

Bautevegen 114

HJØRUNGAVÅG

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 149/172 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Bautevegen 114

HJØRUNGAVÅG - Frittliggende enebolig med garasje, fint beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig område

Adresse	Bautevegen 114 6063 HJØRUNGAVÅG
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 56 240,-
Totalpris	Kr 1 546 240,-
BRA-i/BRA Total	149/172 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Soverom	2
Etasje	2

Frittliggende enebolig med garasje, fint beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig område langs Bautevegen i Hjørungavåg. Eneboligen går over 2 etasjer med byggeår 1962, ble tilbygget i 1975 og har i dag et samlet BRA på 172 m². Boligen holder en gjennomgående noe eldre standard og fremstår som et moderniseringsobjekt.

Skrånende og flat terrassert, sydøstvendt tomt er opparbeidet med støpt platting med fliser ved ytterdør, betongheller, trapp med singel, forstøtningsmurer av naturstein, plen og rik beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har god utsikt og gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg og ca. 5 minutters kjøretur til Hareid sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	87

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





























Ditt nye nabolag

nærmere veibeskrivelse.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende langs Bautevegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det 2,8 km til barnehage, ca. 3,5 km til Hareid sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter, og ca. 4,2 km til ungdomsskole og idrettsanlegg i Hareidsmyrane.

ADKOMST

Fra rundkjøringen i Hareid sentrum kjører du retning Hjørungavåg ca. 3,3 km. Ta til høyre i krysset du kommer til her, opp Verkstadvegen. Følg veien ca. 180 m, og ta til venstre, inn Bautevegen. Følg veien ca. 100 m, og du vil få boligen på din høyre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bautevegen 114, 6063 HJØRUNGAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0118/26

SELGER

Rigmor Haldis Bøe

MATRIKKE

Gårdsnummer 78, bruksnummer 90 i Hareid kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 766 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende og flat terrassert, sydøstvendt tomt.

Tomtearealet er opparbeidet med støpt platting med fliser ved ytterdør, betongheller, trapp med singel, forstøtningsmur av naturstein, plen og rik beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.08.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

Enebolig: 1962. Tilbygg: Ca. 1975.

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur av murstein, murpusset og malt. Fundamenter av betong. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader har malt, liggende og stående bordkledning og malte fasadeplater.

VINDUER/DØRER

Vinduer og dører av tre, malte med 2-lags glass, koblede og enkle glass. Garasjeport og boddør av tre, malt.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Taktekkning av betongtakstein. Takrenner, luftehatt og pipekledning av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av

terrassebord. Rekkverk av tre, malt.

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

UTVENDIG

- Taktekking: Taket har ikke tilstrekkelig helning for bruk av betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er slitt og har noe mosevekst. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrennene er slitte og har avskallinger. Det er registrert fuktskader i enkelte takutstikk. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Deler av bordkledningen har ingen/liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Deler av bordkledningen på det ene ytterhjørnet er i kontakt med terreng. Bordkledningen ved verandaen er skjult av terrassedekket, noe som gjør den utsatt for fuktskader og vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Det er ikke montert beslag under tersklene på dørene. Låsesystemet på verandadører fungerer ikke, og er erstattet med slåer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Rekkverket er noe slitt og har avskalling av maling. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNVEDIG

- Overflater, gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater, vegger og himlinger: Det er påvist fuktskader på deler av veggoverflatene i kjelleren, både på stue og i boden under trappen. Veggoverflater på enkelte rom har en del slitasjegrad og misfarging utover det en kan forvente med bakgrunn i alder.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er foretatt

stikkprøve kontroll av to rom pr etasjeplan for skjevheter, øvrig rom er ikke kontrollerte.

- Hovedetasje. Stue: Målt høydeforskjell mellom vegger 15–20 mm, på 2 meter målelengde 10–12 mm, nivåforskjell stue 15 cm. Gang: Målt høydeforskjell mellom vegger 8 mm, 2 meter lengde 6 mm.
- Kjeller. Stue: Målt høydeforskjell mellom vegger 15 mm, 2 meter målelengde 10 mm. Hall. Nivåforskjell inntil 55 mm til andre rom. Målt høydeforskjell mellom vegger 10 mm, på 2 meter målelengde 6 mm.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, og et glass er sprukket.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr på kryploftet, men omfanget er ukjent. Det ble observert en del muselort og musefeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannrør i uisolert garasje vil være utsatt for kulde og frostskafer.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Sluker av stål har betydelige rustskader, og vil være utsatt for lekkasjer.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet levetid for varmepumpen er passert.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOMTEFORHOLD

- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

KJØKKEN

- Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen har noe

slitasje og mangler enkelte av dagens bruksfunksjoner for kjøkken.

- Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er oppbrukt.

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

UTVENDIG

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon i takutstikk på boden. Det er påvist punktvis fukt og råteskader i takkonstruksjonen på begge kryploftene. Det er mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanaler på kryploftet.

INNENDIG

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Vedovnen er merket med fyringsforbud av det lokale feievesen, og må påregnes utskiftet. Pipevanger på kryploftet har en del sotrender som følge av kondensering. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det er påvist noe riss i pipevanger. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, noe som medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg. Det er påvist fuktskjolder på veggoverflater på stue og bod under trappa. Det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering: Fuktsikringen og dreneringens normale levetider er passert, noe som medfører usikkerhet rundt videre fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet

fuktnivå og fuktskader i fremforede vegger. Det er påvist fuktskjolder på vegg overflater mot terreng på stue og under trappa. Det anbefales å undersøke tilstanden og funksjon på drenering og fuktsikring av kjeller nærmere.

VÅTROM

- Vaskerom hovedetasje, generelt: Våtrommet har ikke vanntett utførelse, og må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet for våtrom.
- Bad hovedetasje, generelt: Våtrommet må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet for våtrom.
- Bad kjeller, generelt: Våtrommet må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet for våtrom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

- Vaskerom hovedetasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist noe riss i pipevanger. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, noe som medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan

forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannslukningsapparatet er av eldre type, og har ikke vært kontrollert av autorisert personell på mange år.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

I henhold til regulering for Pilskog-Overå, datert 25.11.1977, er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Føresegner for byggeområder for bustader.

§4 I området for åpen busetnad kan det oppføres hus i ein etasje og ein etasje over sokkel. Maks gesimshøgda skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt frå høgste punkt på planert terreng, til lågaste skjeringspunkt mellom tak og

yttervegg.

§5 Husa skal førast opp innanfor byggelinjene som er vist på planen. Utforming og plassering av bygningane skal i kvart enkelt høve godkjennast av bygningsrådet.

§6 Ved byggemeldinga skal det visast 1 garasje plass pr. husvære. I tillegg skal det opparbeidast ein biloppstillingsplass pr. husvære på eigen grunn.

§7 Frittstående garasje skal tilpassast bustadhuset med omsyn til farge form og materialbruk."

Gjeldende kommuneplan for 2012-2024, datert 21.06.2012, viser at eiendommen er avsatt til videreføring av reguleringsplan.

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

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe er montert i tilbygg i hovedetasje. Pipe er tilknyttet en vedovn, men vedovnen er merket med fyringsforbud av det lokale feievesen, og må påregnes utskiftet. 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 asfaltert innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1962, tilbygg siden ca. 1975.

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

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.:

- Bad i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som matbod.
- Arbeidsrom i kjeller (ved vindfang) er i byggegodkjente tegninger angitt som bod.
- Kjellerstue/soverom i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som vedbod og vaskerom.
- Rom i hovedetasje mot sydvest er i byggegodkjente tegninger angitt som overbygget terrasse.
- I byggegodkjente tegninger er boligen inntegnet med 4 store vinduer i stue i hovedetasje. Her er det ene fjernet og erstattet med et mindre vindu, og her er det også satt inn et ekstra vindu mot øst.
- Tilbygget utvendig bod mot sydvest fremgår ikke av byggegodkjente tegninger.

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 bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring 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.

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

Eneboligen går over 2 etasjer med følgende innhold:

Hovedetasje: Kjøkken, stue, vaskerom, bod, gang, 2 soverom og bad.

Tillegg er: Utvendig bod.

Kjeller: Stue, bad, hall m/trapp, vindfang og 2 boder.

Tillegg er: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.08.2026,

utført av Øyvind Tjervåg.

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG OVERFLATER, GENERELT

Tak har malte flater, malt panel, malte plater og betongplate. Vegger har panel, strie, malte plater, lakka panel, finert panel og mur. Gulv har laminatgulv, teppe, fliser, vinylbelegg og betonggulv.

KJØKKEN

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Fliser på vegg over benkeplater og vask. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

VÅTROM

- Vaskerom hovedetasje: Tak har perforerte, malte metallpaneler. Vegger har tapet og gulv vinylbelegg. Malt skapinnredning med vask.
- Bad hovedetasje: Tak har malte plater. Vegger harmalt vinyltapet og flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, badekar og wc.
- Bad kjeller: Tak har malte plater. Vegger har vinyltapet og gulv fliser med sokkelflis. Vegghengt vask, dusjvegger og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast og stål.
- Varmtvannstank.
- Naturlig ventilasjon.
- Luft til luft varmepumpe.
- El-opplegg med 2 sikringsskap med automat- og skrusikringer. Hovedinntak med skrusikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Varmekabler i enkelt gulv.
- Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

ØVRIG

- Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord og betong over garasje. Tilbygg har gulv av betong. Kjellergulv av betong med oppforet tregulv på enkelt rom.
- Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er

tilknyttet en vedovn.

- Trapp og rekkverk av tre, malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg.
- Finerte innerdører. Ei innerdører med glass.
- Plassbygde malte garderobeskap. Skapinnredning og hyller.

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 parabolantenn, dekkoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 47 m² Stue, bad, hall m/trapp, vindfang og 2 bodar.

BRA-e: 17 m² Garasje.

Hovedetasje:

BRA-i: 102 m² Kjøkken, stue, vaskerom, bod, gang, 2 soverom og bad.

