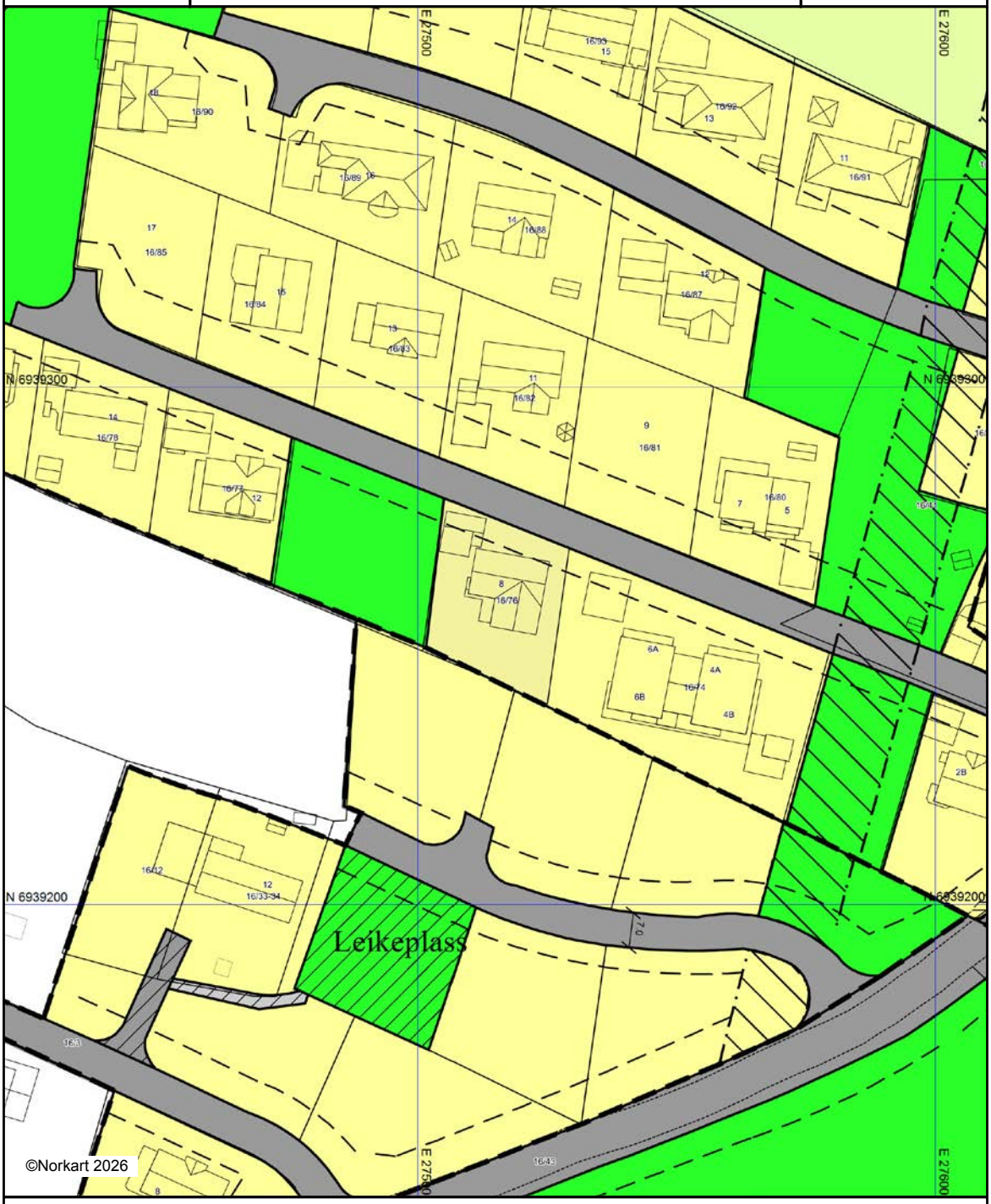
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 16/76
Adresse: Kvievegen 8
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SOLSIDA II

PlanID: 19790002

Stadfesta i Molde den 16.02.79

Det digitale plankartet for denne reguleringsplanen er digitalisert frå eldre handteikna plan. Det kan difor forekome avvik. Ved avvik er det den originale papirplanen som er juridisk bindande.

For bustadområda er det ikkje registrert inn gjeldande utnyttingsgrad, kva som gjeld er å finne i føresegnene her. Det er prinsipielt avklara at dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad inntil 30 % BYA kan handsamast administrativt, i samsvar med føringar i § 7.1.1.c i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

1. **Generelt**
   a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne avgrensingslina skal bygningar plasserast som vist på planen.
   Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet tillate ei anna plassering innafor deig jevne byggeliner og i samsvar med §70.2 i bygningslova.

   b. Når desse vedtekter vert gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servituttar å skape tilhøve som står i strid med vedtektene.

   c. Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak fråd esse vedtekter innafor ramma av bygningslova sin §28

   d. Husa bør i størst mogleg grad planleggast i høve til kvarandre. Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningssjefenfør prosjektering for å verte informert om planlegging på dei omliggande tomtene.

   e. Busetnad.
   Tomtene skal bebyggast med einmannsbustader i ein etasje, evt. ein etasje med sokkel.

2. **Detaljforming av husa**
   a. Tak: Generelt rår ein til saltak eller valmtak. Takvinkel min. 18º, max 30º. Bygningsrådet kan kreve at hus i same byggeflukt og/eller gruppe skal ha einsarta takutforming, og at det skal nyttast same materiale- og fargebruk på tak eller veggar.

   b. Fargar: Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet. Til byggemeldinga skal det leggast ved fargeplan for grunnmurar/ytterveggar/tak.

