notar







HJØRUNGAVÅG

# Bautevegen 122

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 262/262 kvm | 6 soverom

Totalpris kr. 521 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





# HJØRUNGAVÅG - Tomannsbolig over 3 etasjer fint beliggende på fin utsiktstomt i langs Bautevegen | totalrenoveringsobjekt





# Innhold


| | |
|---|---|
| Nøkkelinformasjon | 8 |
| Plantegning | 14 |
| Ditt nye nabolag | 19 |
| Om eiendommen | 22 |
| Vedlegg | 33 |
| Budskjema | 83 |


## Åpen budrunde

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

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



# Nøkkelinformasjon

| | |
|---|---|
| Adresse | Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG |
| Prisantydning | Kr 490 000,- |
| Omkostninger | Kr 31 240,- |
| Totalpris | Kr 521 240,- |
| BRA-i/BRA Total | 262/262 m² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Tomannsbolig |
| Byggeår | 1917 |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 3 |





# Din megler



## Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

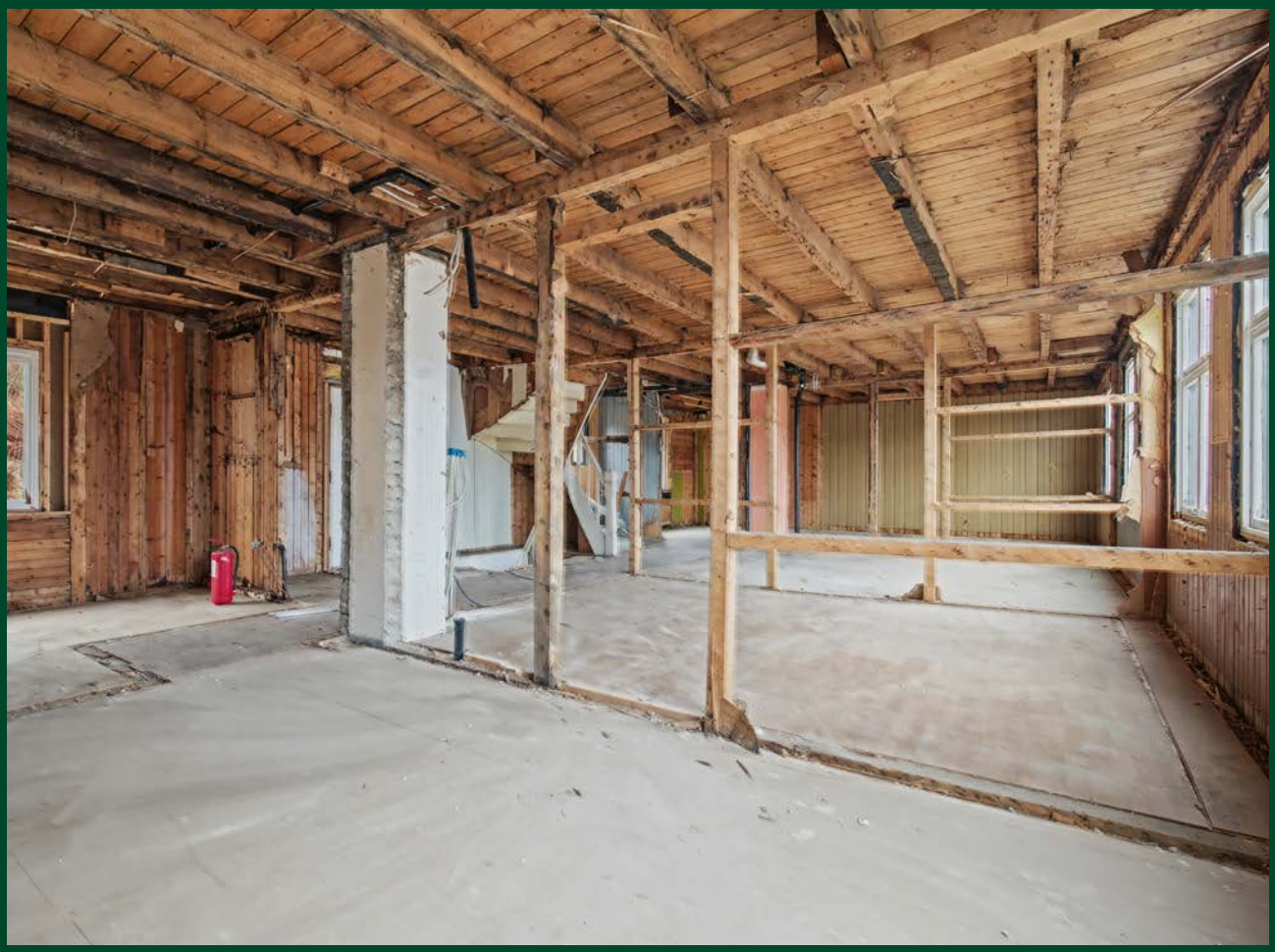
martin@notar.no
971 14 280

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

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

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!







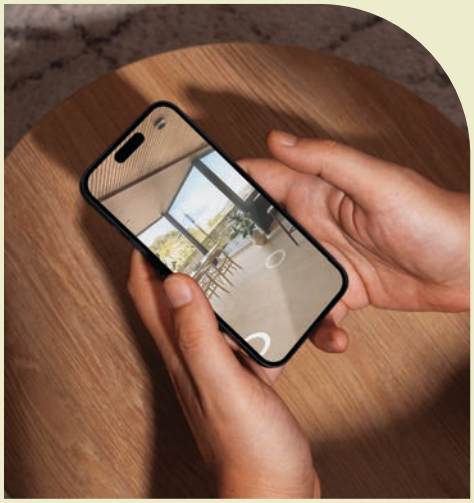
# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