BRA-e: 6 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje:

13 m² Veranda.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rominndelingen og bruk av enkelt rom for tilbygg og kjeller avviker med offentlige byggemeldte tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

VERDITAKST

Kr 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 065,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 6 677,-.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 462,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra kommunen.

Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 4 617,-.

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

VANNAVGIIFT

Årlig kr 1 900,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIIFT

Fordeles på 2 terminer pr. 2026. Vannavgift fra Hjørungavåg vasslag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 614 865,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 459 459,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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. 1 490 000,- (Prisantydning)
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 37 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 546 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen,

plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

24.02.1962 - Dokumentnr: 400514 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:35

01.09.1982 - Dokumentnr: 105869 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:203

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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & 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

13.08.2026

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 overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

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

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

Plantegninger



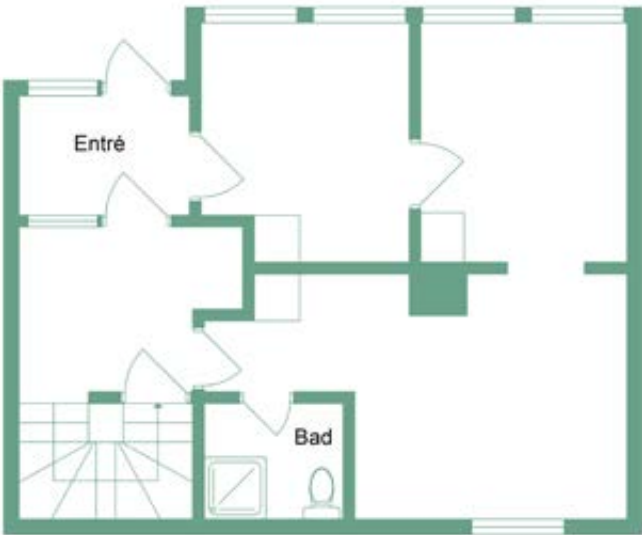
Bautevegen 114

1 Etg

notar.no @notar.no

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Bautevegen 114

2 Etg

notar.no @notar.no

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BAUTEVEGEN 114

- Selgers egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger fra byggeår
- Byggegodkjente tegninger tilbygg
- Energiattest

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0118/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robert Bøe	Jon Peter Bøe
Gateadresse	
Bautevegen 114	
Poststed	Postnr
HJØRUNGAVÅG	6063
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Rigmor Bøe	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0118/26

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

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



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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Bøe	7374c03b5c23556c33e1b c7198a0c279cddd72e5	13.08.2026 10:11:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Bøe	5f66536c08c378debf7f4 0f133cecf6833ff59c8	13.08.2026 10:19:06 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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



Bautevegen 114, 6063 HJØRUNGAVÅG



HAREID kommune



gnr. 78, bnr. 90

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 06.08.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2016

Eiendomsverdi ref nr: RO1904

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annekst, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, luftehatt og pipekledning av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Yttervegger i bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende, stående og fasadeplater malte. Vinduer og dører av tre malte med tolags glass, koblede og enkle glass. Garasjeport og boddør av tre malt. Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur av murstein murpusset malt. Fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malt panel, malte plater og betongplate. Vegger panel, strie, malte plater, lakka panel, finert panel og mur. Laminatgulv, teppe, teppe, fliser, vinylbelegg og betonggulv. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord og betong over garasje. Tilbygg gulv av betong. Kjellergulv av betong med oppforet tregulv på enkelt rom. Mursteinspipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn. Trapp og rekkverk av tre malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg. Finerte innerdører. Ei innerdører med glass. Plassbygde malte garderobeskap. Skapinnredning og hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje. Tak perforerte malte metall paneler. Vegger tapet og gulv vinylbelegg. Malt skap innredning med vask. Bad hovedetasje. Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, badekar og wc. Bad kjeller. Tak malte plater. Vegger vinyltapet og gulv fliser med sokkelflis. Vegghengt vask, dusjvegger og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Fliser på vegg over benkeplater og vask. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med to sikringskap med automat og skrussikringer. Hovedinntak skrussikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Ukjent byggegrunn. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse. Trapp av betong heller, og tretrapp med singel i trappetrinnene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	172 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

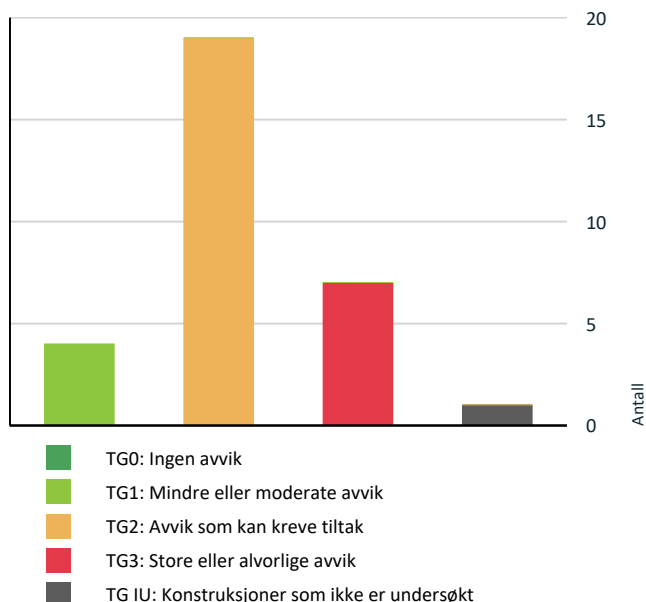
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndelingen og bruk av enkelt rom for tilbygg og kjeller avviker med offentlige byggemeldte tegninger.

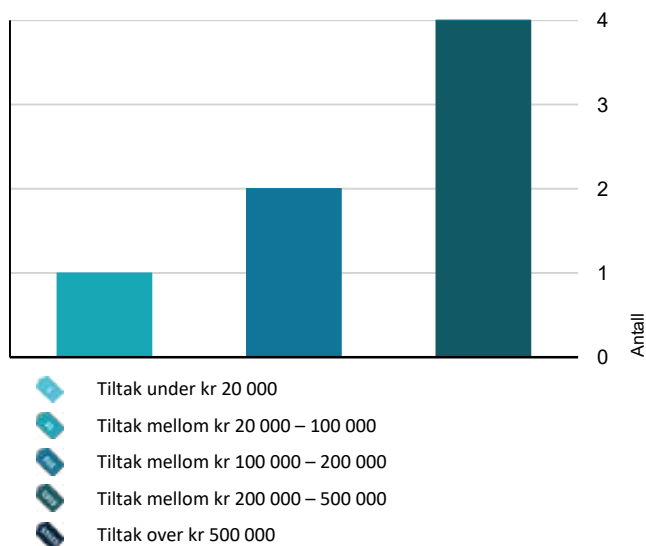
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > 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 > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det er påvist noe riss i pipevanger. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, noe som medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Brannslukningsapparatet er av eldre type, og har ikke vært kontrollert av autorisert personell på mange år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Tegninger

Tilbygg / modernisering

1975 Tilbygg Eneboligens hovedetasje ble tilbygget ifølge rekvirent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Taket har ikke tilstrekkelig helning for bruk av betongtakstein som taktekking.
- Taktekkingen er slitt og har noe mosevekst.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Ved fornying av taktekkingen må det velges taktekking tilpasset eiendommens takfall.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold for å forlenge taktekkings levetid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar utskifting før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, luftehatt og pipeledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrennene er slitte og har avskallinger. Det er registrert fuktskader i enkelte takutstikk.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Takrennene bør utbedres eller skiftes for å unngå videre slitasje. Takutstikkene må vedlikeholdes, for å forbygge ytterlige fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for råte- og fuktskader, som kan medføre kostbare reparasjoner over tid.
- Manglende takstige medfører at eiendommer ikke får utført offentlig feiing, noe som øker risikoen for pipebrann.
- Stigetrinn for feier må monteres visst en ønsker å få utført offentlig feiing.

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Takkonstruksjonen har to kryploft med noe gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon i takutstikk på boden.
- Det er påvist punktvis fukt og råteskader i takkonstruksjonen på begge kryploftene.
- Det er mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanaler på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov.
- Fukt- og råteskadede deler av takkonstruksjonen må utbedres eller skiftes ut.
Årsaken til fuktinntrengningen bør kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre er svekket bæreevne og økt risiko for omfattende skader på bygningen over tid.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut fuktskade konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør og ventilasjonskanaler for å redusere risikoen for kondensdannelse og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende, stående og fasadeplater malte. Fasader er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Deler av bordkledningen har ingen/liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Deler av bordkledningen på det ene ytterhjørnet er i kontakt med terreng.
- Bordkledningen ved verandaen er skjult av terrassedekket, noe som gjør den utsatt for fuktskader og vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassedekket og bordkledningen for å sikre god lufting og tilgang til vedlikehold.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tolags glass, koblede og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med to lags glass. Bod dør og garasjeport av tre panelt malt. Ytterdør av tre malt med sidefelt med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under tersklene på dørene. Låsesystemet på verandadører fungerer ikke, og er erstattet med slåer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å montere beslag under dørterskelenen for å forebygge fuktinntrenging.
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er noe slitt og har avskalling av maling.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre vedlikehold, inkludert skraping og maling av rekkverket, for å hindre videre avskalling og forlenge levetiden på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, råte og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong heller, og tretrapp med singel i trappetrinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for fallskader.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv, teppe, teppe, fliser, vinylbelleg og betonggulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte flater, malt panel, malte plater og betongplate. Vegger panel, strie, malte plater, lakka panel, finert panel og mur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på deler av veggoverflatene i kjelleren, både på stue og i boden under trappen.
- Vegg overflater på enkelte rom har en del slitasjegrad og misfarging utover det en kan forvente med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, og utskifting av fuktskade overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord og betong over garasje. Tilbygg gulv av betong. Kjellergulv av betong med oppforet tregulv på enkelt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er foretatt stikkprøve kontroll av to rom pr etasjeplan for skjevheter, øvrig rom er ikke kontrollerte.