3. **Garasjar**
   Garasje eller ‘’Carport’’ som ikke kan byggast saman med bustaden, skal utførast av same materiale og fargar som denne. Samanbygging av fleire garasjar kan ein tillate der forholda naturleg ligg til rette for det.

For ein del av tomtene er det vist garasjeplassering innafor byggelina. Garasjen skal plasserast slik at det på eigen grunn er plass for oppstilling av minst 1 bil foran garasjen. Garasjen kan ikkje plasserast nærare tomtegrensa mot veg enn 5 meter når garasjen er plassert vinkelrett mot vegen. Når garasjen er plassert parallelt med vegen, kan garasjen plasserast inntil 3 meter frå tomtegrensa mot veg.

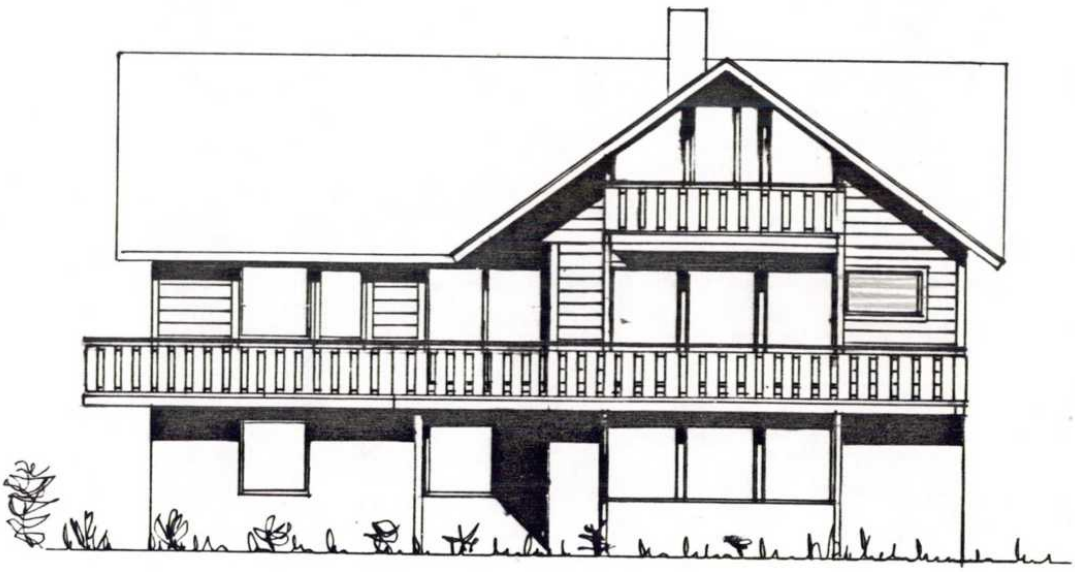
4. **Pergolaer**
   Utvendige pergolaer og solskjermar må underordnast bustadhuset sin material- og fargebruk.

5. **Tomt hage vegetasjon**
   Eventuell vegetasjon på tomta bør ikkje fjernast utan i samråd med arkitekt eller bygningssjef. Synlege sårflater i terrenget bør ikkje forekome etter at anlegget er ferdig.

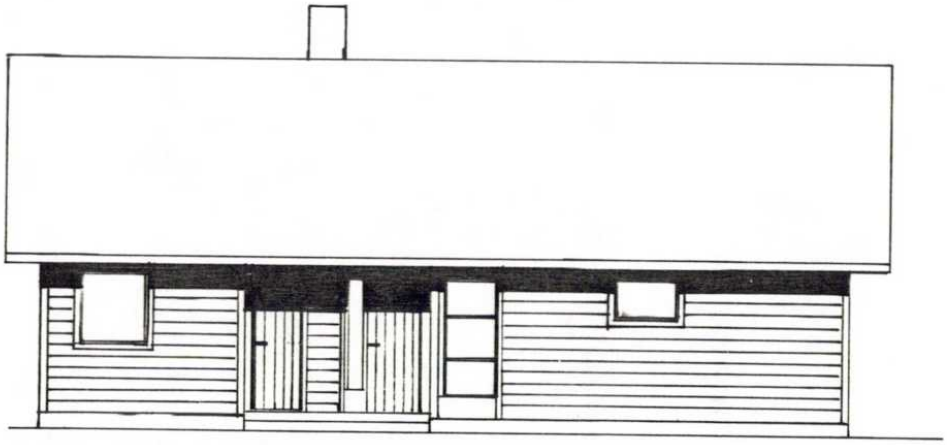
6. **Utvendige murar**
   Høge forstøtningsmurar må ein unngå. Eventuelle murar bør oppførast som lave tørrmurar.

7. **Gjerder**
   Bygningsrådet skal godkjenne utføring, høgd og farge for gjerde mot offentleg veg. Skille mellom tomt og tomt/gate bør i den grad det er mulig utførast som lave beplantningar og inngå ein del av hageplanen.