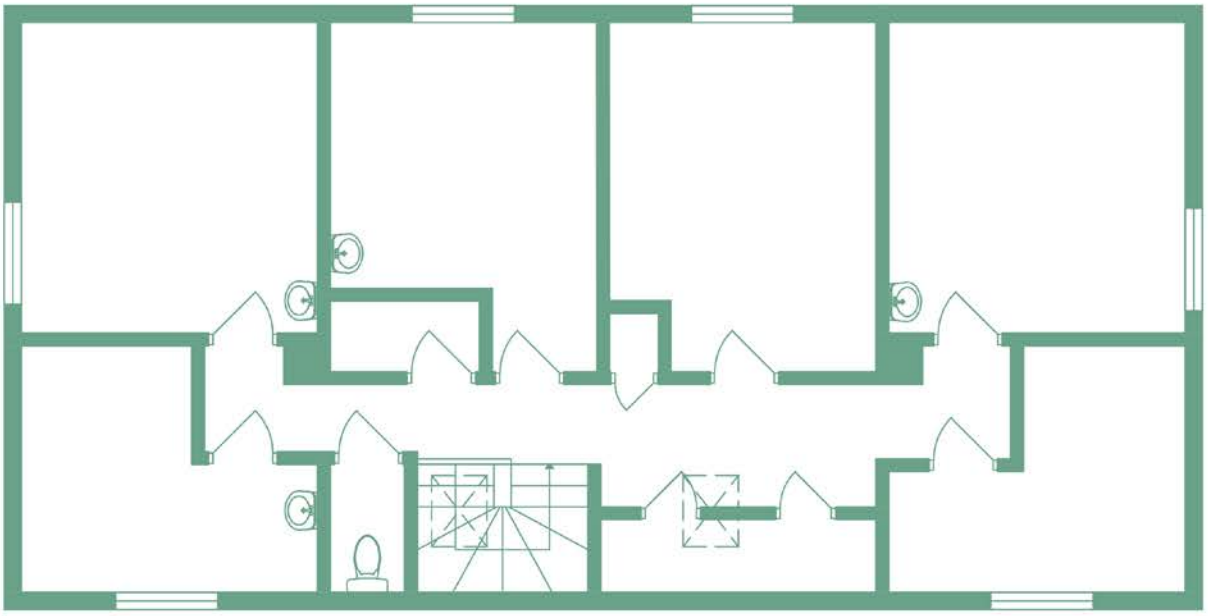
## Visningen som aldri stenger

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



Bautevegen 122

# Plantegning



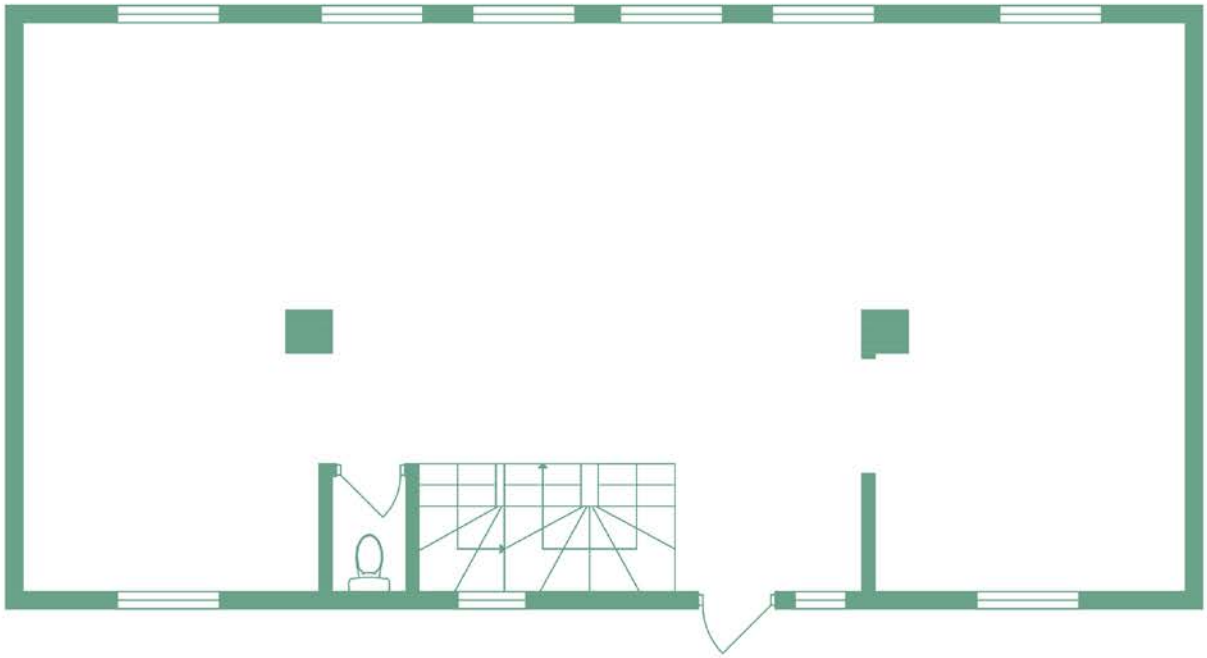
## Bautevegen 122

2 Etg

notar.no @notar_more

notar

**Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme**



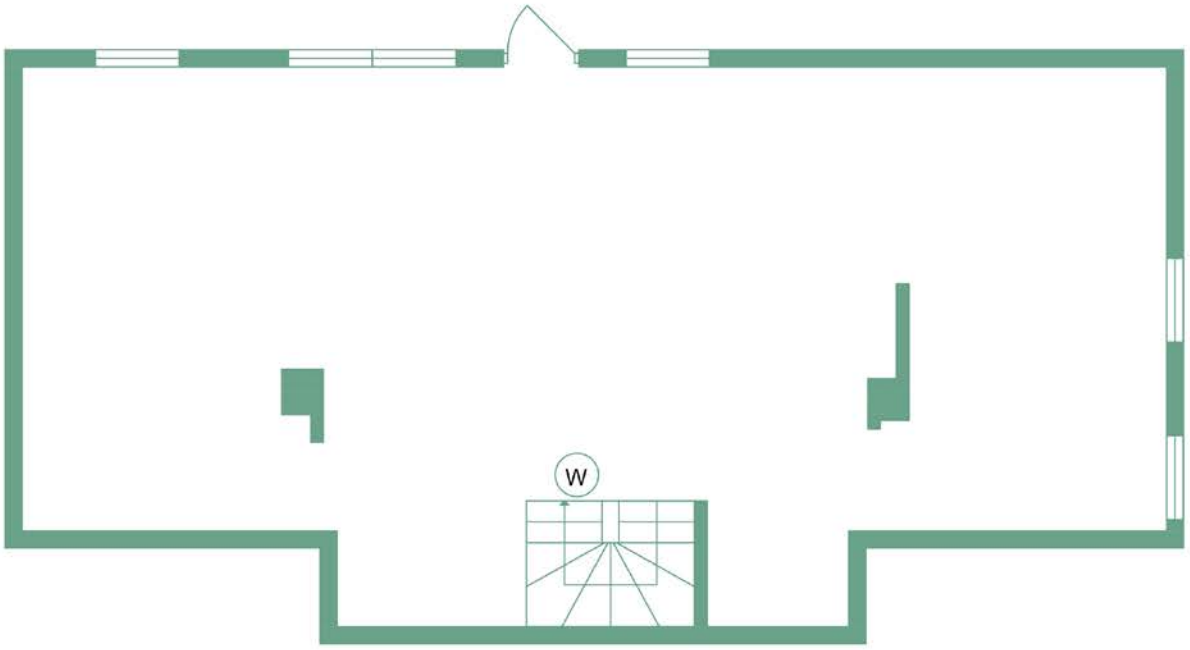
## Bautevegen 122

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

**Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme**




## Bautevegen 122

U Etg

notar.no @notar_more

notar

**Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme**

# Velkommen til Bautevegen 122

Bolig registrert som horisontaldelt tomannsbolig, fint beliggende langs Bautevegen i Hjørungavåg. Boligen har byggeår 1917, går over 3 etasjer og har et samlet BRA-i på 262 m². Boligen står per i dag tom, og kjeller og hovedetasje er blitt revet. Bygget er tidligere blitt benyttet som hybelhus for leiearbeidere. Boligen fremstår med fremtreden og forhøyet slitasje, og er å anse som et totalrenoveringsobjekt.

Skrånende sørøstvendt tomt er opparbeidet med en støpt platting og trapp og med gruslagt gårdsplass. Utover dette naturtomt. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Fra eiendommen er det ca. 1,6 km til barneskole i Hjørungavåg, ca. 3,2 km til barnehage, ca. 4,2 km til ungdomsskole og idrettsanlegg, og ca. 3,6 km til Hareid sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

# Bli kjent med ditt nye nabolag

## Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Bautvegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det 2,7 km til barnehage, ca. 3,4 km til Hareid sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter, og ca. 4,1 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. Du vil da få boligen på din høyre hånd etter ca. 40 m. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Bautevegen 122

# Om eiendommen

# Eiendommen

## Adresse
Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG

## Oppdragsnummer
3-0276/25

## Selger
Marcus Hansen

## Matrikkel
Gårdsnummer 78, bruksnummer 17 i Hareid kommune.

## Eieform
Eiet

## Boligtype
Tomannsbolig

## Energiklasse
G

## Info energiklasse
Energiattestens fremside er vedlagt i prospekt. Full energiattest kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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

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

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

## Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## Tomt
Eiet tomt på 500 kvm.

## Beskrivelse av tomt
Skrånende, sørøstvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med betongplatting og -trapp, utover dette noe gressarealer. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

## Takst
Tilstandsrapport datert 15.01.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

## Byggeår
1917

## Byggemåte
TOMANNSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Grunnmur og fundamenter av naturstein og betong, murpusset og malt. Dreneringen er av ukjent utførelse, og det er antatt at fuktsikring av grunnmuren ikke er montert.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er konstruert i laft og bindingsverk, med en utvendig kledning av liggende, malt bordkledning.