Hovedetasje. Stue. Målt høydeforskjell mellom vegger 15 - 20 mm, på 2 meter målelengde 10-12mm, nivåforskjell stue 15 cm. Gang. Målt høydeforskjell mellom vegger 8 mm, 2 meter lengde 6 mm.

Kjeller. Stue. Målt høydeforskjell mellom vegger 15 mm, 2 meter målelengde 10 mm. Hall. Nivåforskjell inntil 55 mm til andre rom. Målt høydeforskjell mellom vegger 10 mm, på 2 meter målelengde 6 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert komfort, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulig påvirkning på brukervennlighet og innredning.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn.

Vurdering av avvik:

- Vedovnen er merket med fyringsforbud av det lokale feievesen, og må påregnes utskiftet.
- Pipevanger på kryptofet har en del sotrender som følge av kondensering.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist noe riss i pipevanger. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, noe som medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vedovnen må skiftes da den er ilagt fyringsforbud av det lokale feiervesenet. Konsekvensen av å benytte ovnen uten utbedring er økt risiko for brann.
- Pipevanger på kryptloftet bør rengjøres og undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Tiltak bør iverksettes for å hindre videre kondensering og sotavleiringer, da dette kan føre til økt risiko for brann og forringelse av pipens konstruksjon.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot terreng i ytterhjørnet mot vest og i bod under trapp, og fuktsøk på stue der veggplater har fuktskjolder.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.
- Det er påvist fuktskjolder på veggoverflater på stue og bod under trappa.
- Det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Risikoen ved papp og plast på fremforede vegger er økt risiko for mugg og kondens problematikk, og redusert uttørking av vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte innerdører. Ei innerdører med glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, og et glass er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utskifte innerdørene etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble kryptofte registrert noe muselort og musefeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr på kryptofte, men omfanget er ukjent. Det ble observert en del muselort og musefeller.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert for å kartlegge omfanget og eventuelle skader forårsaket av skadedyr. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde malte garderobeskap. Skapinnredning og hyller.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak perforerte malte metall paneler. Vegger tapet og gulv vinylbelegg. Malt skap innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har ikke vanntett utførelse, og må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet røropplegg og våtsoner ligger mot yttervegg. Noe som umuliggjør hulltaking i fuktutsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, badekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold og fuktverdier i hulltakingen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet og gulv fliser med sokkelflis. Vegghengt vask, dusjvegger og wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold og fuktverdier i hulltakingen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Fliser på vegg over benkeplater og vask. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har noe slitasje og mangler enkelte av dagens bruksfunksjoner for kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens standard og funksjonalitet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør i uisolert garasje vil være utsatt for kulde og frostskaider.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør i uisolert garasje bør isoleres for å hindre frostskaider og påfølgende vannlekkasjer.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluker av stål har betydelige rustskader, og vil være utsatt for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Sluker med betydelige rustskader bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

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

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for varmepumpen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales service og jevnlig kontroll av varmepumpen, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvensen ved eldre luft til luft varmepumper er økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automat og skrusikringer. Hovedinntak skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

- Brannslukkingsapparatet er av eldre type, og har ikke vært kontrollert av autorisert personell på mange år.

Konsekvens/tiltak

- Brannslukkingsapparatet bør kontrolleres eller byttes ut med et nytt, godkjent apparat for å sikre at det fungerer som det skal ved en eventuell brann. Manglende kontroll eller bruk av eldre apparat medfører risiko for redusert slukkeeffekt og økt fare for person- og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikringen og dreneringens normale levetider er passert, noe som medfører usikkerhet rundt videre fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå og fuktskader i fremforede vegger.
- Det er påvist fuktskjolder på vegg overflater mot terreng på stue og under trappa.
- Det anbefales å undersøke tilstanden og funksjon på drenering og fuktsikring av kjeller nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering har redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.
- Fuktskade veggplater bør skiftes ut for å unngå muggvekst og forringelse av inneklimaet.
- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av drenering og fuktsikring for å avdekke eventuelle mangler eller svikt.
- Behov for utskifting av drenering og fuktsikring i sin helhet kan ikke utelukkes med bakgrunn i påpekte avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murstein murpusset malt. Fundamenter av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist noe riss i pipevanger. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, noe som medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannslukningsapparatet er av eldre type, og har ikke vært kontrollert av autorisert personell på mange år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende takstige medfører at eiendommer ikke får utført offentlig feiing, noe som øker risikoen for pipebrann.
- Stigetrinn for feier må monteres visst en ønsker å få utført offentlig feiing.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for fallskader.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Brannslukningsapparatet bør kontrolleres eller byttes ut med et nytt, godkjent apparat for å sikre at det fungerer som det skal ved en eventuell brann. Manglende kontroll eller bruk av eldre apparat medfører risiko for redusert slukkeeffekt og økt fare for person- og materielle skader ved brann.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/149 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, Vaskerom, 4 Bod, Gang, 2 Soverom, 2 Bad, Hall m/trapp, Vindfang, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bautevegen 79 ,6063 HJØRUNGAVÅG 86 m² 1972 2 sov	03-07-2024	1 990 000	1 990 000		1 990 000	16 048
2 Kvennagota 14 ,6063 HJØRUNGAVÅG 134 m² 1972 2 sov	03-10-2023	2 190 000	1 900 000		1 900 000	14 179
3 Engane 8 ,6063 HJØRUNGAVÅG 173 m² 1970 3 sov	06-07-2025	2 490 000	2 415 000		2 415 000	12 914
4 Ovrageila 11 ,6063 HJØRUNGAVÅG 87 m² 1964 2 sov	15-02-2023	1 100 000	1 000 000		1 000 000	11 494
5 Engane 12 ,6063 HJØRUNGAVÅG 150 m² 1973 3 sov	29-01-2024	2 000 000	2 150 000		2 150 000	11 198
6 Bautevegen 83 ,6063 HJØRUNGAVÅG 136 m² 1972 3 sov	29-06-2023	1 790 000	1 400 000		1 400 000	10 294
7 Bautevegen 15 ,6063 HJØRUNGAVÅG 160 m² 1960 3 sov	11-09-2023	1 500 000	1 400 000		1 400 000	8 750

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 byggear, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

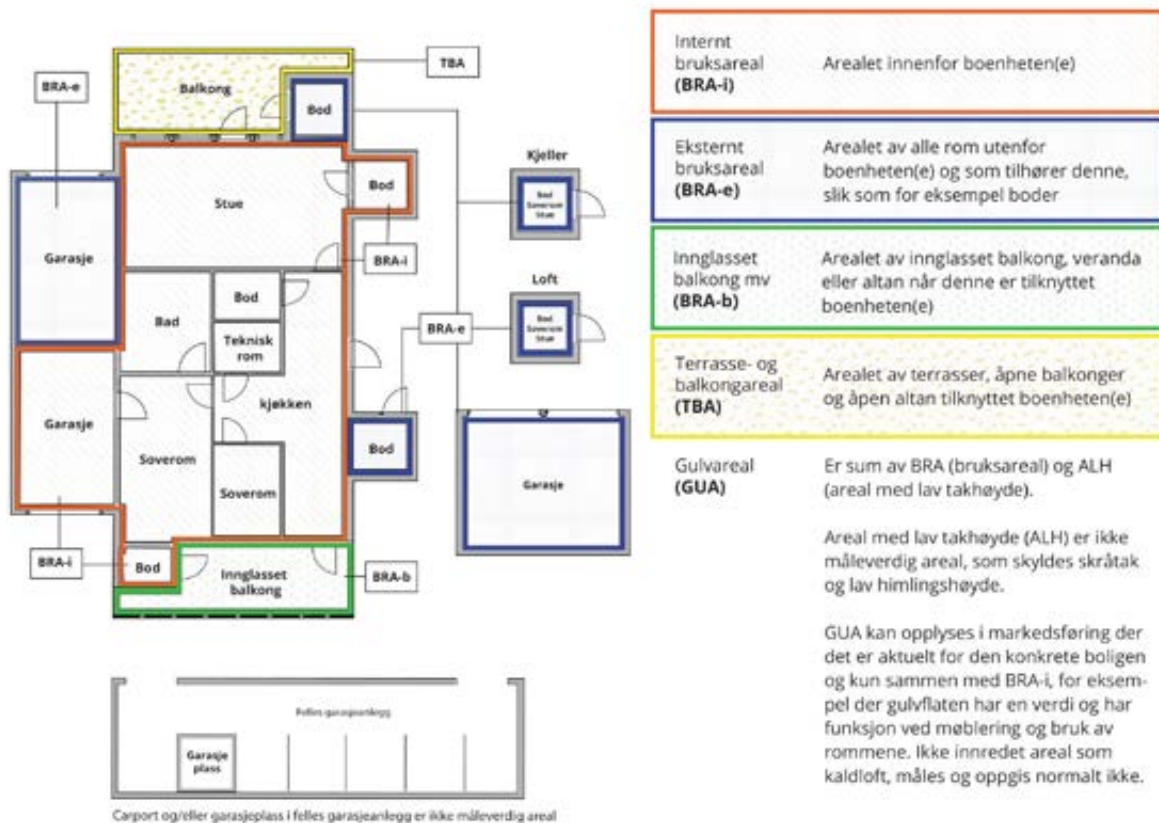
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	102	6		108	13
Kjeller	47	17		64	
SUM	149	23			13
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken, stue, vaskerom, bod, gang, soverom, soverom 2, bad	Utvendig bod	
Kjeller	Stue, bad, hall m/trapp, vindfang, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndelingen og bruk av enkelt rom for tilbygg og kjeller avviker med offentlige byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Robert Bøe	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	78	90		0	765.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bautevegen 114 6060 Hareid

Hjemmelshaver

Bøe Rigmor Haldis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Liavegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til Hareid sentrum, barnehager og ungdomsskole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat vannverk