Stadfesta i Molde den 16.02.79



MOT SYD



MOT NORD

Godkjent i 1) - sak 98/83
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
as

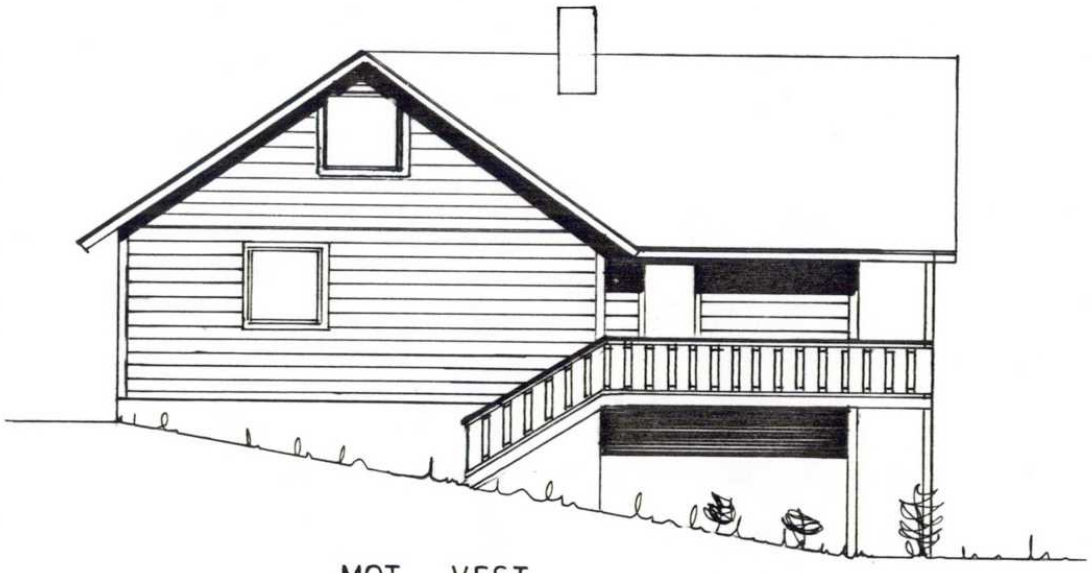
ENDRET 19.09.83

OLE GABRIEL BERSTAD	Mål 1:100	
ENEBOLIG SOLSIDA II FASADE SYD OG NORD	Dato	
	Tegn.	
ING. JOHN MOLDSKRED. HAREID		Henv.tegn.

AARFLOT



MOT OST



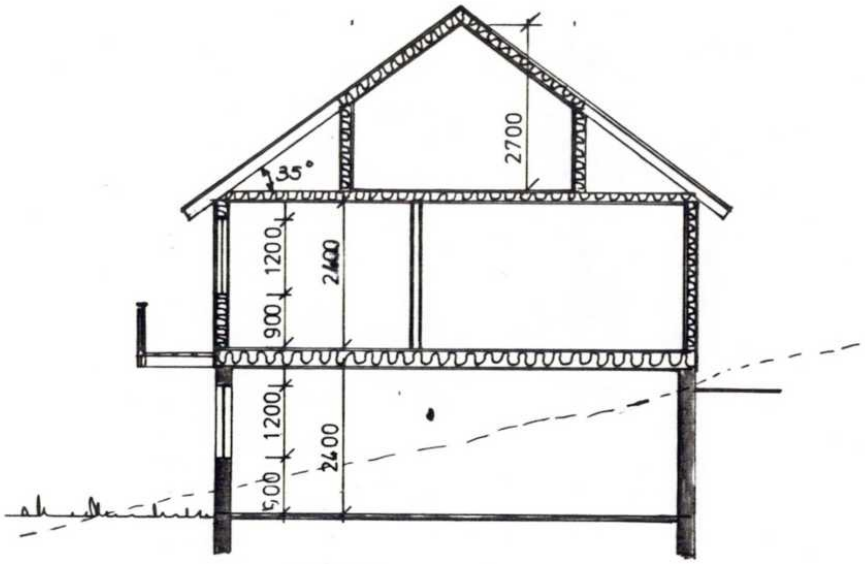
MOT VEST

Godkjent i D-sak 98/83
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
as

ENDRET 19.09.83

OLE GABRIEL BERSTAD	Mål 1:100	
ENEBOLIG SOLSIDA II FASADE OST OG VEST	Dato	
	Tegn.	
ING. JOHN MOLDSKRED HAREID		Henv.tegn.