ETASJESKILLE
Etasjeskillene er bygget som en bjelkelagskonstruksjon med gulvbord, og kjellergulvet er av betong.

VINDUER/DØRER
Vinduer av tre med 2-lags glass. Takvinduer er av tre med 2-lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdør hovedetasje som malt tredør med enkelt glass, mens kjellerdør er en frompresset, malt dør.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING
Takkonstruksjonen består av sperrer med taktro. Taktekkingen er utført med steinbelagte metallplater. Takrenner og nedløp er av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Langs deler av baksiden av boligen er det en betongplate og en trapp av betong.

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

INNVENDIG
• Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Innerdørene og låskasser er slitte og dørene henger ved åpning og lukking.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ved renovering eller oppgradering bør det vurderes å montere balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet og redusere oppvarmingsbehovet.

TOMTEFORHOLD
• Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmuren har en del sprekker, riss, avskalling av maling og krakelering av murpuss.

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

• Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

UTVENDIG
• Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Taktekkingen fremstår ikke fagmessig montert. Det er bulker i takplater, ujevnheter, feilmonterte takplater, manglende beslag og bruk av beslag som ikke er tilpasset taktekkingen.

• Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Taktekkingen har ikke snøfanger og takstige til pipene er ikke montert. Taknedløp har utettheter og er avsluttet over terreng.

• Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledningen har en del soppvekst, fuktskader, avskallinger og manglende maling. Deler av bordkledningen har ikke lufting, og det mangler tetting mot skadedyr der bordkledningen har lufting. Det mangler noe bordkledning frontfasade, her er det synlige fukt og råteskader i ytterveggen. Innvendig har yttervegger en del større fukt og råteskader.

• Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Deler av takkonstruksjonen har store fukt, råte og mottskader. Takkonstruksjonen har noe svak konstruksjonsoppbygging, som er ytterligere svekket av fukt og råteskader. Deler av takkonstruksjonen har mangelfull lufting.

• Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist vinduer med soppvekst, fuktskader, avskalling av maling og vinduer som ikke er mulig og åpne. Utvendig listverk har fuktskader er stedvis mangelfull utført, og enkelte vinduer mangler beslag og har sprukket glass.

• Takvinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Innvendig treverk på takvinduene har noe fuktskjolder og begge vindusglassene er punkterte.

• Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er utett rundt ytterdørene og beslag er ikke montert under dørtersklene. Det er registrert fukt og råteskader i omrammingen rundt dørene, og ytterdørene er slitte.

INNVENDIG
• Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det

en kan forvente. Det er påvist fuktskader på overflater. Gjenstående ikke sanerte overflater på loftet er slitte. Overflatene har stedvis fuktskader og en sviskade.

• Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Etasjeskillene og kjellergulvet har store skjevheter og det er enkelte hull i gulvene. Etasjeskillene har mottskader, fukt og råteskader. Isolasjonskader og ekskrementer på gulvet indikerer at det har vært skadedyr i etasjeskillene. Rivningsavfall på gulvene var til hinder for kontrollen. Etasjeskillene har visuelt store og synlige skjevheter og nedbøy.

• Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Pipa har rennmerker etter sotvann. Pipevangene har sprekker og hull for røykrør er ikke tettet. Den ene pipa har ikke feieluke og pipevanger har sotrender etter kondens. Pipene er delvis innkledde, og det er stedvis montert treverk direkte mot pipevangene uten avstand.

• Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Grunnmuren har stedvis noe saltutslag og synlig fuktinntrekk fra terreng. Fremforet vegg under trappa har fukt og råteskader.

• Innvendige trapper: Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen. Trappen har store skader. Trapp til kryploft har mottskader. De to øvrige trappene har en del slitasje og skader, og det er en del skjevheter i begge trappene og bevegelse i trappene ved vektbelastning.

VÅTROM
• Dusjrom loft, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Normale levetider for våtrommets tettesjikt er utløpt. Det er synlige fuktskader i etasjeskillet, noe som indikerer at våtrommet er utett.

• Dusjrom loft, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er synlige fuktskader i deler av etasjeskille under våtrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Store deler av røropplegg er demontert og vannet er frakoblet.

• Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Store deler av røropplegg er revet og avløpet er ikke lenger intakt.

• Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder og tilstand.

TOMTEFORHOLD
• Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er påvist svikt i drenering og fuktinntrekk i deler av kjeller.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

TOMTEFORHOLD
• Oljetank: Det er ikke gitt informasjon om at eiendommen har nedgravd oljetank.

---

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst

1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Våtrommene er over sin levetid.

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Det er litt fukt i bakre vegg i kjeller.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Vært taklekkasje, men er utbedret av forrige eier.

Pkt. 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Det ser slik ut, aldri blitt brukt i min levetid.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Alt er skeivt.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Ja, mus/ rotter i etasjeskille mellom kjeller og 1. etg.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• Svar: Ja, kun av faglært.
• Firmanavn: HG Elektro AS.
• Beskrivelse: I mitt eige har det kun vært utført av fagfolk.

Pkt. 14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Har selv revet bolig, det har ikke blitt gjort noe opp igjen bygging av boligen.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
• Beskrivelse: Av tidligere eier.

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

## Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan for Pilskog - Overå datert 25.11.1977 er eiendommen regulert til boligbebyggelse.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:
"Føresegner for byggjeområder for bustader.

§4 I området for åpen busetnad kan det oppførast hus i ein etasje og ein etasje over sokkel. Maks gesimshøgd 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 Frittståande garasje skal tilpassast bustadhuset med omsyn til farge form og materialbruk."

Kommuneplan for Hareid kommune 2012-2024, datert 21.06.2012, viser at eiendommen ligger i et område 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 kjeller.

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 på gruset gårdsplass på egen tomt.

## Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.
Tilknytning avløp: Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

## Adgang til utleie
Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene kan leies ut hver for seg 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 1917.

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. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:
Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

## Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa

fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

## 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.

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

## Innhold

Boligen går over 3 etasjer og inneholder:

Loft: Gang, dusjrom og 6 soverom.
Hovedetasje: Uinnredet etasje.
Kjeller: Uinnredet kjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 15.01.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

## Standard

TOMANNSBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER
Gulv: Laminatgulv, tregulv, vinylbelegg og betong.
Vegger: Finert panel, tømmer og grunnmur.
Himling: Malte takplater og synlig etasjeskille.

VÅTROM
Dusjrom på loft: Dusjrommet har malte plater i tak, våtromsplater på vegger og vinylbelegg med oppkant på gulv. Det er røropplegg for dusj og sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber og stål.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

## Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

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

### Arealer
BRA - i: 262 m²
BRA totalt: 262 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 79 m² Uinnredet kjeller.

1. etasje
BRA-i: 98 m² Uinnredet etasje.

2. etasje
BRA-i: 85 m² Gang, dusjrom og 6 soverom

### Ikke målbare arealer
Toalettrom loft har ikke målbart areal.

## Økonomi

### Prisantydning
Kr. 490 000,-

### Verditakst
Kr 650 000,-

### Kommunale avgifter
Kr 9 803,- pr år 2025

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 9 394,35.

### Eiendomsskatt
Kr 2 129,- pr 2025

### Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Hareid kommune. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 2 129,-.