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Ikke regulert område.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørøst vendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med støpt platt med fliser ved ytterdør, betongheller, trapp med singel, forstøtningsmurer av naturstein, plen og rik beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.03.1962		Gjennomgått		Nei
Byggeløyve tilbygg	01.07.1975		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	26.06.1975		Gjennomgått		Nei
Brannforbygging	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkelkart - rapport	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

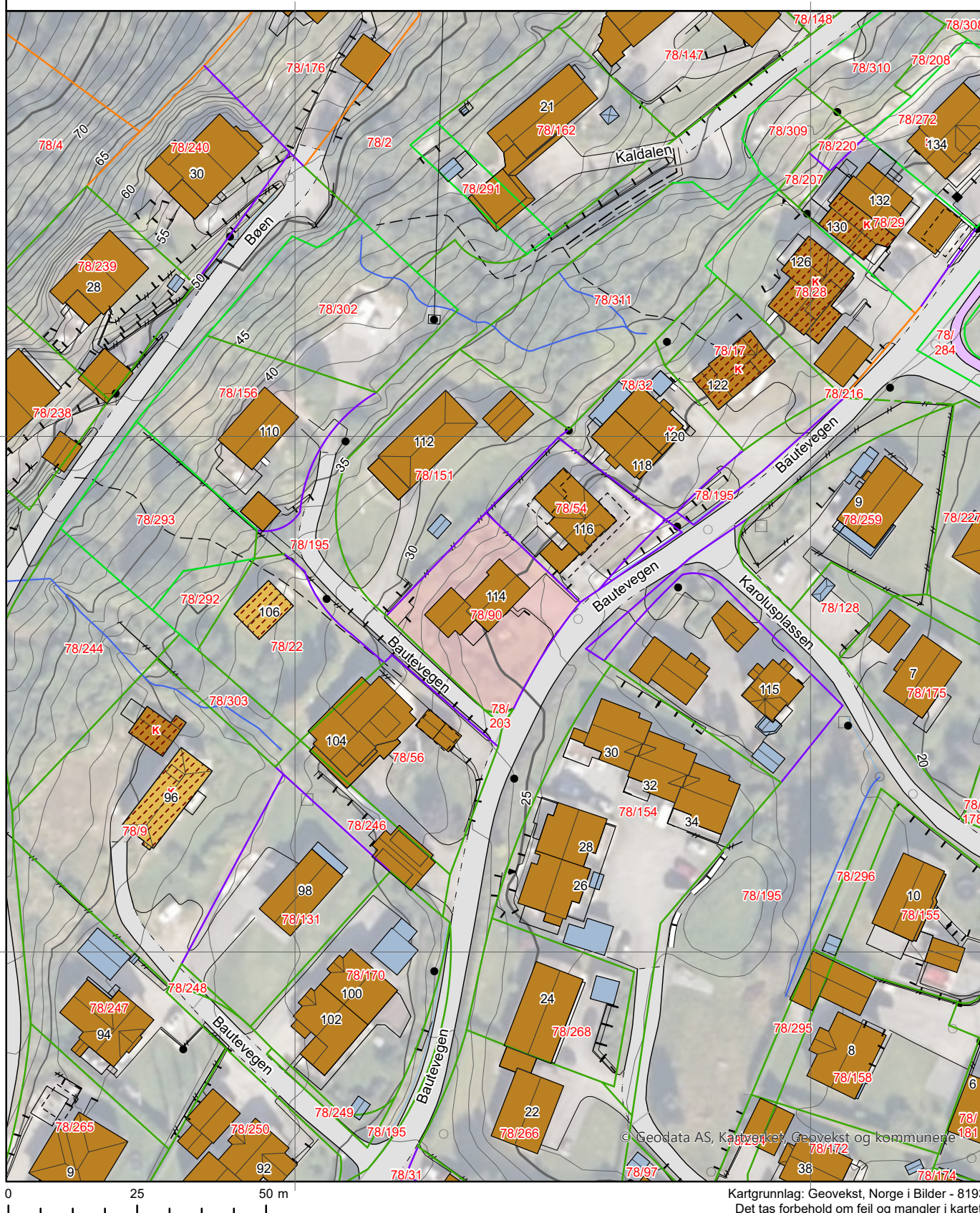
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 78/90
Adresse: Bautevegen 114
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)
 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)
 Offentlege trafikkområde

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
 Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eigedomsgrense som skal opphevast

 Regulert fotgjengarfelt

 Målelinje/avstandslinje

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR PILSKOG - OVERÅ I HAREID KOMMUNE

§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense, og har følgende reguleringsføremål:

1. Byggjeområde for bustader
2. Område for forretningar, kontor m.v.
3. Område for offentlege bygg (trafokioskar)
4. Landbruksområde
5. Trafikkområder:
6. Friområde (leikeplass)
7. Spesialområde - friluftsareal
8. Fellesareal (leikeplassar)

§2

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til føresegnene i bygningslova og bygningsvedtektene for Hareid kommune.

§3

Etter at desse reguleringsføresegnene er sette i kraft, er det ikkje tillate å setje i verk private servituttar som strid imot desse føresegnene.

Føresegner for byggjeområder for bustader.

§4

I området for åpen busetnad kan det oppførast hus i ein etasje og ein etasje over sokkel. Maks gesimshøgde skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt frå høgste punkt på planert terreng, til lågaste skjeringspunkt mellom tak og yttervegg.

§5

Husa skal førast opp innanfor byggelinjene som er vist på planen. Utforming og plassering av bygningane skal i kvart enkelt høve godkjennast av bygningsrådet.

§6

Ved byggemeldinga skal det visast 1 garasjeplass pr. husvære. I tillegg skal det opparbeidast ein biloppstillingsplass pr. husvære på eigen grunn.

§7

Frittstående garasje skal tilpassast bustadhuset med omsyn til farge form og materialbruk.

§8

I område for tettare utnytting, kan det setjast opp hus i rekke, atrium, gruppe, kjede eller terrasse, etter at bygningsrådet har godkjenne nærare plan for dei områda som skal utbyggast.

FØRESEGNER FOR FORRETNINGAR, KONTOR O.L.

§9

I område for forretning, kontor o.l. kan det oppførast bygg på inntil to etasjar. Maks. gesimshøyde skal vere 7,0 m.

§10

Ved byggjemelding skal det visast nødvendig parkeringsareal på eiga tomt.

FØRESEGNER FOR INDUSTRI OG SEVICEOMRÅDER

§11

I industri og serviceområder som ligg inn til bustadareal, skal den maksimale gesimshøyde vere 7,0 meter.

I industriområde elles kan det oppførast bygg med maksimal gesimshøyde på 9,0 meter.

§12

Ved byggemeldinga skal det visast nødvendig parkeringsareal på eigen grunn.

FELLESFØRESEGNER

§13

Eksisterande vegetasjon bør bevarast i størst mogleg grad. Det må ikkje plantast buskar eller tre som vil redusere trafikksikkerheita.

§14

Innhengning skal i størst mogleg grad ha ein utforming og høgde. Areala innanfor frisiktsonane skal ha fri sikt over 0,5 m fra vegplan og tilstøytande vegar.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE OG FRILUFTSAREAL

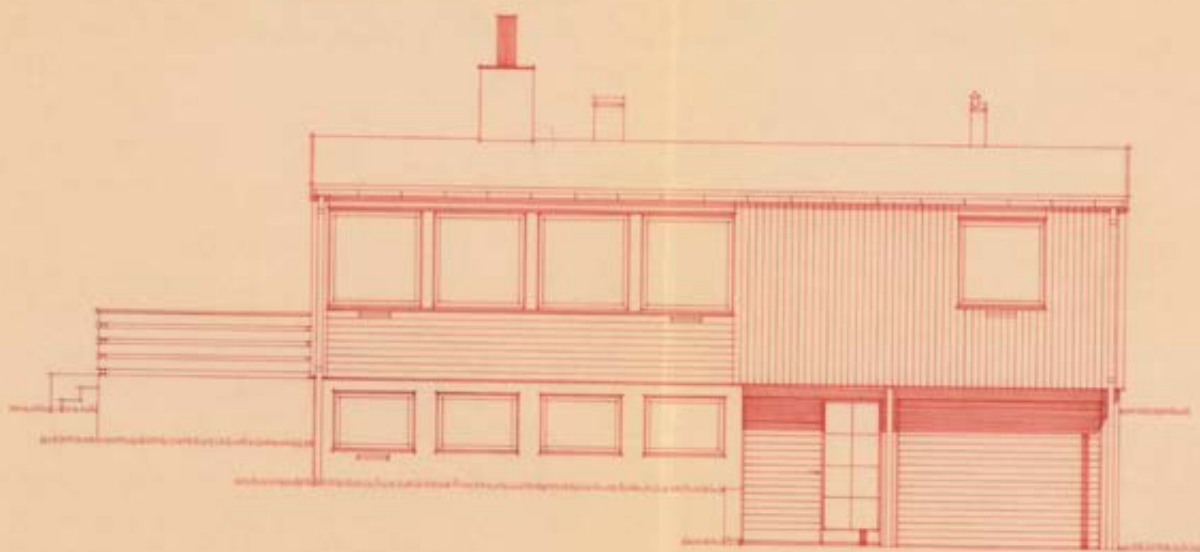
§15

I friområde og friluftareal kan det ikkje oppførast bygg.

FORNMINNE

§16

Gravhaugane og ein bautastein på 70/35 skal vernast, og utnytting av området.