AARFLOT

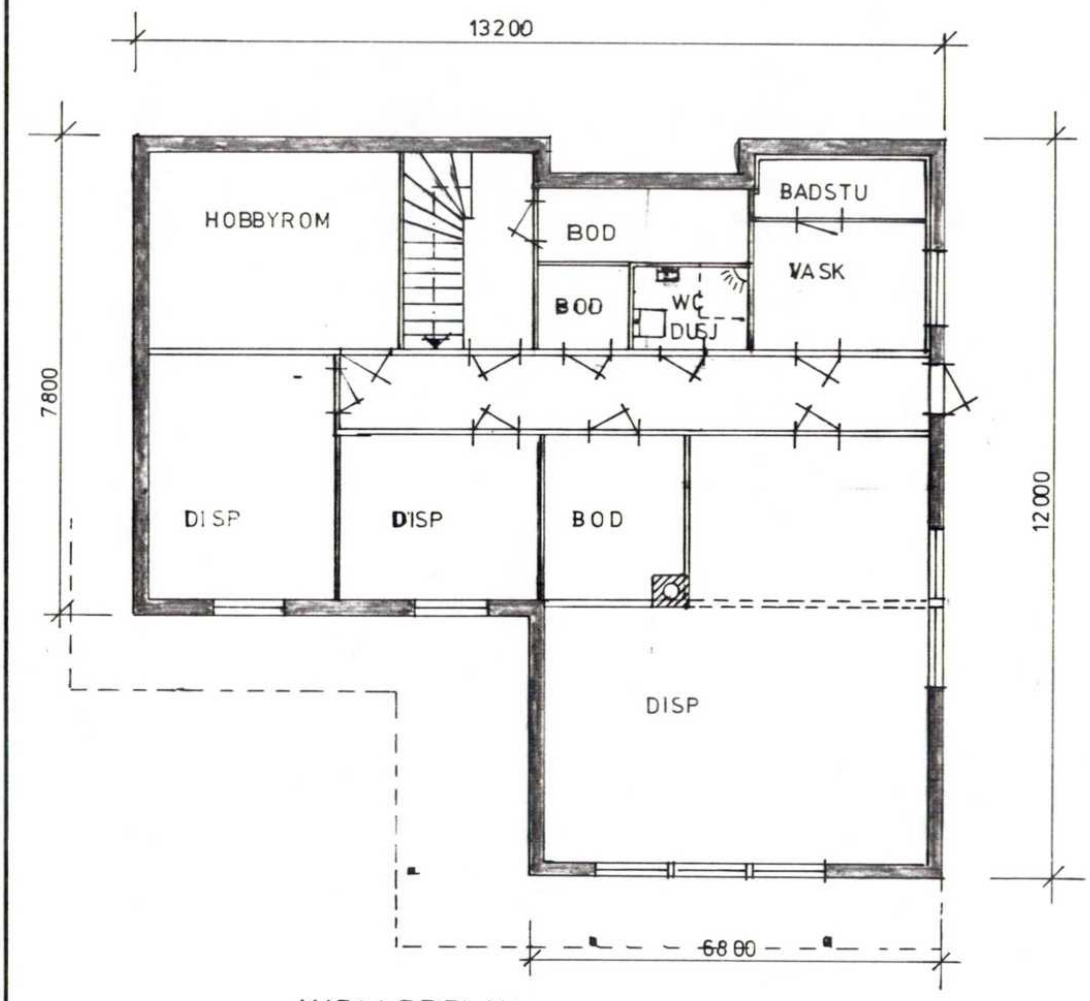


SNITT

Godkjent i D-sak 78/83
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
as

OLE GABRIEL BERSTAD	Mål 1:100	
ENEBOLIG SOLSIDA II SNITT	Dato	
	Tegn.	
ING. JOHN MOLDSKRED HAREID		Henv.tegn.