### Vannavgift
Årlig kr 1 750,-
Vannavgift år: 2026

### Info vannavgift
Fordeles på 2 terminer pr. 2026. Vannavgift fra Hjørungavåg vasslag.

### Formuesverdi - Primær
Kr. 175 000,- som primærbolig for 2026

### Formuesverdi - Sekundær
Kr. 700 000,- som sekundærbolig for 2026

### Informasjon om formueverdi
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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. 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 12 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

---
kr. 31 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 521 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

23.03.1938 - Dokumentnr: 400364 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1917 - Dokumentnr: 800228 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:2

19.11.1927 - Dokumentnr: 800319 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:28

28.01.1928 - Dokumentnr: 800019 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:29

16.03.1929 - Dokumentnr: 800048 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:30

23.04.1932 - Dokumentnr: 800089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:32

13.09.1990 - Dokumentnr: 107180 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:255

07.05.2003 - Dokumentnr: 5788 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:290

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

### Grunnboksdato
08.01.2025

## Diverse opplysninger

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

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

### Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

### Salgsoppgave sist oppdatert
21.10.2026

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

### Megler
Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: martin@notar.no

### Ansvarlig 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.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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.

### Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

## Hvitvaskingsreglene

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

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

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

## Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Bautevegen 122

# Vedlegg

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Energiattest

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Notar Ulsteinvik |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 3-0276/25 |

| Selger 1 navn |
|---|
| Marcus Hansen |

| Gateadresse |
|---|
| Bautevegen 122 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| HJØRUNGAVÅG | 6063 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende forsikring

Polise/avtalenr.: 1319634

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Våtrommene er over sin levetid

Initialer selger: MH

1

Document reference: 3-0276/25

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er litt fukt i bakre vegg i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vært taklekkasje, men er utbedret av forrige eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ser slik ut, aldri blitt brukt i min levetid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er skeivt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, mus/ rotter i etasjeskille mellom kjeller og 1.Etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I mitt eige har det kun vært utført av fagfolk

Arbeid utført av: HG Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har selv revet bolig, det har ikke blitt gjort noe opp igjen bygging av boligen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0276/25

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Av tidligere eier. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0276/25

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0276/25

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marcus Hansen | 1165cf7896535451f38cad7 b57086b7617f382d0 | 03.09.2026 17:32:03 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 3-0276/25

- 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

Tomannsbolig

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG HAREID kommune

gnr. 78, bnr. 17

## Markedsverdi

### 650 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 262 m²**



**Befaringsdato:** 07.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1918 **Referansenummer:** ZE1905

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

NITO Takst

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. Hovedkontoret ligger i Breivika i Ålesund, med avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta.

Selskapet består i dag av ti takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi og tilstandsv av eiendom mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og videreutvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt sikre tilstrekkelig kapasitet slik at våre oppdragsgivere mottar et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard innenfor avtalte tidsrammer.

Vi besitter kompetanse på alle typer eiendommer: bolig, næring, tomter, landbruk og offentlige bygg. Vi er tilsluttet Norsk takst eller NITO Takst.

Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurdering av fast eiendom.

møretakst

**Rapportansvarlig**



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

Norsk takst

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Beskrivelse av eiendommen

**Tomannsbolig - Byggeår: 1917**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking og takrenner av metall. Takvinduer av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger i laft og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ytterdør av tre malt med enkelt glass. Kjellerdør frompresset malt. Grunnmur og fundamenter naturstein og betong murpusset malt.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater og synlig etasjeskille. Vegger finert panel, tømmer og grunnmur. Gulv lamminatgulv, tregulv, vinylbelegg og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong. To mursteinpiper murpusset malte. Trapper og rekkverk av tre ubehandlet og malte med tette trappetrinn. Finerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom. Tak malte plater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg ned oppkant. Røropplegg for dusj og sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvannrør av kobber og stål. Avløpsrør av plast og stål. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Betongplate langs deler av bakside. Trapp av betong. Ukjent drenering. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 262 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 262 m² |
| Totalpris | 650 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 1 450 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

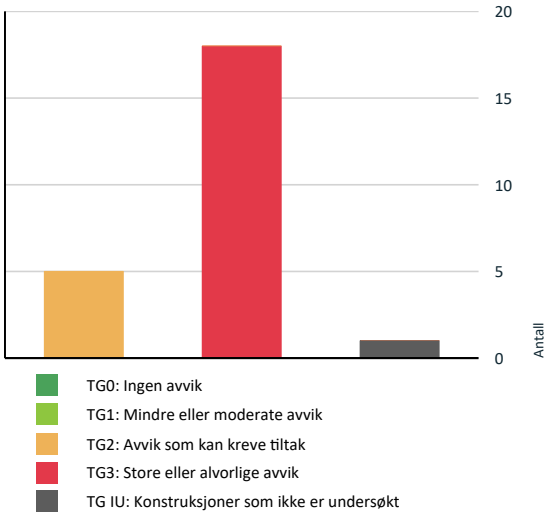
- Det foreligger ikke tegninger

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

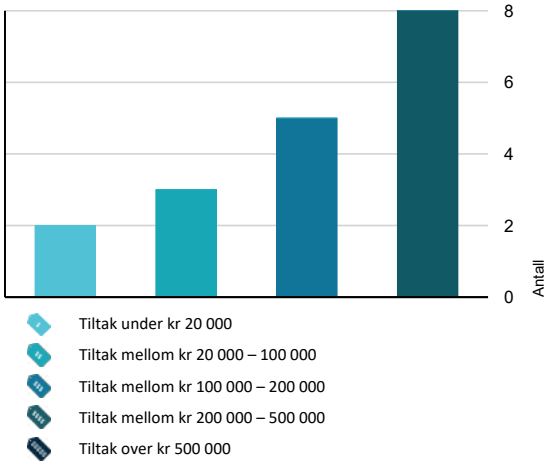
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Takvinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Våtrom > Loft > Dusjrom > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Loft > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Tomteforhold > Oljetank | Gå til side |

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | Gå til side |
| Det er avvik i rømningsveier. | |
| Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | |
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. | |
| Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. | |
| Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. | |
| Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | |
| Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | |

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1917

**Kommentar**
Eier

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av steinbelagte metallplater. Vurdert visuelt fra bakkenivå, da høyde til takfot og takfall krever at sikring er montert.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Taktekkingen fremstår ikke fagmessig montert. Det er bulker i takplater, ujevnheter, feilmonterte takplater, manglende beslag og bruk av beslag som ikke er tilpasset taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Påpekte avvik bør rettes, og beslagene bør tilpasses og kompletteres for å sikre fagmessig og vanntett utførelse. Uten tiltak så vil vannskader kunne oppstå.

Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Taktekkingen kan ha feil som ikke er synlige fra bakkenivå. Nærmere kontroll a taktekkingen anbefales.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av metall. Vurdert visuelt fra bakkenivå, da høyde til takfot krever at sikring er montert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Taktekkingen har ikke snøfanger og takstige til pipene er ikke montert. Taknedløp har utettheter og er avsluttet over terreng.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

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

Utettheter i taknedløp bør tettes og vann ledes bort fra grunnmur, dette for å hindre å hindre fuktinntrekk i yttervegger og kjeller.

Det er krav om takstige til pipe for å kunne få utført offentlig feiing. Manglede feiing øker risikoen for pipebrann.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport





## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laft og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Bordkledning er vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledningen har en del soppvekst, fuktskader, avskallinger og manglende maling.

Deler av bordkledningen har ikke lufting, og det mangler tetting mot skadedyr der bordkledningen har lufting.

Det mangler noe bordkledning frontfasade, her er det synlige fukt og råteskader i ytterveggen.

Innvendig har yttervegger en del større fukt og råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fukt og råteskader i yttervegger må utbedres, og fuktskadet bordkledning må skiftes ut. Uten tiltak vil skadene utvikle seg videre.

Manglende bordkledning må monteres for å beskytte veggkonstruksjonen mot fuktinntrengning og ytterligere skader.

Lufting av bordkledning må etableres for å sikre tilstrekkelig uttørking av yttervegger. Uten tiltak så vil skadene kunne utvikle seg videre.

Sperreband for skadedyr må monteres for å hindre at skadedyr fortsetter å komme inn i boligen. Uten tiltak vil ytterligere bygningsskader oppstå.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport









## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av sperrer med taktro.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Deler av takkonstruksjonen har store fukt, råte og mottskader.