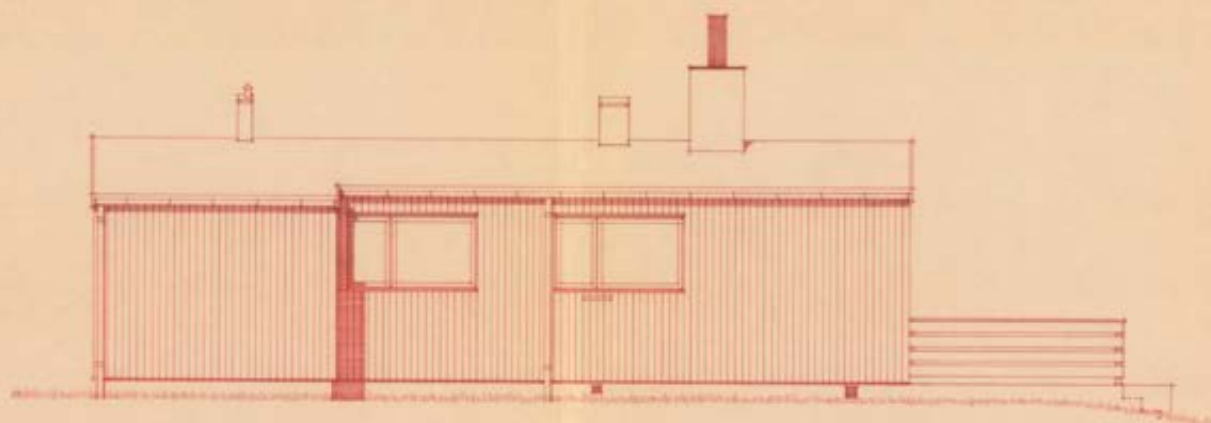
GODKJENT

Hareid bygningsråd

FOR HERR HARALD BØE, HJØRUNGAVÅG.
ENERBOLIG I HJØRUNGAVÅG.

FASADE MOT SØDAUST - MÅL = 1:50

HAREID, 3/5-62 THOR HOVJEN, ARKITEKT



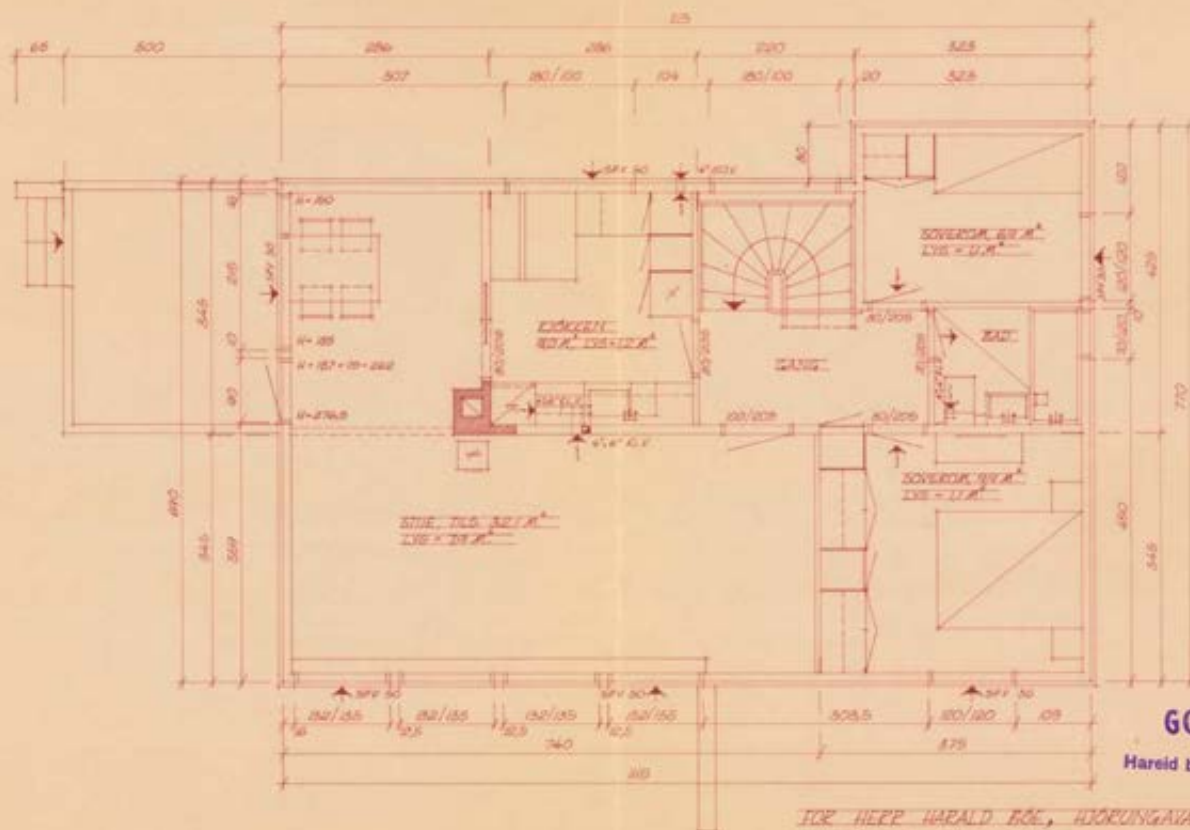
GODKJENT

Hareid bygningsråd

FOR HERR HARALD BØE, HJØRUNGAVÅG.
ENERBOLIG I HJØRUNGAVÅG.

FASADE MOT NORDVEST - MÅL = 1:50

HAREID, 3/5-62 THOR HOVJEN, ARKITEKT

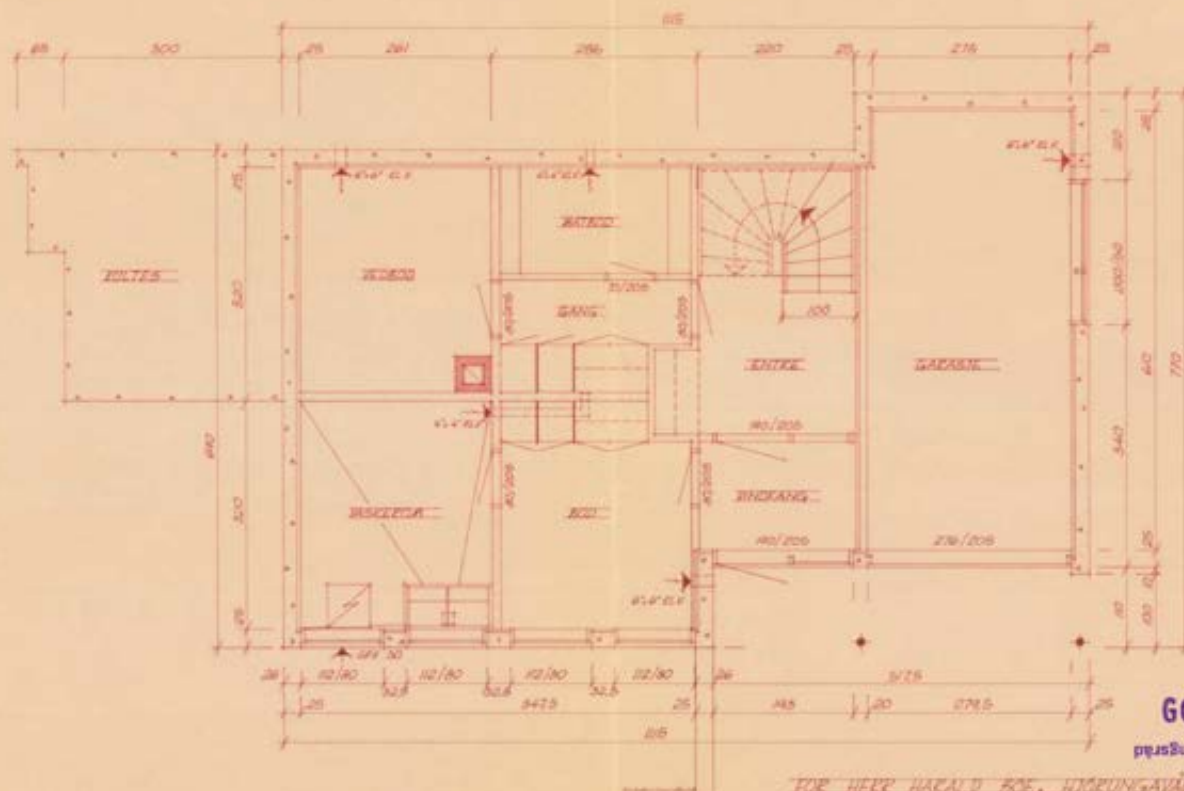


GODKJENT
Hareid bygningsråd

FOR HERR HARALD BØE, HJORUNGAVÅG.
ENERBOLIG I HJORUNGAVÅG.

PLAN AV 1. ETASJE - MÅL - 1:30

HAREID, 3/3-62, THOR HOVDEN, ARKITEKT.



GODKJENT
Hareid bygningsråd

FOR HERR HARALD BØE, HJORUNGAVÅG.
ENERBOLIG I HJORUNGAVÅG.

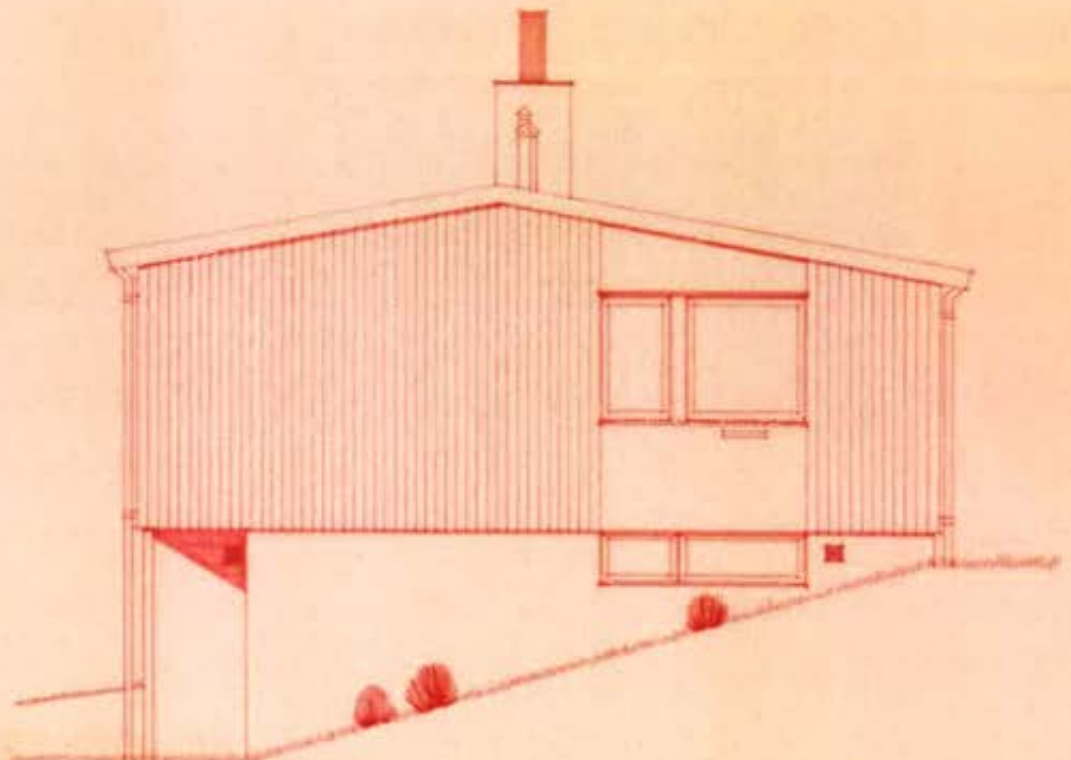
PLAN AV 2. ETASJE - MÅL - 1:30

HAREID, 3/3-62, THOR HOVDEN, ARKITEKT.