AARFLOT

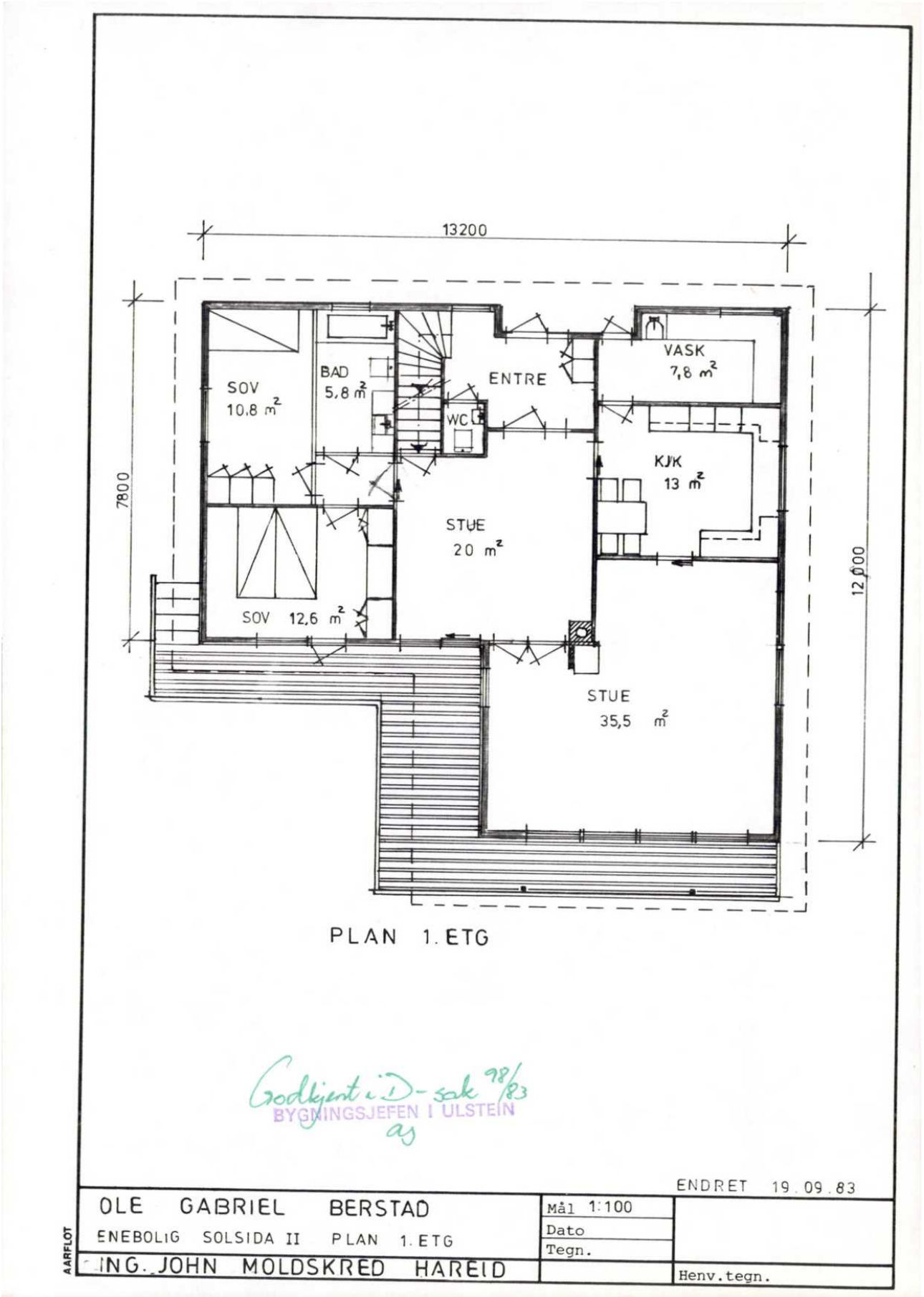


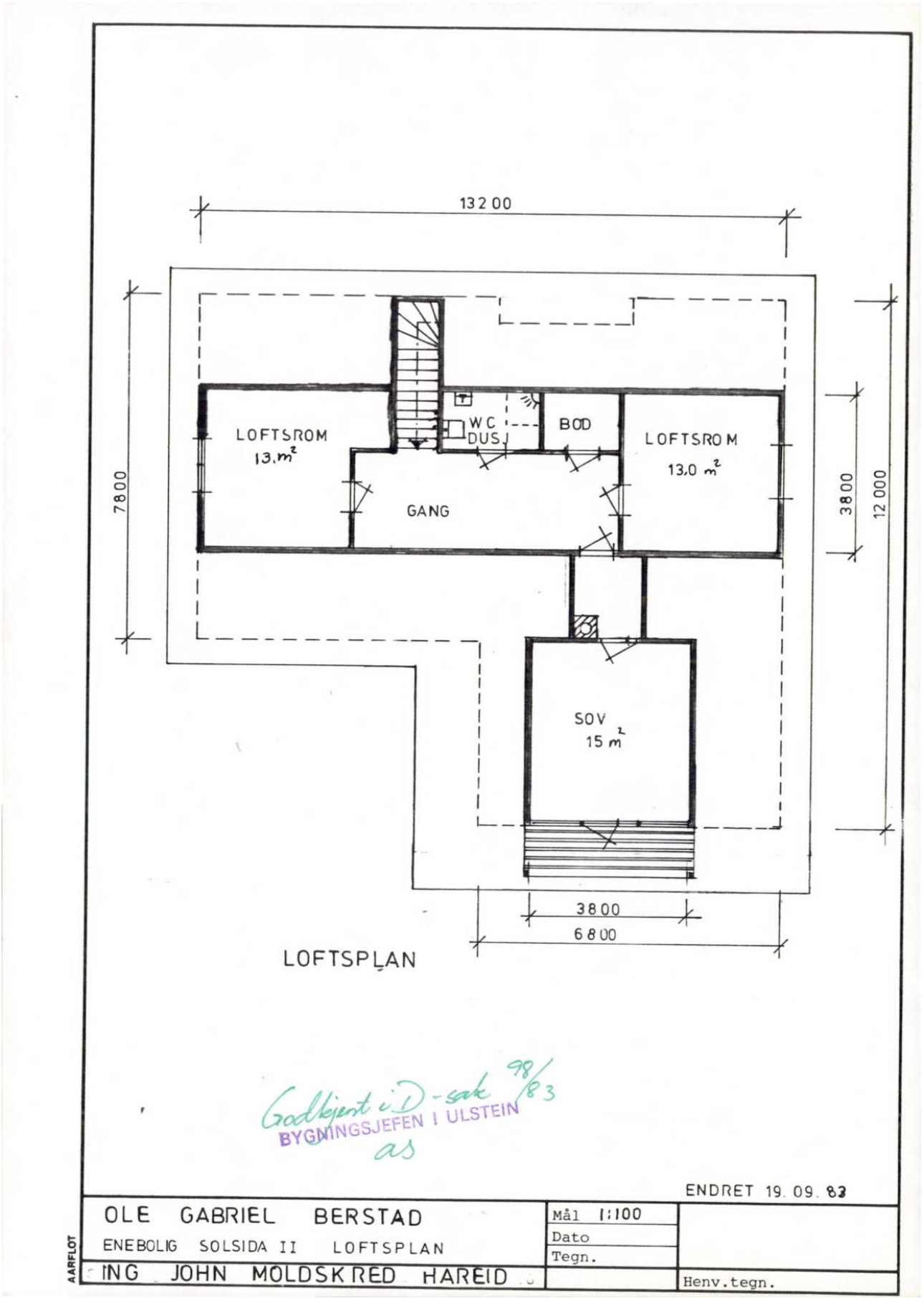
KJELLERPLAN

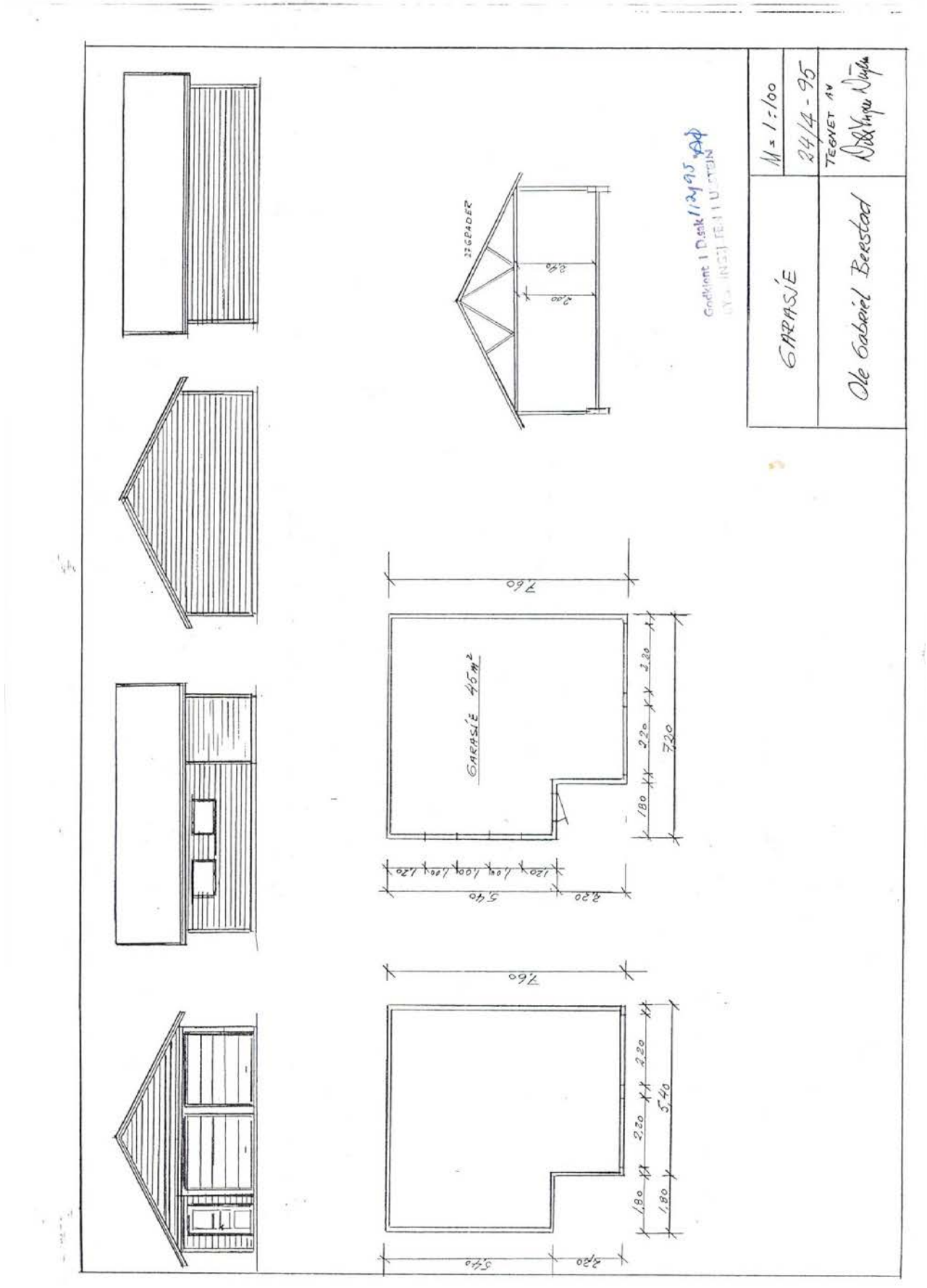
Godkjent i D-sak 98/83
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
as

OLE GABRIEL BERSTAD ENEBOLIG SOLSIDA II KJELLERPLAN	Mål 1:100 Dato Tegn. gm	
ING. JOHN MOLDSKRED HAREID		Henv.tegn.

AARFLOT


13200
7800
12000
SOV
10,8 m²
BAD
5,8 m²
ENTRE
WC
VASK
7,8 m²
KJK
13 m²
STUE
20 m²
SOV 12,6 m²
STUE
35,5 m²
PLAN 1. ETG
Godkjent i D-sak 98/83
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
as
ENDRET 19.09.83
OLE GABRIEL BERSTAD
ENEBOLIG SOLSIDA II PLAN 1. ETG
ING. JOHN MOLDSKRED HAREID
Mål 1:100
Dato
Tegn.
Henv.tegn.
AARFLOT


13200
7800
LOFTSROM
13,m²
WC
DUS
BOD
LOFTSROM
13,0 m²
GANG
3800
12000
SOV
15 m²
3800
6800
LOFTSPLAN
Godkjent i D-sak 98/83
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
as
ENDRET 19. 09. 83
OLE GABRIEL BERSTAD
ENEBOLIG SOLSIDA II LOFTSPLAN
ING JOHN MOLDSKRED HAREID
Mål 1:100
Dato
Tegn.
Henv.tegn.
AARFLOT

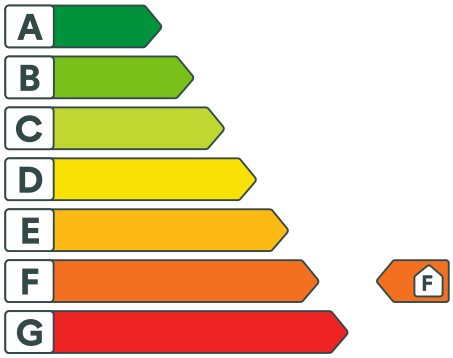

GARASJE
Ole Gabriel Bersted
TEGNET AV
24/4 - 95
M = 1:100
GARASJE 45 M²
7,60
7,20
5,40
8,20
2,20
1,80
2,40
2,80
17 GRADER

enova

Energiattest



Adresse **Kvievegen 8, 6064 HADDAL**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290805**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10192412**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarma bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,17 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **282,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 856 kWh**



Kvievegen 8, 6064 HADDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	



Kvievegen 8, 6064 HADDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 23: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Kvievegen 8 - Nabolaget Haddal - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Ytre Haddal	7 min
Linje VY146, VY190, 338	0.7 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	20 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 14 min

Skoler

Haddal skule (1-7 kl.)	10 min
50 elever, 5 klasser	0.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	13 min
324 elever, 25 klasser	9.7 km
Ulstein vidaregåande skule	12 min
550 elever	9.8 km
Herøy vidaregåande skule	24 min
301 elever	22.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