Takkonstruksjonen har noe svak konstruksjon oppbygging, som er ytterligere svekket av fukt og råteskader.

Deler av takkonstruksjonen har mangelfull lufting.

**Konsekvens/tiltak**
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fukt og råteskadet treverk i takkonstruksjonen må utskiftes, og det må påregnes tiltak med sanering av aktiv mott.

Forsterkning av takkonstruksjonen må påregnes. Uten tiltak kan svikt i takkonstruksjon oppstå med bakgrunn av fukt og råteskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av underkledde og skjulte deler av takkonstruksjonen. Da det også her er fare for fuktskader, råte, mott og skader etter skadedyr.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 3 Vinduer

Vinduer av tre malte med to lags glass.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist vinduer med soppvekst, fuktskader, avskalling av maling og vinduer som ikke er mulig og åpne. Utvendig listverk har fuktskader er stedvis mangelfull utført, og enkelte vinduer mangler beslag og har sprukket glass.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

Vinduer med fukt- og soppvekst må vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfull og fuktskadet belisting, samt manglende beslag, bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging, da dette kan føre til ytterligere fuktskader i og rundt vinduene.

Knust glass må skiftes ut for å opprettholde vinduets funksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**









## TG 3 Takvinduer

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig treverk på takvinduene har noe fuktskjolder og begge vindusglassene er punkterte.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold og utskifting av punkterte vindusglass må påregnes. Alternativt utskifting av takvinduene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport







## TG 3 Dører

Ytterdør av tre malt med enkelt glass. Kjellerdør frompresset malt.

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

Det er utett rundt ytterdørene og beslag er ikke montert under dørtersklene. Det er registert fukt og råteskader i omrammingen rundt dørene, og ytterdørene er slitte.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas utbedring av fukt og råteskader i omrammingen rundt dørene, samt montering av beslag under dørtersklene for å hindre ytterligere fuktopptrekk.

Utette områder rundt ytterdørene må tettes for å redusere varmetap og forhindre inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader og forringelse av dørens funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

Malte takplater og synlig etasjeskille. Vegger finert panel, tømmer og grunnmur. Gulv lamminatgulv, tregulv, vinylbelegg og betong.

**Vurdering av avvik:**
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Gjenstående ikke sanerte overflater på loftet er slitte. Overflatene har stedvis fuktskader og en sviskade.

**Konsekvens/tiltak**
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater på loftet bør oppgraderes og skiftes ut. Det er stor sannsynlighet for skjulte fuktskader og skader etter skadedyr bak kledningen, noe som kan medføre ytterligere behov for tiltak og utskiftinger.

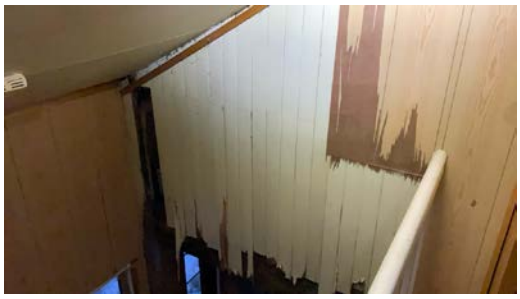
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport









## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillene og kjellergulvet har store skjevheter og det er enkelte hull i gulvene. Etasjeskillene har mottskader, fukt og råteskader.

Isolasjonskader og ekskrementer på gulvet indikerer at det har vært skadedyr i etasjeskillene. Rivnings avfall på gulvene var til hinder for kontrollen.

Etasjeskillene har visuelt store og synlige skjevheter og nedbøy.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Nye bjelker må settes inn.
• Råteskadet treverk må skiftes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter, nedbøyninger, fuktskader og skadedyrangrep i etasjeskillene. Utskiftinger og forsterkinger må påregnes.

Uten tiltak så vil skadene kunne utvikle seg videre, noe som kan føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, økt risiko for videre råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport









## TG 3 Pipe og ildsted

To mursteinpiper murpusset malte.

**Vurdering av avvik:**
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipevangene har sprekker og hull for røykrør er ikke tettet. Den ene pipa har ikke feieluke og pipevanger har sotrender etter kondens. Pipene er delvis innkledde, og det er stedvis montert treverk direkte mot pipevangene uten avstand.

**Konsekvens/tiltak**
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipene må renoveres eller eventuelt erstattes med nye piper. Pipene kan ikke benyttes før de er brakt i forskriftsmessig stand.

Uten nødvendige tiltak øker risikoen for røyklekkasjer og brann, samt ytterligere skader på pipene.

Innkledde mursteinpiper øker faren for brann, og reduserer muligheten for å oppdage sprekker i pipevanger når de oppstår.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt da kjeller åpen synlig grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

Grunnmuren har stedvis noe saltutslag og synlig fuktinntrekk fra terreng. Fremforet vegg under trappa har fukt og råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak med dreneringen for å redusere fuktinntrekk i grunnmur og kjellergulv, spesielt dersom kjelleren skal innredes til boligformål. Fuktinntrekk forringer innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**









## TG 3 Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre ubehandlet og malte med tette trappetrinn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
• Trappen har store skader.

Trapp til kryploft har mottskader. De to øvrige trappene har en del slitasje og skader, og det er en del skjevheter i begge trappene og bevegelse i trappene ved vektbelasting.

**Konsekvens/tiltak**

• Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappene og rekkverkene må påregnes utskiftet for å sikre forsvarlig bruk og unngå risiko for personskade som følge av dårlig festing, skjevheter og bevegelse ved belastning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**







Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Finerte innerdører.

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

Innerdørene og låskasser er slitte og dørene henger ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

Innerdørene bør vedlikeholdes og justeres, eventuelt skiftes ut, for å sikre god funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dører og beslag.



## VÅTROM

### LOFT > DUSJROM

### TG 3 Generell

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg ned oppkant. Røropplegg for dusj og sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Normale levetider for våtrommets tettesjikt er utløpt. Det er synlige fuktskader i etasjeskillet, noe som indikerer at våtrommet er utett.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### LOFT > DUSJROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er synlige fuktskader i deler av etasjeskille under våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fukt og råteskader i etasjeskillet må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber og stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Store deler av røropplegg er demontert og vannet er frakoblet.

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

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

Gjenstående røropplegg må rives, og nytt røropplegg må monteres.
Uten tiltak øker faren for lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

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

Store deler av røropplegg er revet og avløpet er ikke intakt lenger.

**Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Gjenstående røropplegg må rives, og nytt røropplegg må monteres.
Uten tiltak øker faren for lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved renovering eller oppgradering bør det vurderes å montere balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet og redusere oppvarmingsbehovet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg og fuktskader.

## TG 3 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Luft til luft varmepumpe med ukjent alder og tilstand.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Luft til luft varmepumpe bør kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuell funksjonssvikt eller behov for utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport





## Elektrisk anlegg

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

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

El-opplegg med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Store deler av el-installasjonen er revet. Ønsker en å gjenbruke gjenstående el-installasjon, så anbefales det å få utført en el-kontroll for tilstand på gjenstående al-anlegg.**



Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering med ukjent utførelse. Fuktsikring av grunnmur er mest sannsynlig ikke montert.

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

Det er påvist svikt i drenering og fuktinntrekk i deler av kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreningen må påregnes skiftes ut, og det må i forbindelse med dette påregnes og montere fuktsikring av grunnmuren.

Uten tiltak vil fuktinntrekk vedvare og sannsynligvis øke over tid, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og begrense muligheten for innredning og bruk av kjeller.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter naturstein og betong murpusset malt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmuren har en del sprekker, riss, avskalling av maling og krakelering av murpuss.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres, og avskallet maling bør fjernes og overflaten males på nytt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for forverring av skadene over tid.