GODKJENT
Hareid bygningssråd



TASIDE MOT SØVVEST - MÅL 1:50

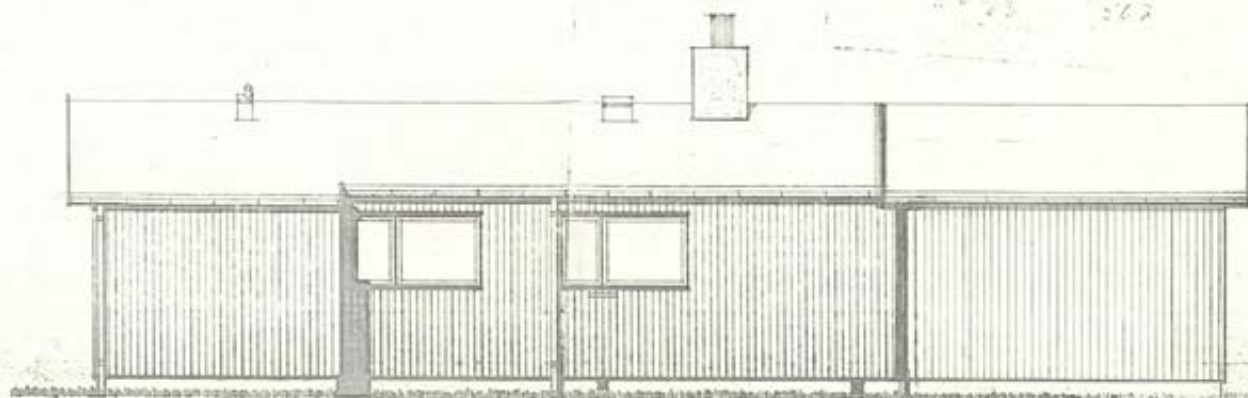


TASIDE MOT NORDAUST - MÅL 1:50

*FOR HJELP HJELP HJELP, HJELP HJELP.
HJELP HJELP HJELP HJELP.*

FRAGDER - MÅL 1:50

HAREID, 30/3 62, FOR HJELP HJELP.



Tilbygg

Godkjent på villkår 24/1973

BYGNINGSSJEFEN I HAREID

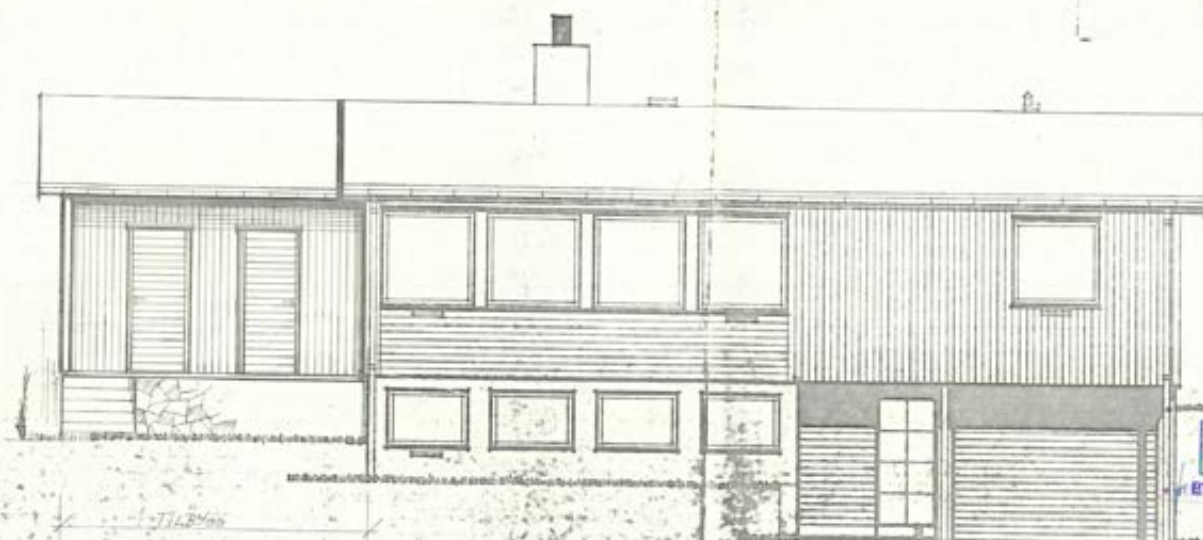
GODKJENT

Hareid bygningråd

FOR HERR HARALD RØE, HJØRUNGAVÅG.
ENERBOLIG I HJØRUNGAVÅG.

FASADEN MOT SØRØST - 24.11.73

BYGNINGSSJEFEN I HAREID



Tilbygg

Godkjent på villkår 24/1973

BYGNINGSSJEFEN I HAREID

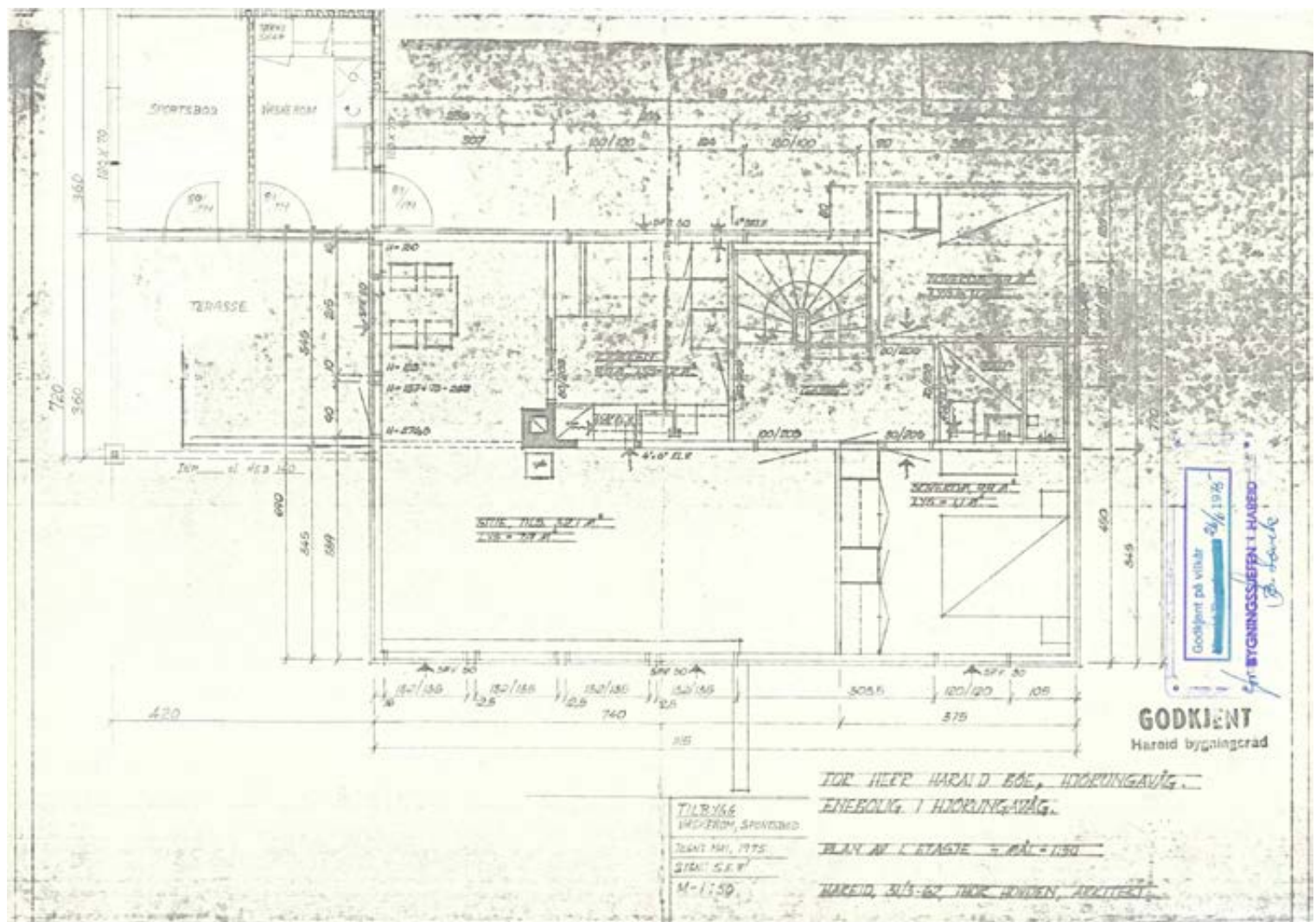
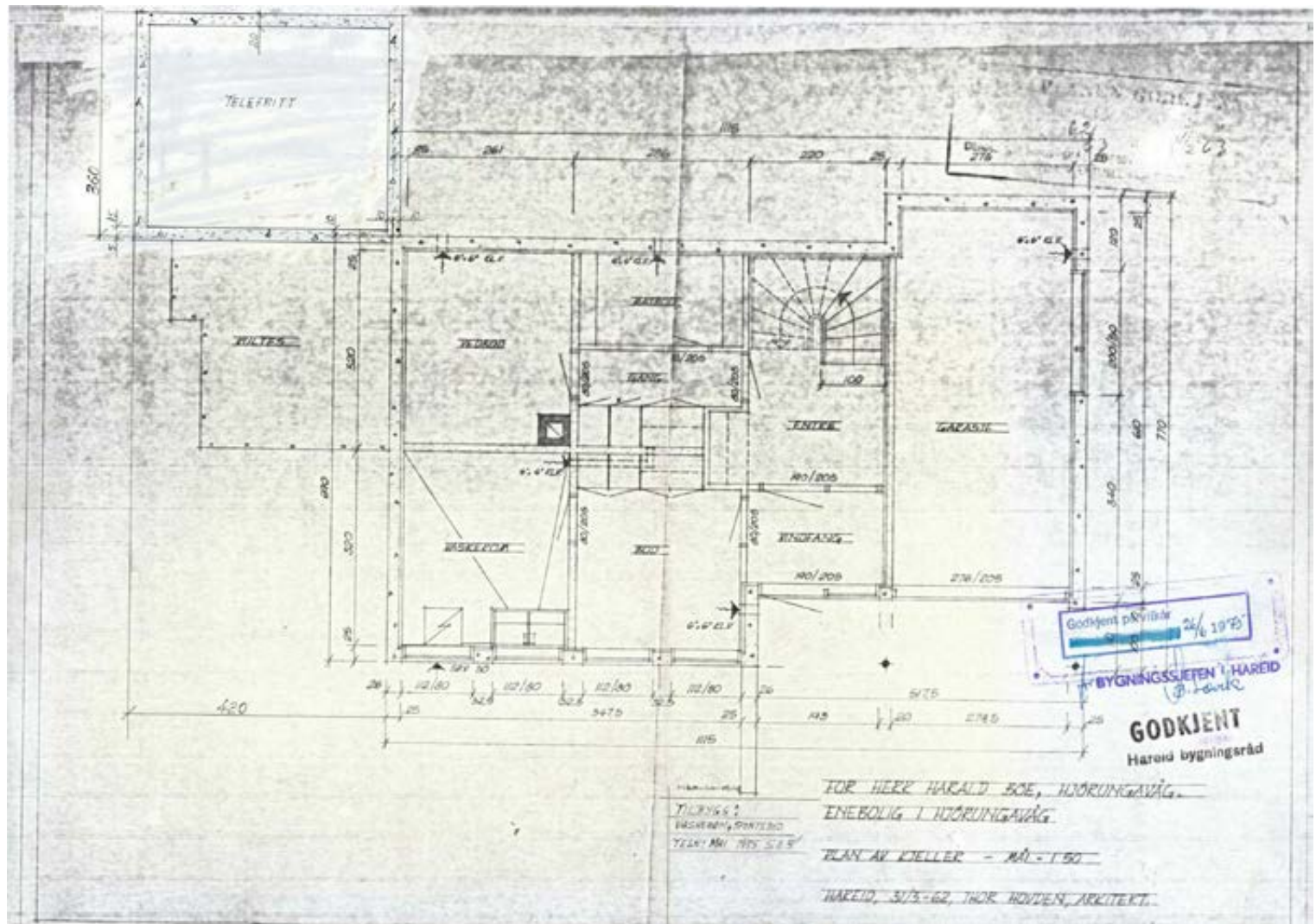
GODKJENT