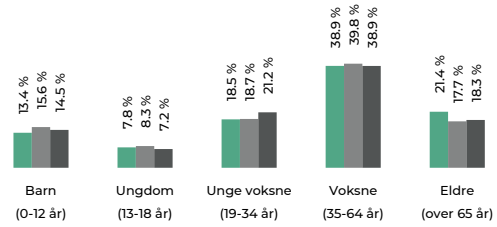
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haddal	411	174
Ulstein kommune	8 557	4 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåtinden barnehage (0-5 år)	10 min
39 barn	0.9 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år)	8 min
55 barn	5.6 km
Sundgotmarka barnehage (1-5 år)	9 min
63 barn	7.8 km

Dagligvare

Kiwi Myrvåg	8 min
Spar Straumane	8 min
PostNord	7.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

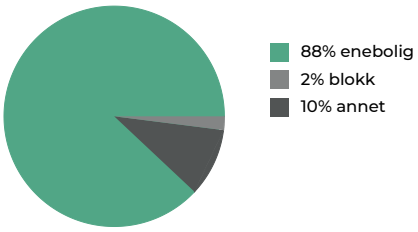
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

Kunstgrasbane Solsida Stadion Fotball	9 min 0.7 km
Haddal skule Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	11 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	12 min

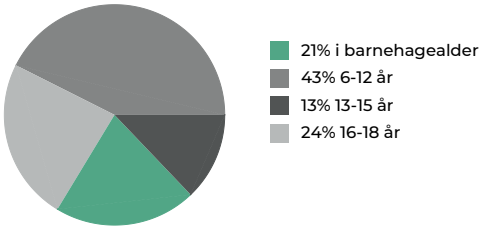
Boligmasse



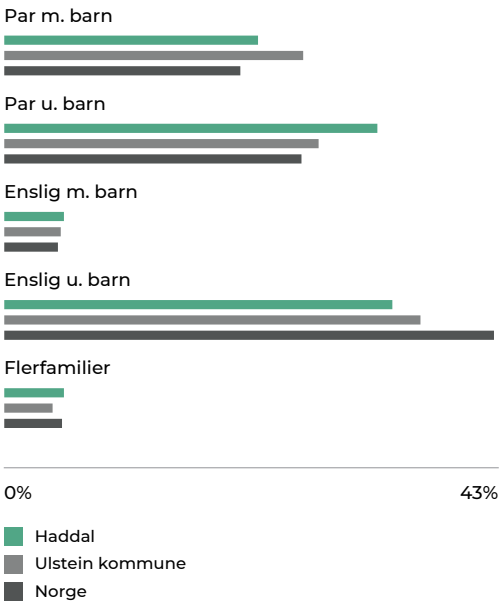
Varer/Tjenester

AMFI Ulsteinvik	11 min
Apotek 1 Mørejarlen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