### TG 2 Terrengforhold

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Betongplate langs deler av bakside.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren øker risikoen for fuktinntrekk i kjeller.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales at utvendige vann og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder og utførelse er ukjent.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

### TG IU Oljetank

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

262 m²/262 m²

*Tomannsbolig:* 6 Soverom, Gang, Bad, 2 Uinnredet kjellerrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 650 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 1 450 000

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** | **650 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **650 000** |

**Markedsvurdering**

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bautevegen 98 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>75 m² 1972 3 sov | 25-02-2021 | 650 000 | **905 000** | | 905 000 | **12 067** |
| 2 | Engane 32 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>119 m² 1997 3 sov | 23-04-2020 | 1 250 000 | **1 100 000** | | 1 100 000 | **9 244** |
| 3 | Løberget 3 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>146 m² 1940 3 sov | 27-01-2021 | 1 200 000 | **1 100 000** | | 1 100 000 | **7 534** |
| 4 | Hjørungavågvegen 38 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>163 m² 1927 4 sov | 26-08-2020 | 1 220 000 | **1 050 000** | | 1 050 000 | **6 442** |
| 5 | Pilskogvegen 5 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>166 m² 1920 4 sov | 27-01-2025 | 1 200 000 | **800 000** | | 800 000 | **6 250** |
| 6 | Vassverkvegen 25 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>134 m² 1850 3 sov | 17-02-2021 | | **800 000** | | 800 000 | **5 970** |
| 7 | Bautevegen 79 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>86 m² 1972 2 sov | 28-03-2023 | | **675 000** | | 675 000 | **5 444** |

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

**Tomannsbolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 7 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 6 500 000 |
| **Sum teknisk verdi - Tomannsbolig** | Kr. | | **700 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **700 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 750 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **750 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **1 450 000** |

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

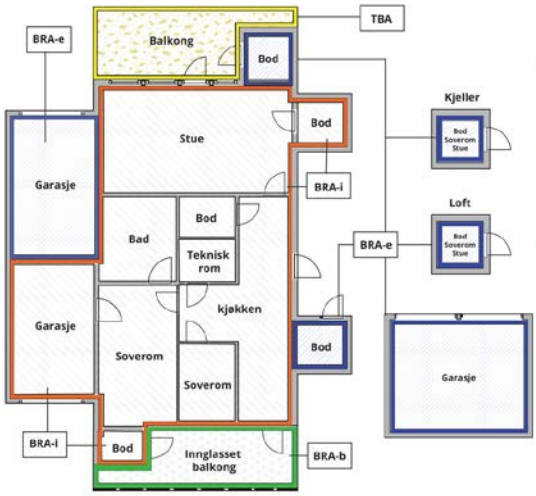
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 85 | | | 85 | |
| Hovedetasje | 98 | | | 98 | |
| Kjeller | 79 | | | 79 | |
| **SUM** | **262** | | | | |
| **SUM BRA** | **262** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, dusjrom | | |
| Hovedetasje | Uinnredet etasje | | |
| Kjeller | Uinnredet kjeller | | |

**Kommentar**

Toalettrom loft har ikke målbart areal.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Dagens eier har revet ut hovedetasje og kjeller.

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.1.2026 | Øyvind Tjervåg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1517 HAREID | 78 | 17 | | 0 | 499.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Bautevegen 122 6063 Hjørungavåg

**Hjemmelshaver**
Hansen Marcus Olav Bårslett

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Bautvegen 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**

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

**Regulering**

Reguleringsplan Pilskog og Overå med planidentifikasjon: 19770002. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

**Om tomten**

Skrående sørøst vendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med betongplatt og trapp, utover dette noe gressarealer. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

**Tinglyste/andre forhold**

Se grunnbokutskrift.

**Kommuneplan**

Gjeldene kommuneplan arealdel for Hareid kommune med planidentifikasjon: 20110003. Ref. Kommunekart.

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Reguleringsplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brannforbygging | | | Gjennomgått | | Nei |
| Mørenett | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Føresegner kommuneplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnkart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Oversiktskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Planrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tilknytting veg, vann og avløp | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunekart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi | | | Gjennomgått | | Nei |
| Sunnmørskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.01.2026 | Rapporten er ferdigstilt og sendt til oppdragsgiverne på e-post for gjennomgang og eventuelle kommentarer. |

For gyldighet på rapporten se forside

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG
Gnr 78 - Bnr 17
1517 HAREID

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Hareid kommune

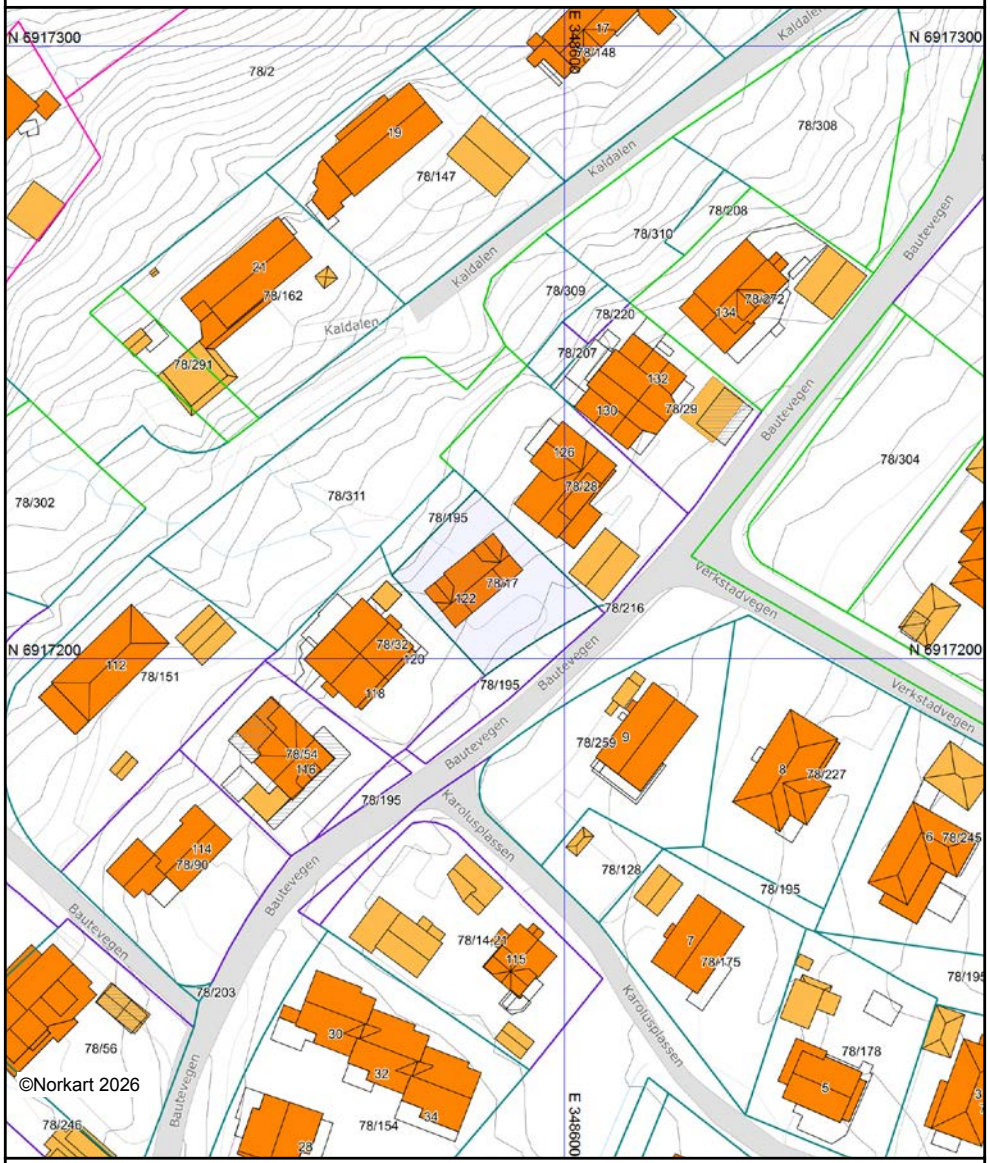
# Grunnkart

Eiendom: 78/17
Adresse: Bautevegen 122
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