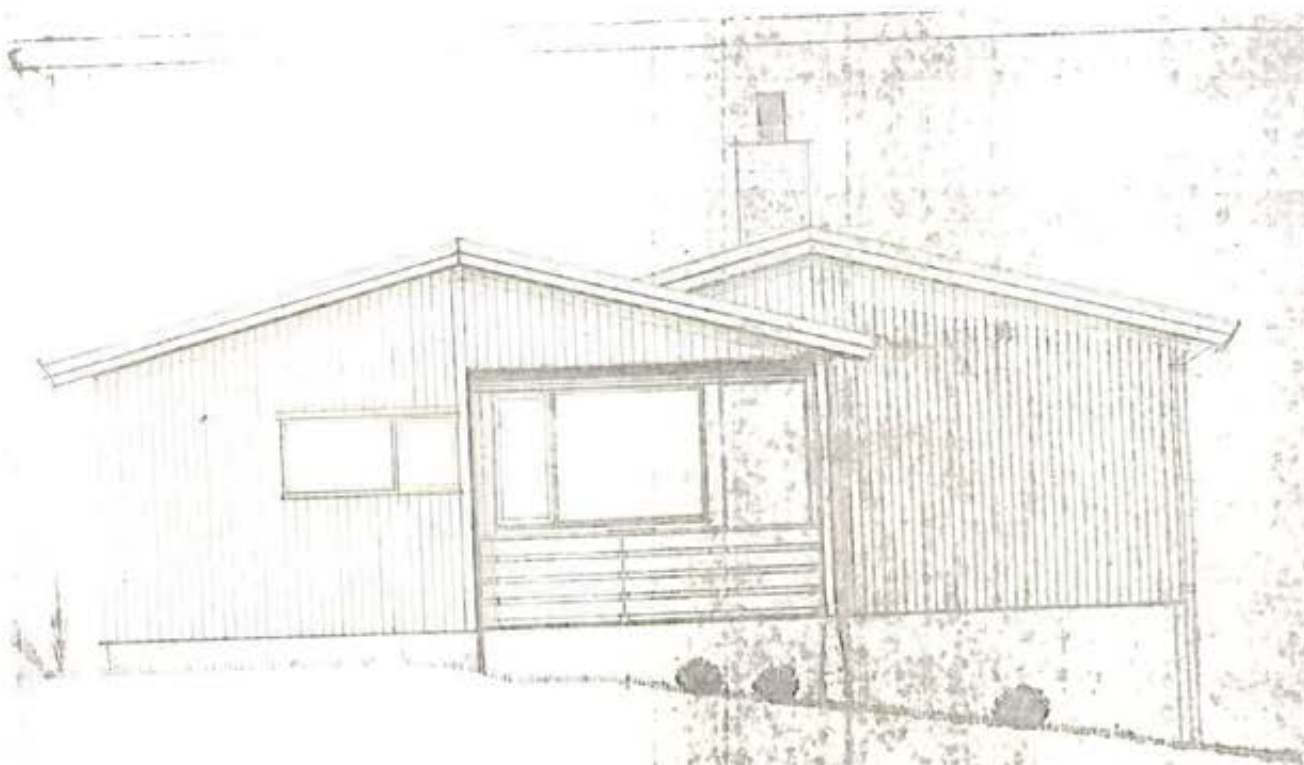
Hareid bygningråd

FOR HERR HARALD RØE, HJØRUNGAVÅG.
ENERBOLIG I HJØRUNGAVÅG.

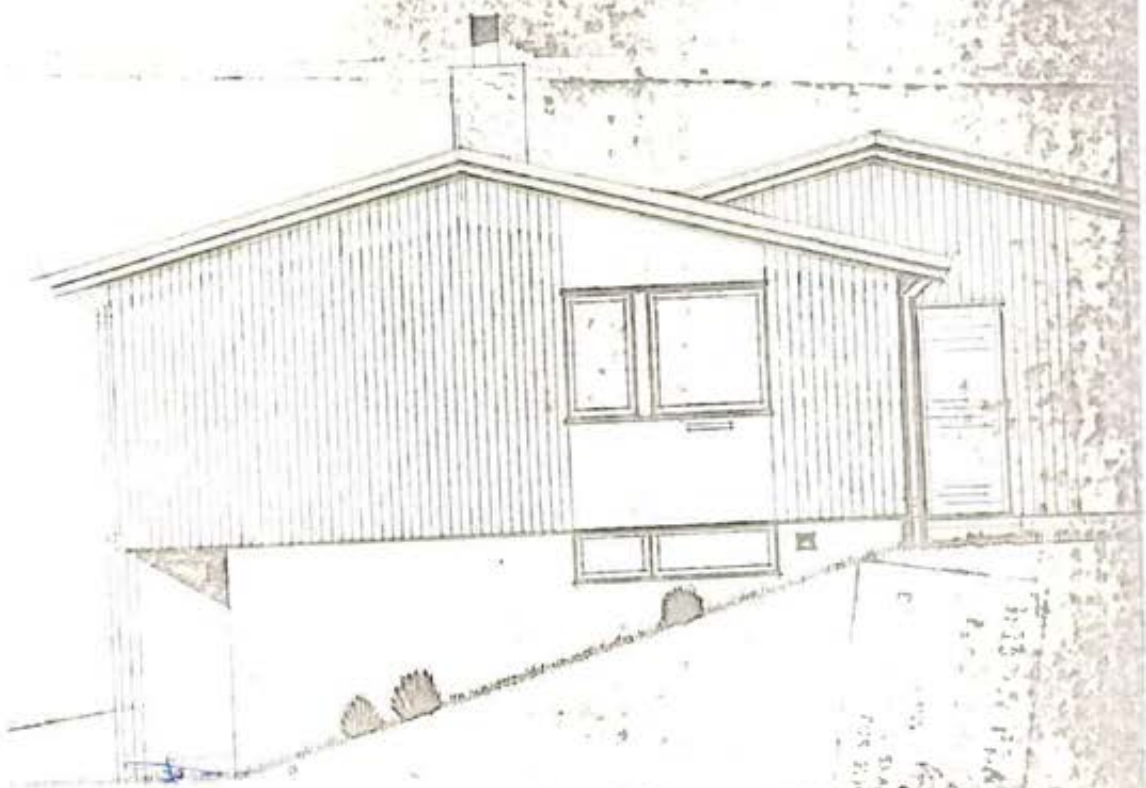
FASADEN MOT SØRØST - 24.11.73

BYGNINGSSJEFEN I HAREID





FASADE MOT SØRVEST - 1941-1942



FASADE MOT NØRDAUST - 1941-1942

TOR HERR HARELD BDE. HJØRNINGEN
 I HJØRNINGEN

FASADER - 1941-1942

HARELD 30.3.62, TOR HERR HARELD, ARKTEKT

GODKJENT
 Hareld bygningssjef

BYGNINGSSJEFEN I HARELD
 J. Hareld

Godkjent på vilkår
 25/6/15

Bygningssjefen i Hareld
 26.3



Adresse

Bautevegen 114, 6063 HJØRUNGAVÅG

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-332534

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179626438

Gårdsnummer

78

Bruksnummer

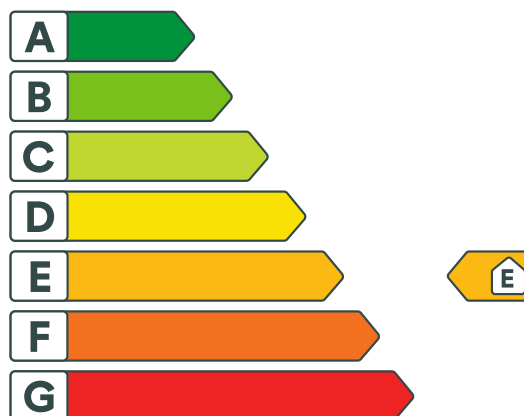
90

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

237,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 649 kWh



Bautevegen 114, 6063 HJØRUNGAVÅG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bautevegen 114, 6063 HJØRUNGAVÅG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 vegg.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

[illegible]

Nabolagsprofil

Bautevegen 114

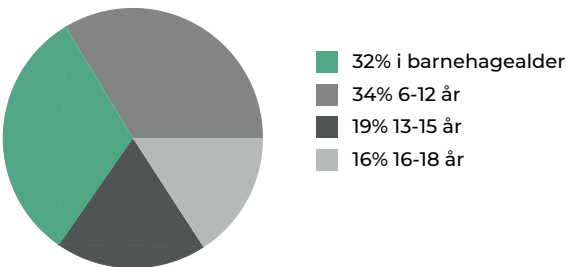
Offentlig transport

Overå gamlevegen Linje 303	2 min 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	39 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 59 min

Skoler

Hjørungavåg skule (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.) 214 elever, 17 klasser	7 min 4.5 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	13 min 12.5 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	40 min 39.6 km

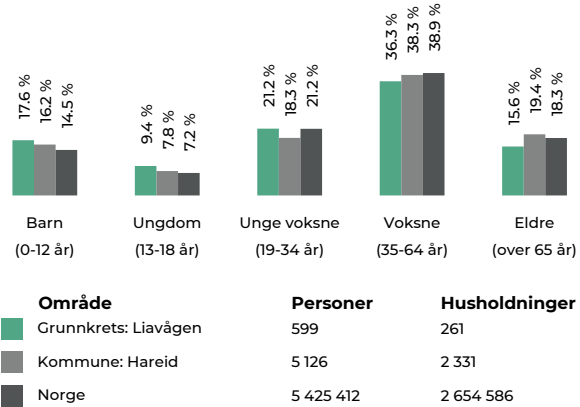
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Syverplassen barnehage (1-6 år) 64 barn	4 min 3.2 km
Holstad barnehage (0-5 år) 118 barn	6 min 4.7 km
Bigset barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 7.8 km

Dagligvare

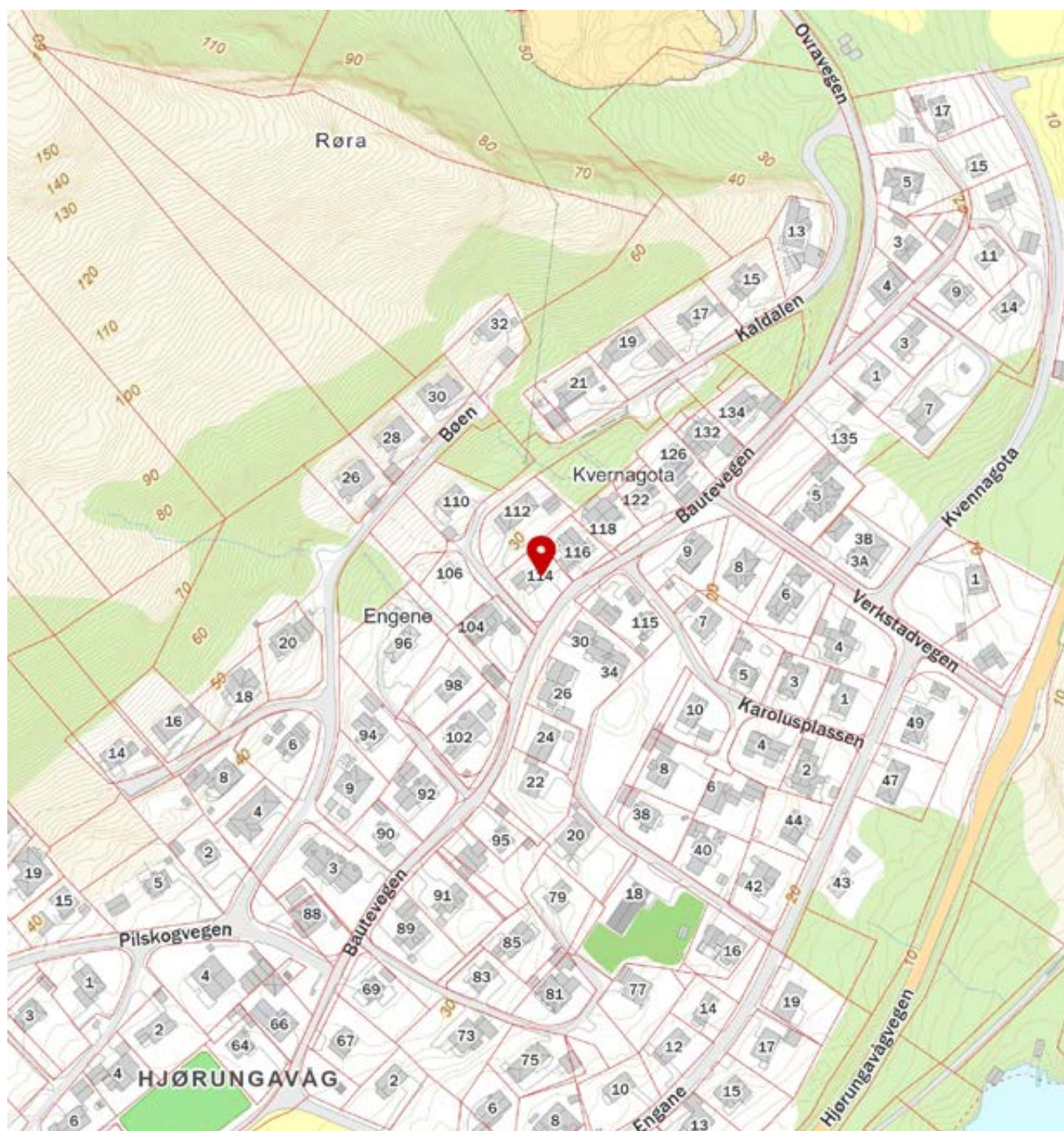
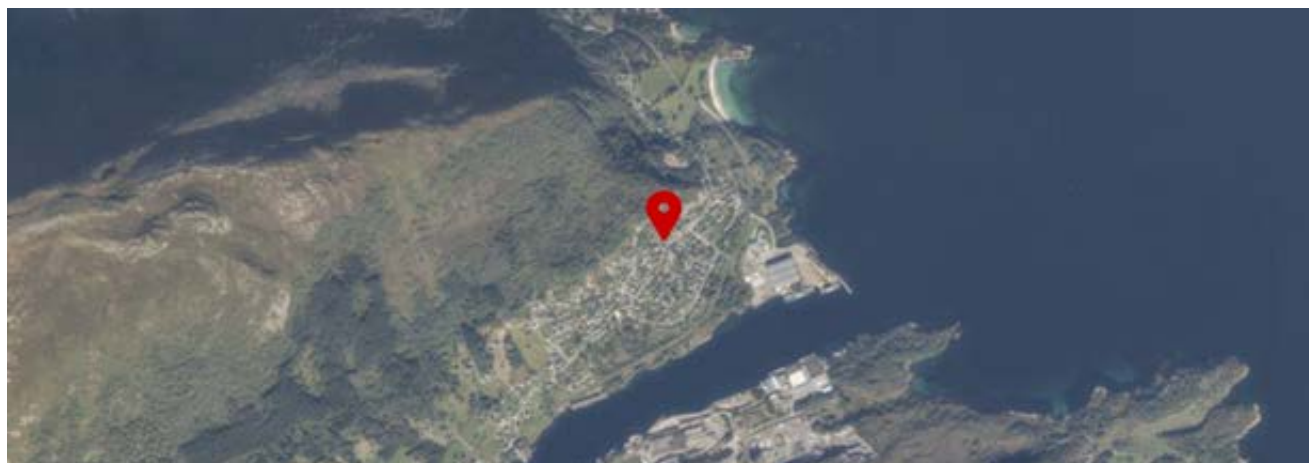
Bunnpris Hareid Post i butikk, PostNord	3 min 3.3 km
Eurospar Hareid PostNord	5 min 3.8 km

Sport

Hjørungvåg skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 1.3 km
Jomsvoll - bana Fotball, friidrett	18 min 1.6 km
Aktiv Trening Hareid	5 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	13 min



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

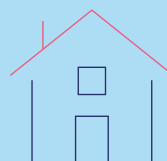
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0118/26

Adresse: Bautevegen 114, 6063 HJØRUNGAVÅG, gnr. 78,
bnr. 90 i Hareid kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/