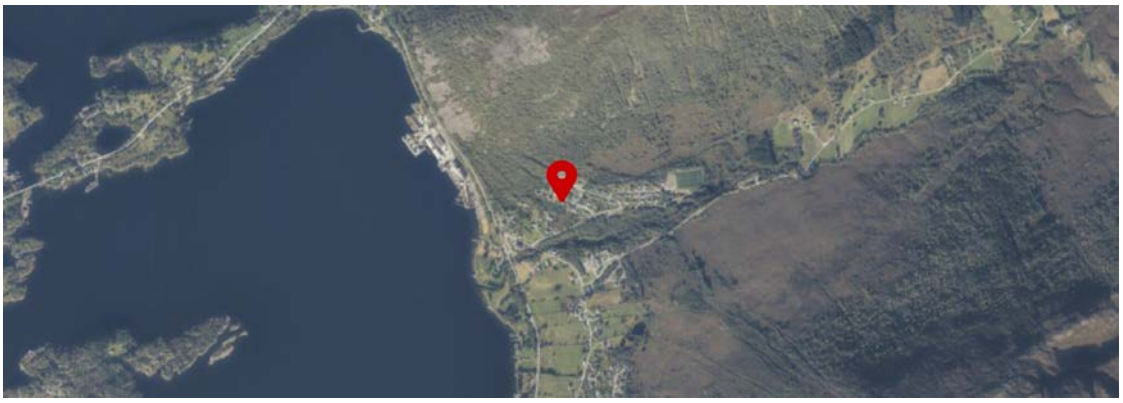
Familiesammensetning

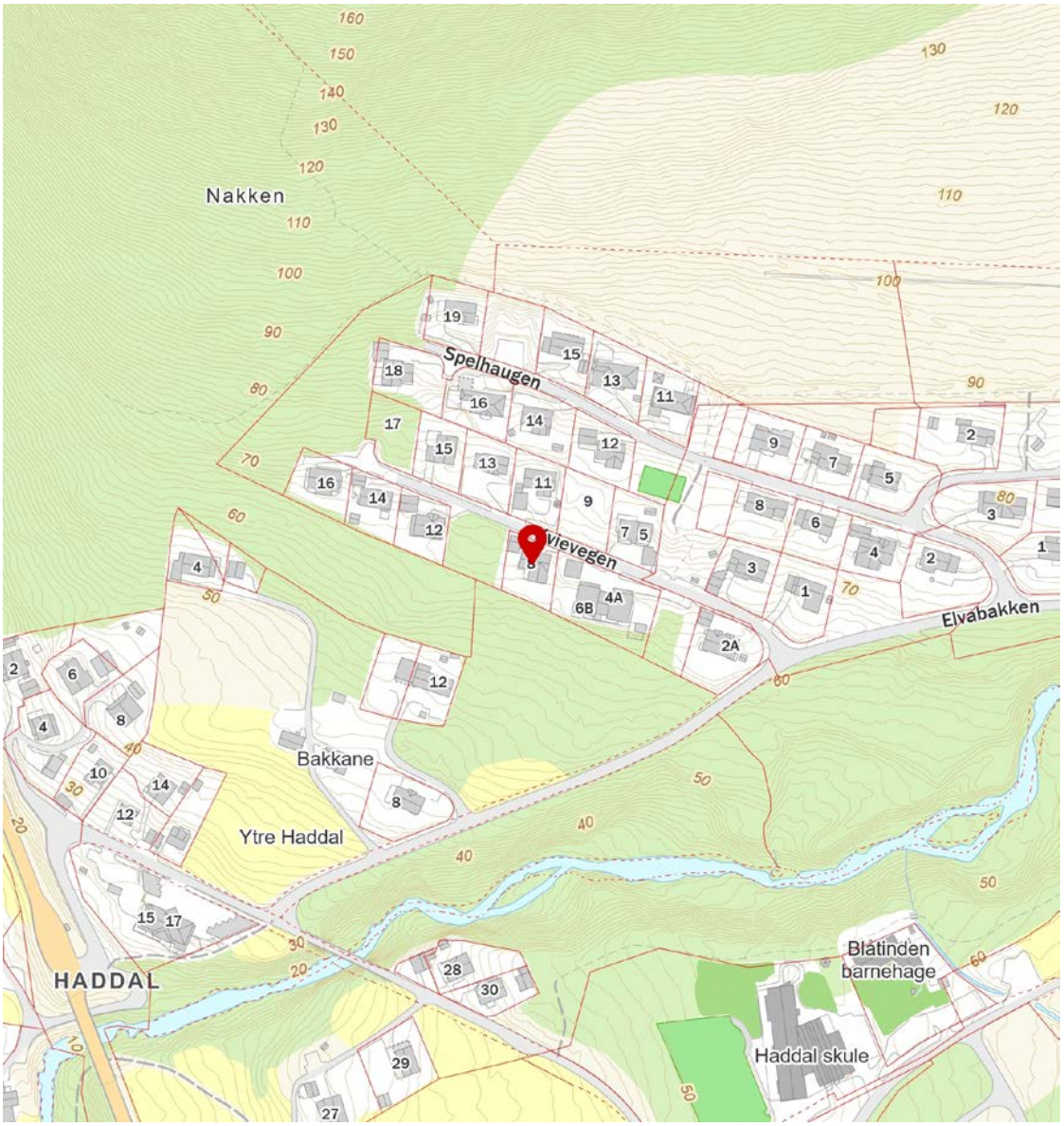


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

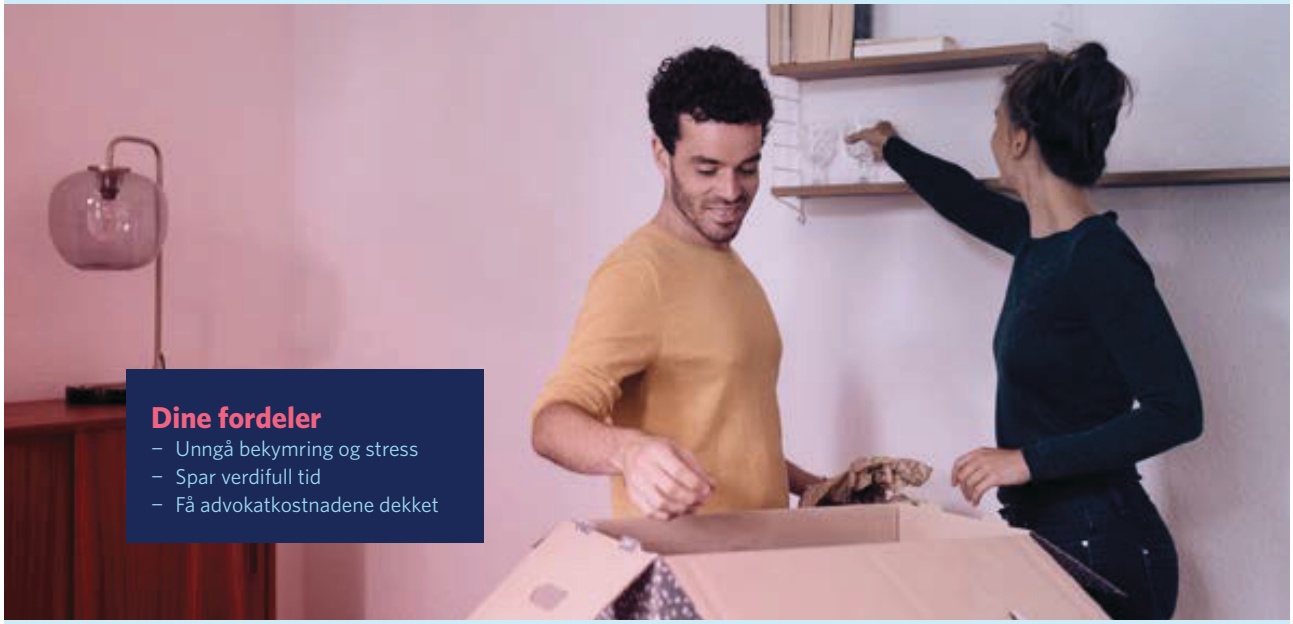
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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	3-0058/26	**Kontaktperson**	Martin Haddal
Adresse	Kvievegen 8 6064 HADDAL	**Tlf**	971 14 280
		Epost	martin@notar.no
Salgsoppgavedato	21.10.2026		

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