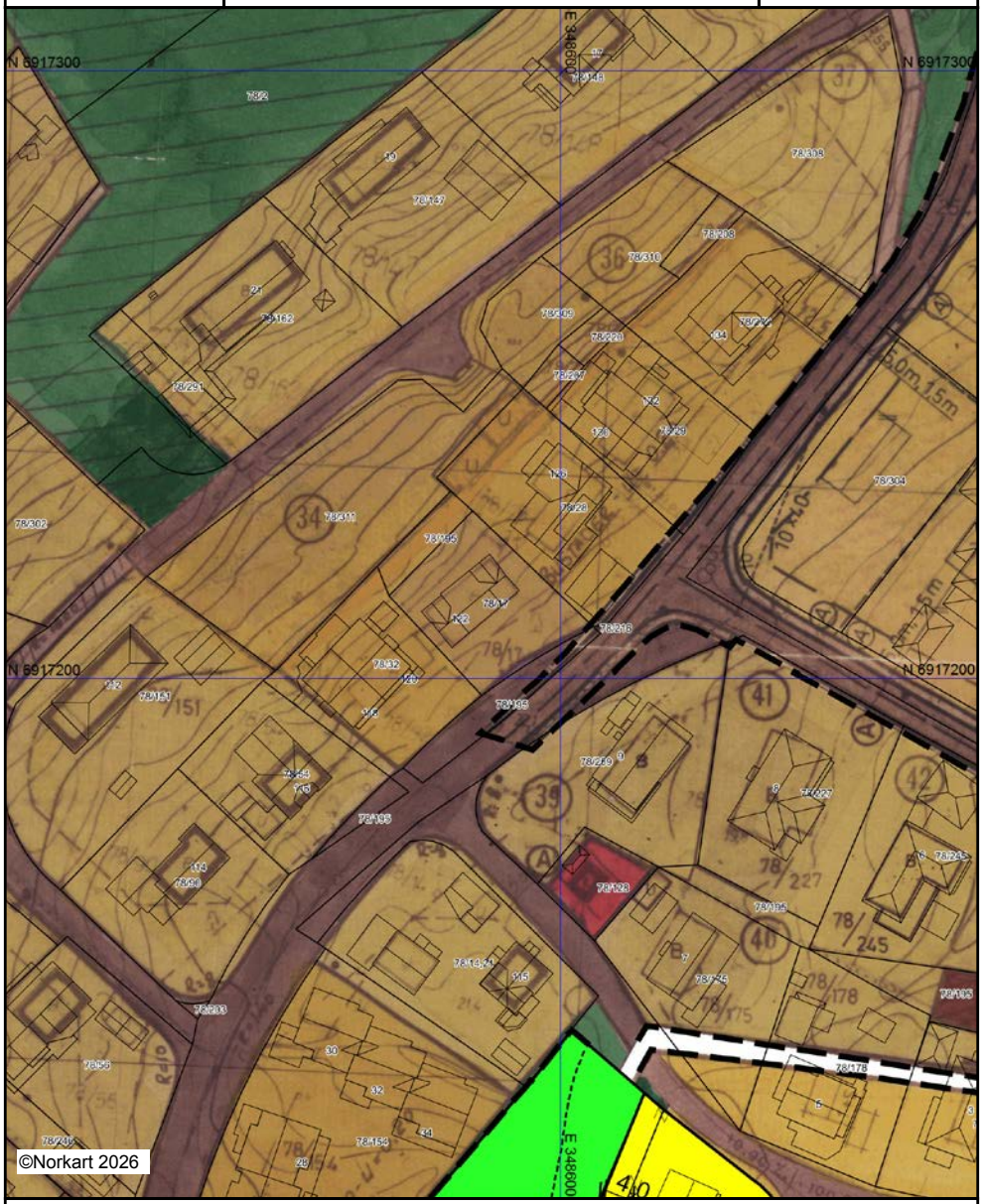
Hareid kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 78/17
Adresse: Bautevegen 122
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



**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 gesimshøgd 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**

Frittståande 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 terasse, 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. gesimshøyd 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 friluftsareal kan det ikkje oppførast bygg.

## FORNMINNE

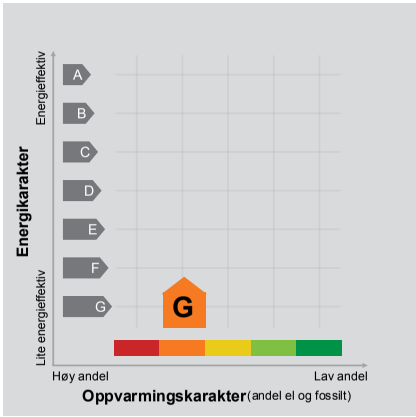
**§16**

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

Stadfesta i Molde 25.11-1977

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bautevegen 122 |
| Postnummer | 6063 |
| Sted | HJØRUNGAVÅG |
| Kommunenavn | Hareid |
| Gårdsnummer | 78 |
| Bruksnummer | 17 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 179626365 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | 2e6bc70d-a040-45db-8232-58d2694588a3 |
| Dato | 19.02.2024 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig horisontal delt |
| **Byggeår** | 1917 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 247 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bautevegen 122
Postnummer: 6063
Sted: HJØRUNGAVÅG
Kommune: Hareid
Bolignummer: H0201
Dato: 19.02.2024 14:35:14
Energimerkenummer: 2e6bc70d-a040-45db-8232-58d2694588a3

Kommunenummer: 1517
Gårdsnummer: 78
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 179626365

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 9: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Nabolagsprofil

Bautevegen 122

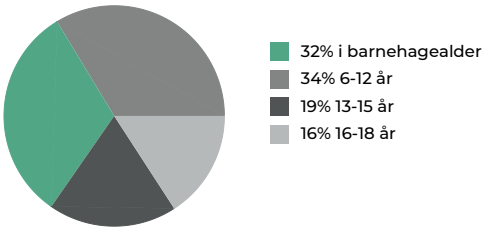
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Overå gamlevegen<br>Linje 303 | 1 min<br>0.1 km |
| Ørsta-Volda Lufthamn Hovden | 39 min |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 59 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Hjørungavåg skule (1-7 kl.)<br>85 elever, 6 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Hareid ungdomsskule (8-10 kl.)<br>219 elever, 17 klasser | 7 min<br>4.4 km |
| Ulstein vidaregåande skule<br>550 elever | 13 min<br>12.4 km |
| Herøy vidaregåande skule<br>301 elever | 40 min<br>39.6 km |

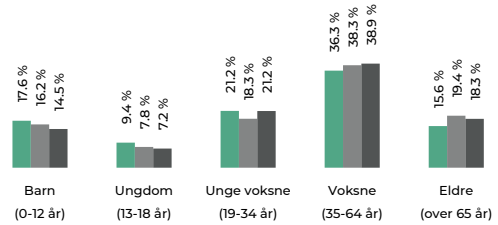
## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Sivilstand

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

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Liavågen | 599 | 261 |
| Kommune: Hareid | 5 126 | 2 331 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Syverplassen barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 4 min<br>3.1 km |
| Hareid barnehage (1-5 år)<br>32 barn | 6 min<br>4.2 km |
| Holstad barnehage (1-5 år)<br>117 barn | 6 min<br>4.7 km |

## Dagligvare

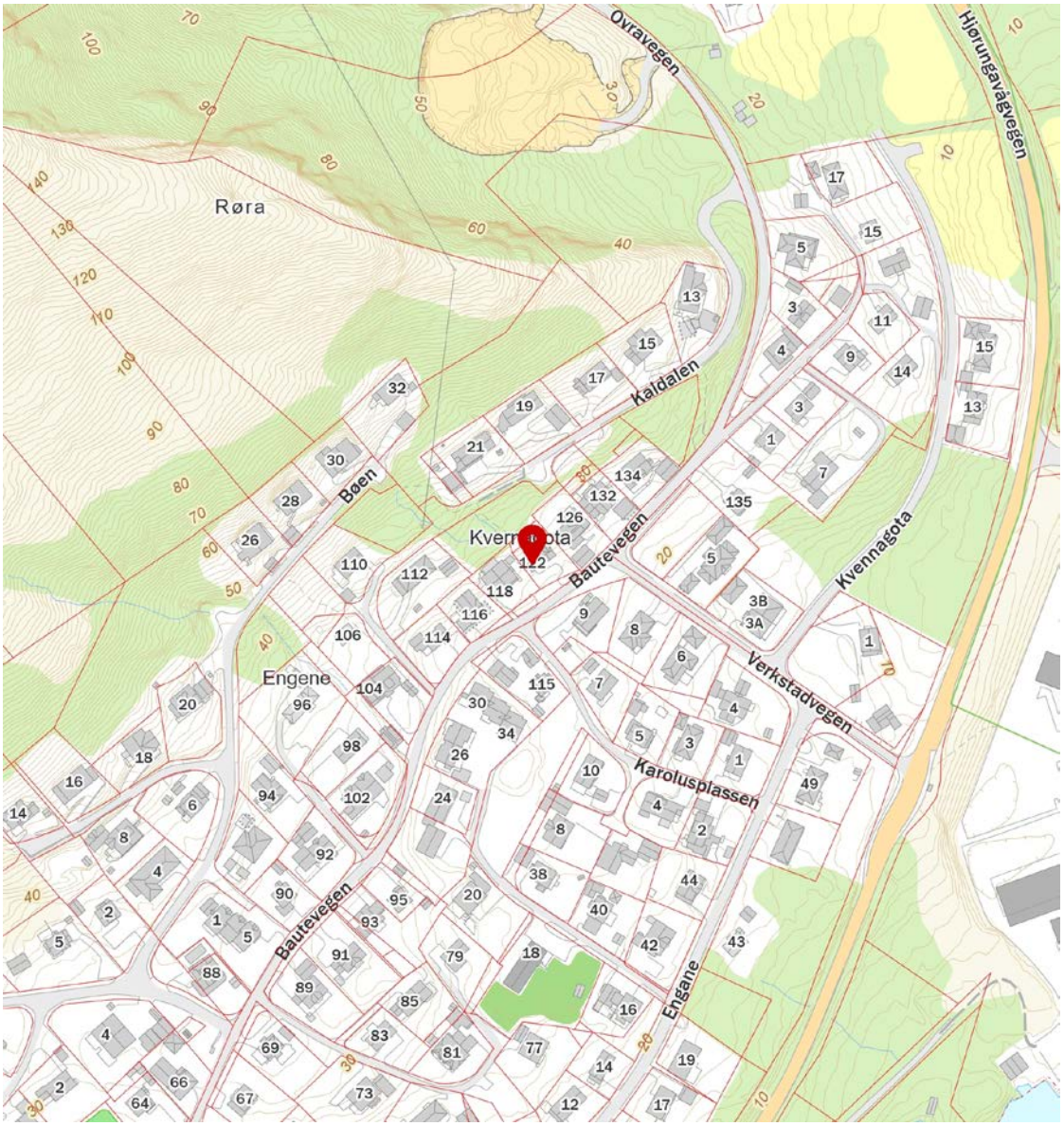
| | |
|---|---|
| Bunnpris Hareid<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>3.3 km |
| Eurospar Hareid<br>PostNord | 5 min<br>3.8 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Hjørungvåg skule<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 15 min<br>1.4 km |
| Jomsvoll - bana<br>Fotball, friidrett | 19 min<br>1.7 km |
| Aktiv Trening Hareid | 5 min |
| Aktiv Trening Ulstein Varleite | 13 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

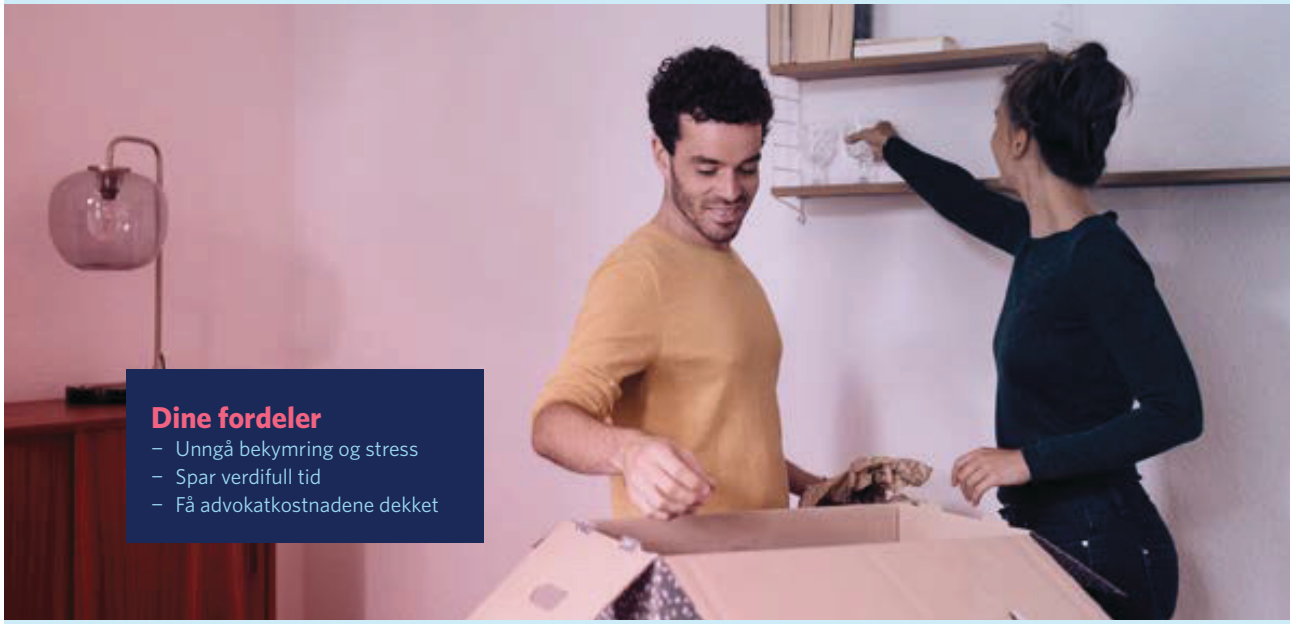
**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



**Dine fordeler**
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom



# Nøklene i lomma.
# Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUD PÅ HJEMMET

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 3-0276/25 | **Kontaktperson** | Martin Haddal |
| **Adresse** | Bautevegen 122<br>6063 HJØRUNGAVÅG | **Tlf** | 971 14 280 |
| | | **Epost** | martin@notar.no |
| **Salgsoppgavedato** | 21.10.2026 | | |

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

**E-mail:** _____

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

**E-mail:** _____

**Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr:** _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

**Eventuelle forbehold/andre betingelser:** _____
_____

**Ønsket overtakelsestidspunkt:** _____

**Budet gjelder til og med den:** _____ **kl:** _____

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

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

**FINANSIERING**

**Långiver:** _____
**Bank:** _____
**Egenkapital kr:** _____

**Kontaktperson:** _____
**Tlf:** _____
**Salg av eiendom, adr.:** _____

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

**Sted/dato:** _____
**Budgivers underskrift:** _____

**Sted/dato:** _____
**Budgivers underskrift:** _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar