

Teigen 7

HAREID

notar



Prisantydning Kr. 1 490 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 78/81 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Teigen 7

HAREID - Selveierleilighet med to soverom og sentral beliggenhet - Flott utsikt og gode solforhold!

Adresse	Teigen 7 6060 HAREID
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 50 240,-
Totalpris	Kr 1 540 240,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	78/81 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1994
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Teigen 11!

En selveierleilighet med sentral beliggenhet på Hareid.

Leiligheten er bygget i 1994 og inneholder bl.a. 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og utvendig bod. Parkering på felles oppstillingsplass.

Eiendommen ligger fint til i Teigen. Her er det flott utsikt og gode solforhold. Kort vei til sentrum, skole, barnehage, turområder, idrettsanlegg og båtforbindelser (ferge og hurtigbåt).

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner
934 28 322 / mmk@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	22
Budgivning	95

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Teigen på Hareid, med kort avstand til barnehage, barneskole og Hareid sentrum. I noe lenger avstand finner man idrettsanlegg og ungdomsskole. Sentrumsnær beliggenhet med flott utsikt og gode solforhold.

ADKOMST

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal adkomstvei, og den er tilknyttet kommunalt vannverk og avløpsnett.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Teigen 7, 6060 HAREID

OPPDRAGSNUMMER

3-0032/26

SELGER

Akileswaran Thuraisingam

MATRIKSEL

Gårdsnummer 41, bruksnummer 1038, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.
i Hjellemarka Sameige i Hareid kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.358 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat og skrående østvendt felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegger, forstøttningsmurer, plen og beplantning. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus.

SAMEIEBRØK

1/6

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.03.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1994

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent. Bygningen er fundamentert på ringmurer av betong.

Dreneringen består av drenerende masser ved ringmurene, med røroppstikk for taknedløpene. Utførelsen av bunnledninger og utvendige vann- og avløpsrør er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med asfaltplater og kledd med liggende, malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler med et undertak av trefiberplater. Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, takstige, luftehatt og pipekledning er utført i metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en trekonstruksjon med sponplategulv.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadør er av malt tre med to-lags glass, mens ytterdøren er i lakkert tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har verandaer i trekonstruksjon med terrassebord og et malt glassfiberdekke. Rekkverk og levegger er utført i malt tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Veggkonstruksjon

- Det er ikke lufting inn bak bordkledningen ved leilighetens ytterdør.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Undertaket har enkelte spredte fuktskjolder.

- Isolasjonen ligger åpent uten vindsperre montert, dette medfører at kaldluft blåser inn i isolasjonen.

Vinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Værutsatte vinduer er noe slitte, og det er noe rust på spikerinnfestingen av sidelistene på glassene.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Verandadør er noe slitt og har fuktskjolder i dør brystningen ved dørterskel. Det er ikke montert beslag under dørtersklene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Verandaer, rekkverk og levegger er slitte, og har rik vekst av groe og avskalling av maling. Innfesting av rekkverk har rustskader.

Andre utvendige forhold

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

Overflater

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Enkelt overflater står foran oppgraderinger med bakgrunn i alder og lysbleking.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det ble registrert noe knirk i gulvene på enkelt rom som følge av løse gulvsponplater.

Innvendige trapper

- Luke er slitt og tetter ikke skikkelig mot takplatene. Dett medfører en del varmetap til kaldloftet.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken/gang - Overflater og innredning

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Benkeplate ved vasken har fuktskader, og benkeplatene og skapinnredningen har noe bruksslitasje og avskallinger av maling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Røropplegget har en del korrosjon, og det er rustskader på stoppekran i oppvaskskap på kjøkken.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Bod har ikke naturlig ventilasjon eller avtrekk montert.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, slik tilkobling kan imidlertid medføre økt risiko for varmgang og brann.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

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

Terrangforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - Generell

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

- Våtrom med utførelse og tettesjikt fra byggeår. Det er påvist fuktskader på takplater ved lufttehatt.

- Normale levetider for sikkerhet til tettesjikt er utløpt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2014 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kommentar fra selger: Leiligheten er leid ut foreløpig til Hareid kommunen for støtte til flyktninger. Oppsigelse tid på 3 måneder. Leid ut for 10 000 kr måneden pr dato.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

· Noe overflate oppussing og nye gulv på enkelt rom ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for HAREID SENTRUM datert 08.11.2006 er eiendommen regulert til Konsentrert småhusbusetnad.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 2 m
Formål Annen veigrunn

Delareal 1 355 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Felt navn B 19

Delareal 119 m
Formål Frisiktsone

KOMMUNEPLAN 2012 - 2024 datert 21.06.2012 viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Delareal:

Delareal 1 358 m

KPHensynsonenavn20060003

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde, Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 er fremdeles under arbeid

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler i gulvet på bad/vaskerom. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre rom.

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 med felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus

VEI/VANN/KLOAKK

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 11.11.1993

Det foreligger følgende merkander:

1. Tilkomstvegen må opparbeidast i samråd med eigarar av naboieigedomane, slik at denne gir tilfredsstillande avkørsletilhøve for desse.
 2. Bygningssjefen kan krevje ytterlegare dokumentasjon på at lydisoleringa er i samsvar med B.B. kap. 52.
 3. Det må tettast rundt rørgjennomføringar i golv/vegg.
 4. Utvendige boder må ferdigstillast.
- 6-l utv.trapper skal monterast rekkverk/handlist på begge sider.

RADONMÅLING

Det er ikke montert radonsperre eller utført radonmålinger for boenheten.

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

1. juli 2010.

INNHold

Eiendommen går over ett plan og inneholder:

Hovedetasje med utvendig bod stue/kjøkken/gang, vindfang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom og balkong.

STANDARD

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har profilerte malte skapfronter og benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er montert glassplater på veggen ved vask og komfyr. Benkeplaten ved vasken har fuktskader, og benkeplatene og skapinnredningen har noe bruksslitasje og avskallinger av maling. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med mekanisk avtrekk. Det er utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Rommet har malte plater i tak, våtromsplater på vegger og vinylbelegg med oppkant på gulvet. Det er fuktskader på takplater ved luftehatt. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv og vinylbelegg.

Vegger: Malte panelplater og tapet.

Himling: Malte takplater.

Overflatene har en del slitasjegrad og lysbleking.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber. Det er irr på rør. Røropplegget har en del korrosjon, og det er rustskader på stoppekran i oppvaskskap på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Bod har ikke naturlig ventilasjon eller avtrekk montert.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Stue/kjøkken/gang, vindfang, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

VERDITAKST

Kr 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 649,- 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.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 569,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Hareid kommune.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles byggforsikring, snøbrøyting og sparing til felles vedlikehold.

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 50 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 540 240,- (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.

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

91534030

OM SAMEIET

Sameiets navn er «Hjellemarka sameie», og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 1038 i Hareid kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringskrav tinglyst 2. juni 1994.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Styreleder opplyser om at sameiet har fått et foreløpig org.nr: 933033368 (ikke ferdig «vedtatt» da søknad ikke er ferdig pr. 20.04.2026)

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Forretningsfører har på forespørsel fra meglerforetaket ikke fremlagt sameiets regnskap/budsjett.

Selger opplyser at det var cirka kr 100 000 på felleskontoen før jul. Av dette ble om lag kr 40 000-50 000 benyttet til utskifting av felles vegg på byggets sørside.

FORRETNINGSFØRER

Kristin Leirbekk Husøy

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i følge styreleder.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

1. Busetjing

Bustaden skal brukasttil busetjing, og slik at det ikkje er til sjenanse eller ulempefor andre.

2. Støy

Alle seksjonseigarane oppfordrasttil å opptre omsynsfullt overfor dei øvrige seksjonseigarane.

Det skal vere stille i sameiget mellom kl. 23:00 og 07:00 kvardagar, på laurdagar og sundagar til kl. 10:00.

Oppussing som medfører støy skal hovudsakleg skje i perioden 08:00 til 20:00 kvardagar, 10:00til 18:00 laurdagar, og ingen oppussing som medfører støy på sundagar. Dersom det planleggast støyande aktivitetar i periodane detskalvere stille, så skal naboane ha beskjed. Det skal likevel ikkje være utilbørleg.

3. Skadar og forsikring

Alle rom utanom budene må den kalde årstida haldast oppvarma av omsyn til vassrøyra. Seksjonseigar er ansvarleg for frostskeadar som skuldast utilstreккеleg oppvarming.

Vedplutseleg røyrbrot skal stoppekran straks stengast. Ved brot før hovudstoppekran må hovudstoppekran til nabolaget stengast i kummeved innkøyringtil gamle Hareid lækjarkontor,i krysset Teigen, Hjellevakken, med eller utan hjelp av teknisk vakti Hareid kommune, telefon 97062360. Dersom detikkje nåast kontakt så må brannvesenet kontaktast på telefon 110. Om forsikringa har kravtil å stengje hovudstoppekran ved lengre fråvær så må dette etterfylgjast.

Meld frå til styret med ein gong om det oppdagast skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameigetharfelles forsikring for skader på bygning og vanleg fastmontert utstyr. Denne forsikringa dekker mellom anna skadar som kjem av ein plutseleg og uventa hending. Når skade oppstår, pliktar ein å avgrense rekkjevidda av skadane. Seksjonseigarane måsjølv forsikre eige innbu og lausøyre.

4. Brannvern

Det må vere tilgong for brann og ambulanse på oppsida av bygget. Det krev ein tre meter brei gate.

Alle seksjonar må ha nok brannvarslarar og brannsløkkingsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslarar årleg, gjerne på brannvarslardagen 1. desember.

5. Sjøppe

Alle seksjonseigarar sørger for sitt eige avfall. Avfallet må ikkje skape sjenerande lukt for andre bustadar i sameiget.

6. Utelys

Under tussmørke og nattemørkeskallalle utelysa vere tende.

7. Vedlikehald

Husetvaskastkvarvår. Plenklipp rullerast etter oppsett plan. Kvar seksjon har ansvar for eige inngangsparti. Hekk og blomsterbed vedlikehaldast seksjonsvis, og skal haldast jamleg vedlike.

8. Dyrehald

Dyrehald er tillate så lengje detikkje er til urimeleg sjenanse for naboar. Husdyreigarar må sjå til at dyra ikkje gjer i frå seg på fellesareala(i tilfelle må dette fjernast med det same). Dette gjeld hund.

9. Parkering

Kvar seksjon har ein til to faste plassar. Seksjonseigarar med funksjonsnedsetjing har rett på å parkere på oppsida av parkeringsplassen. Dersom ein seksjonseigar treng meir enn to parkeringsplassar må det lånast og/ eller avtalast med ein annan seksjon.

Vegen på oppsida av byggetskal ikkje nyttast med mindre det er høgst naudsynt, td tunge lass og mykje lass.

10. Brot på ordensreglane

Brot på ordensreglane blir teke opp på eit husmøte/styremøte/årsmøte.

11. Endring av husordensreglane

Årsmøtet vedtek endring av husordensreglane med alminnelegfleirtal.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

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

20.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no
Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000.00	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr.	990,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk. Privatvisninger faktureres ikke)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)	
Meglerpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Grunnkart

- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

BUDGIVNING

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

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

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

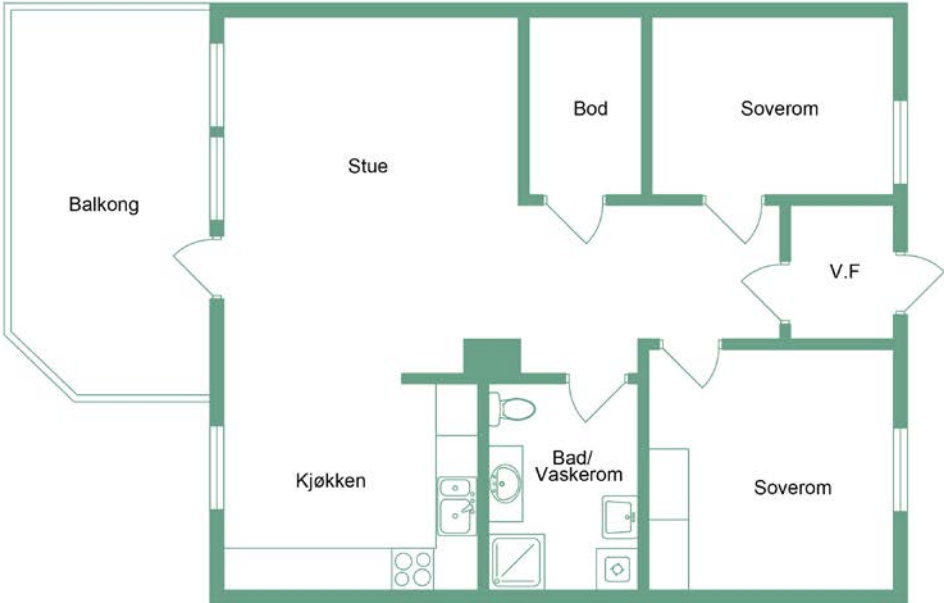
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Teigen 7

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

TEIGEN 7

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommunepankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Teigen 7, 6060 HAREID

 HAREID kommune

gnr. 41, bnr. 1038, snr. 5

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 11169-1955

Eiendomsverdi ref nr: AS7854

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, takstige, luftehatt og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordledning. Vinduer og verandadør av tre malte med to-lags glass. Ytterdør av tre lakkert. Verandaer i tre konstruksjon med terrassebord og malt glassfiberdekke. Rekkverk og levegg av tre i malt. Ringmurer av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater. Vegger malte panelplater og tapet. Gulv lamminatgulv og vinylbelegg. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Elementpipe og brannmur murpusset malt med feiluke. Vippeluke med stige malt. Furu fyllingsdører i lakka. Ei innerdører med glass. Garderobeskap malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg med oppkant. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegg ved vask og komfyr montert glassplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk våtrommet og kjøkkenventilator. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel i gulv bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomtegrunn og skrående tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke montert radonsperre eller utført radonmålinger for boenheten.

Det er ikke etablert brannskille i takkonstruksjonen mellom boenhetene i tilknytning til brann og lydvegger.

Støttemur og kanter ved felles parkeringsplass har ikke rekkverk eller annen sikring montert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

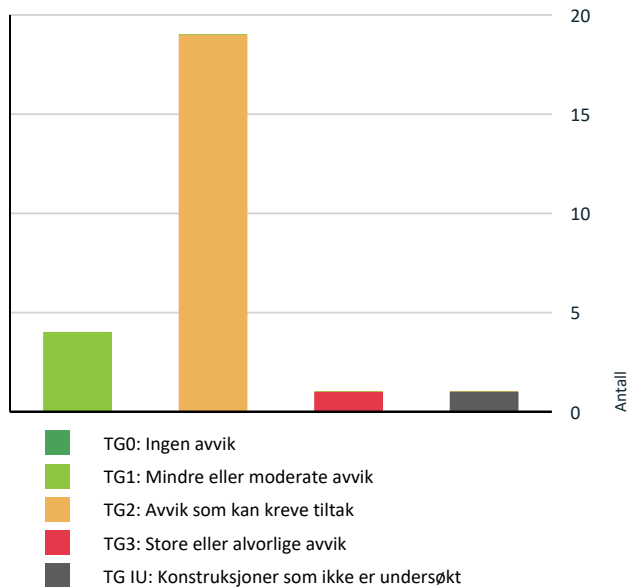
[Gå til side](#)

Rekkehus

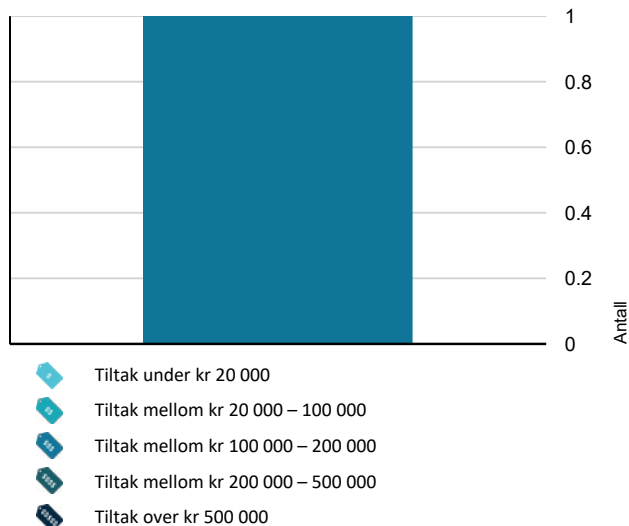
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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 > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1994

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2023 Vedlikehold Noe overflate oppussing og nye gulv på enkelt rom ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre fuktskader på fasadene.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør tilstanden følges opp jevnlig.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufting inn bak bordkledningen ved leilighetens ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufting bak bordkledningen ved inngangspartiet for å sikre uttørring av eventuell fukt. Manglende lufting kan føre til fuktproblematikk.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har krypløft uten gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket har enkelte spredte fuktskjolder.

Isolasjonen ligger åpent uten vindspærre montert, dette medfører at kaldluft blåser inn i isolasjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Fuktskjolder må holdes under observasjon for eventuell videre utvikling. Ved tegn til dette må tiltak med dette påregnes.

Isolasjonen bør tildekkes med vindsperre for å hindre kaldluft i å redusere isolasjonens effekt, slik at varmetapet og reduseres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Værutsatte vinduer er noe slitte, og det er noe rust på spikerinnfestingen av sidelistene på glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold av slitte vinduskarmer og tiltak med rust på spikerinnfestingen for å hindre ytterligere forringelse.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadører av tre malt med to-lags glass. Ytterdør av tre lakkert. Utvendig belisting av malte rettkantbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadør er noe slitt og har fuktskjolder i dør brystningen ved dørterskel. Det er ikke montert beslag under dørtersklene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres overflatebehandling av verandadøren og tiltak med fuktskjolder. Uten tiltak vil fuktskjoldene utvikle seg videre.

Det anbefales å montere beslag under dørtersklene for å redusere risikoen for vanninntrenging ved dørterskel.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre konstruksjon med terrassebord og malt glassfiberdekke. Rekkverk og levegger av tre malt.

Vurdering av avvik:

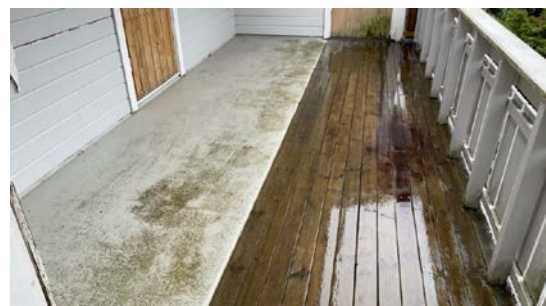
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Verandaer, rekkverk og levegger er slitte, og har rik vekst av groe og avskalling av maling. Innfesting av rekkverk har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

Veranda, rekkverk og levegger må vedlikeholdes. Uten tiltak vil skadene utvikle seg videre, og ytterligere kostnader for utbedring vil øke.



📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides vedlikeholdsplan for fellesdeler for sameiet. Manglende planlegging kan føre til at nødvendig vedlikehold ikke blir utført til rett tid, noe som kan medføre økte kostnader og forringet bygningsmessig standard over tid.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte takplater. Vegger malte panelplater og tapet. Gulv lamminatgulv og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Enkelt overflater står foran oppgraderinger med bakgrunn i alder og lysbleking.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Enkelt overflater bør vurderes oppgradert eller skiftet ut, da slitasje og lysbleking kan medføre redusert estetisk kvalitet.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe knirk i gulvene på enkelt rom som følge av løse gulvsponplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvene, da dette kan medføre redusert bokomfort og sjenanse.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe og brannmur murpusset malt med feieluke.



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Vippeluke malt med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke er slitt og tetter ikke skikkelig mot takplatene. Dett medfører en del varmetap til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luken bør vedlikeholdes og det tettes mot taket for å hindre varmetap til kaldloftet og økte oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Furu fyllingsdører lakka. Ei innerdører med glass.

Vurdering av avvik:

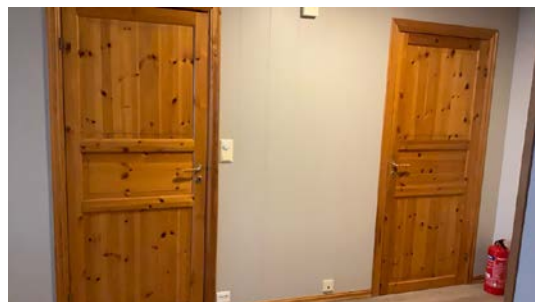
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre videre slitasje på dørbladene og dørkarmer.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap malte.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg med oppkant. Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom med utførelse og tettesjikt fra byggeår. Det er påvist fuktskader på takplater ved luftehatt. Normale levetider for sikkerhet til tettesjikt er utløpt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for dusjen er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen og varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegg ved vask og komfyr montert glassplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

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

Benkeplate ved vasken har fuktskader, og benkeplatene og skapinnredningen har noe bruksslitasje og avskallinger av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør utføres utbedring eller utskifting av benkeplate ved vasken for å hindre videre fuktskader. Skader og avskalling på benkeplate og skap bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Rørøpplaget har en del korrosjon, og det er rustskader på stoppekran i oppvaskskap på kjøkken.

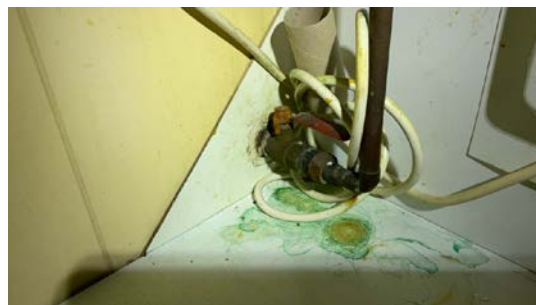
Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Korrosjon og rustskader på rørøpplaget og stoppekran kan føre til lekkasjer og vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bod har ikke naturlig ventilasjon eller avtrekk montert.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres ventilasjon eller avtrekk i boden for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.



Tilstandsrapport

IG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, slik tilkobling kan imidlertid medføre økt risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel i gulv bad/vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1994

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales elkontrollgrunnet anleggets alder og flere eiere, for å kartlegge tilstand og behov for vedlikehold eller oppgradering.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurer av betong.

TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skrående og flat tomtegrunn med noe terrengfall mot ringmurene.

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.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre eller utført radonmålinger for boenheten.

Det er ikke etablert brannskille i takkonstruksjonen mellom boenhetene i tilknytning til brann og lydvegger.

Støttemur og kanter ved felles parkeringsplass har ikke rekkverk eller annen sikring montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radontiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere.

Brannskille i taket mellom boligseksjonene må etableres for å hindre spredning av brann mellom boenhetene, og dermed ivareta personsikkerheten.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på støttemur og kanter ved felles parkeringsplass for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten for brukere av området.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/78 m²

Rekkehus: Stue/kjøkken, Vindfang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normal velfungerende boligmarked, Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt med bakgrunn i disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nobba 10 ,6060 HAREID 73 m ² 1991 2 sov	17-03-2026	1 700 000	1 650 000		1 650 000	22 603
2 Teigevegen 25 ,6060 HAREID 82 m ² 1993 2 sov	19-11-2024	1 690 000	1 850 000		1 850 000	22 561
3 Nobba 4 ,6060 HAREID 71 m ² 1991 2 sov	20-02-2024	1 690 000	1 500 000		1 500 000	21 127
4 Drammensvegen 29 ,6060 HAREID 82 m ² 1994 2 sov	25-11-2024	1 750 000	1 700 000	14 989	1 714 989	20 914
5 Teigen 5 ,6060 HAREID 78 m ² 1994 2 sov	01-12-2022	1 690 000	1 540 000		1 540 000	19 744
6 Teigen 11 ,6060 HAREID 78 m ² 1994 2 sov	09-03-2026	1 590 000	1 450 000		1 450 000	18 590

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

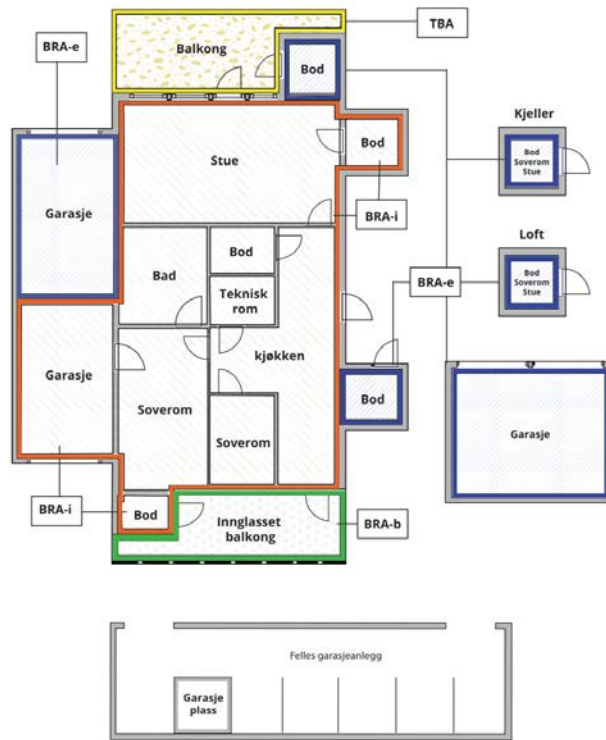
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78	3		81	7
SUM	78	3			7
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken/gang, vindfang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke etablert brannskille i takkonstruksjonen mellom boenhetene i tilknytning til brann og lydvegger. Lovligheten av dette må avklares.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Øyvind Tjervåg Akileswaran Thuraisingam	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	41	1038		5	1358 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Teigen 7 6060 Hareid

Hjemmelshaver

Thuraisingam Akileswaran

Eierandel

1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Teigen på Hareid. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage, barneskole og Hareid sentrum. I noe lenger avstand ligger idrettsanlegg og ungdomsskole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Flat og skrående østvendt felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og leegger, forstøttningsmurer, plen og beplantning. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokrapport			Gjennomgått		Nei
Grunnbokinnformasjon			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Oversiktskart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Sameie vedtekter			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av leiligheten med tilhørende nærliggende utvendige bygningsdeler for eier seksjonen. Bod er kun enkelt beskrevet, inkludert i areal og verdisetningen, men ikke tilstandsvurdert.

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at denne eierseksjonens eventuelle fellesgjeld eller formue i sameiet ikke er hensyntatt i verdisetningen av eiendommen.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0032/26	
Selger 1 navn	
Akileswaran Thuraisingam	
Gateadresse	
Teigen 7	
Poststed	Postnr
HAREID	6060
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidig
Polise/avtalenr.	53423086

Document reference: 3-0032/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: AT

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten er leid ut foreløpig til Hareid kommunen for støtte til flyktninger. Oppsigelse tid på 3 måneder. Leid ut for 10 000 kr måneden pr dato.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Akileswaran	67da84287e186371c0563	31.03.2026	Signer authenticated by
Thuraisingam	ce6a3ac2567194521a4	21:36:22 UTC	One time code

Document reference: 3-0032/26

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



FASADE MOT _____



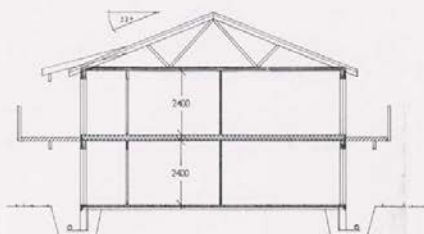
FASADE MOT _____




FASADE MOT _____



FASADE MOT _____



SNITT _____

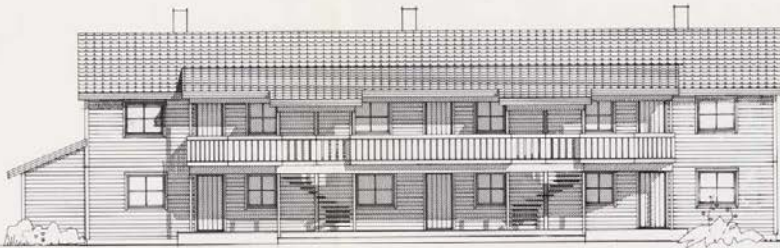
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATE	DRGT
		FASADER OG SNITT	Mai 1400	
		BYGGERNE: Jonn og Jon Hjelle	DATE 030593	
		BYGGPLASS	Tipe SL/eve	
		ARKTEKT: LEITE OG HOWDEN A/S (Rådsgt. 5, 680 Alnæs)	SAGNR 930-41	
 Berstad Byggelag <small>Møllergt. 10 4000 Steinkjer</small>			HETTYD	
			Spesial	
			SÅSBEVÆLDE	Inge Berstad
<small>TEGNINGEN ER EN AVDELING AV ET BYGGEPROJEKT SOM ER UTARBETET AV ARKITEK SØTT-KRISTENSEN I 1987. SÅE 1/10/1988 4</small>				



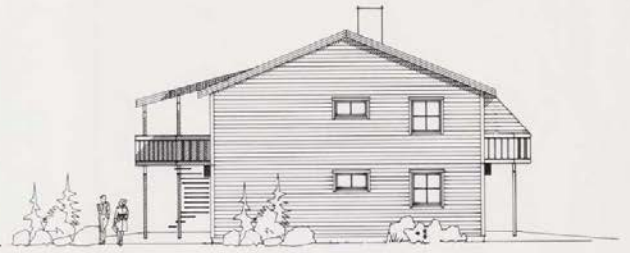
FASADE MOT _____



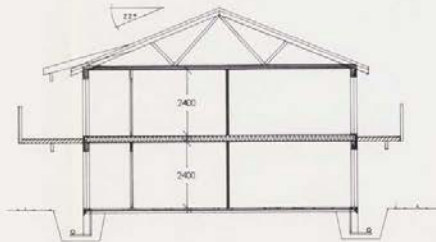
FASADE MOT _____



FASADE MOT _____




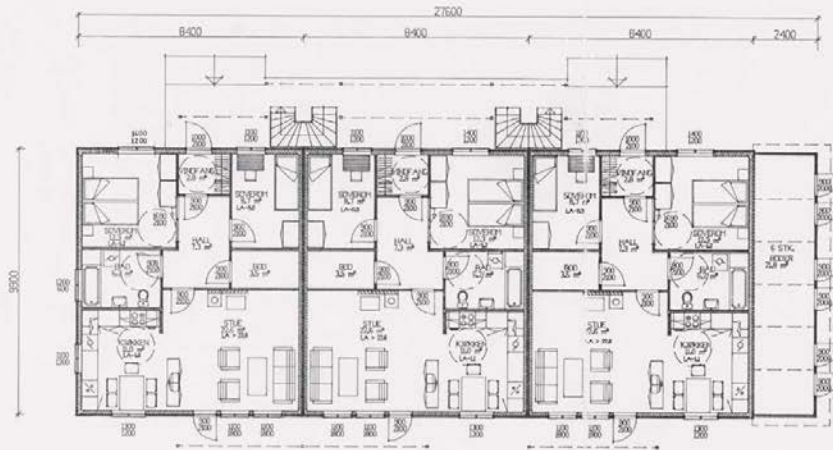
FASADE MOT _____



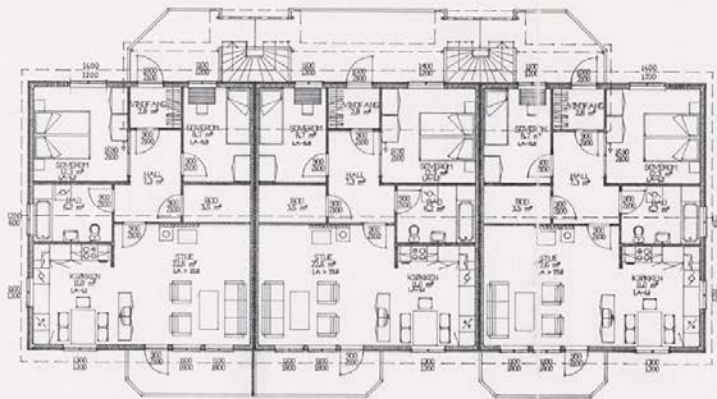
SNITT _____

GODKJENT *U. L. E. og H. O.*
BYGNINGSRÅDET I HAREID

REV. A.M.F.	KORR. PL. PIPE, SKJERMVEGG	DATE	06.10.93	ewe
	REVIDERENGEN GJELDER	HAL	1400	359
TITTEL	FASADER OG SNITT	BYGGERID	Jorunn og Jon Hjelle	
BYGGERID	Jorunn og Jon Hjelle	DATE	03.05.93	
BYGGERASE		TIDN	SL/ewe	
ARKITEKT	LEITE OG HOWDEN A/S Rådgiv. S. 600 Åsland	SAGNR	93041	
 Berstad Byggelag <small>Medlemslag No. 6202 Hovedst. 17 04 04 00 Medl. 200 20 00</small>		HUSTYPER	Special	
		SAKERHVARLØS	Inge, Eberstad	
<small>BYGNINGSRÅDET I HAREID</small>				



PLAN 1. ETASJE — BTA = 249,5mf totalt
 BRA = 80,9mf
 BA = 80,9mf



PLAN 2. ETASJE — BTA = 249,5mf totalt
 BRA = 80,9mf
 BA = 80,9mf

BA = 80,9mf pr. leilighet
 BRA-K = 72,2mf pr. leilighet

REV. ANT.	INNOVERSKEN GJELDER	DATE	2007
TITTEL	PLANER	MAK:	H100
BEGREPER	Jorunn og Jon Hjelte	DATE	030503
BEGREPLASS		TID	SL/evnt
ARKTEKT	LEITE OG HOWDEN A/S Rindgt. 5 060 Ålesund	LOKAL	93041
	 Berstad Byggelag Ålesund Byggeselskap AS	HUSTYPER	Spesial
	TRORIGTNA "SVE" KOPPER BLIET BEHOLDT VED UTVEKSLING AV KOMMUNE OG FOLKETENNING 1984. SVE 140/2027 L	SANSØKVELLER	Inge Berstad

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

1. NAMN OG SKIPING

Sameiget sitt namn er «Hjellemarka sameige», og har gardsnummer 41 og bruksnummer 1038 i Hareid kommune. Sameiget blei oppretta ved seksjoneringskrav tinglyst 2. juni 1994.

Sameiget er 6 bustadseksjonar.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONANE

2.1. Busetnad og tomta

Seksjonseigarane er sameigarar i busetjinga og tomta i eigarseksjonssameiget. Eigarane har einerett til å bruke ein bunden brukseining i eigedomen. Seksjonen kan ikkje skiljast ut frå sameiget. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som uttrykkjer seksjonseigarane sin høvesvise eigardel i sameiget.

Tomta og alle deler av busetjinga som ikkje etter seksjoneringa omfattar brukseiningane, er fellesareal. Fremste halvdel av terrassane til Teigen 1 (seksjon 1), 5 (seksjon 2), og 9 (seksjon 3) er seksjonert som fellesområde, men ombygd til privat område. Dei blir sett på som private.

2.2. Avgrensingar i høve til å kjøpe bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på annan måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eit og same eigarseksjonssameige, med dei unntak som fylgjer av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseigaren sin rettslege disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som fylgjer av sameigehøve, eierseksjonsloven og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon.

Sameiget sitt styre skal informerast om ein ny seksjonseigar eller leigetakar av ein seksjon. Styret kan berre nekte godkjenning dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Omstende som er nemnd i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri ein sakleg grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 60 døgn årleg er ikkje tillate. Med kortidsutleige meinast utleige i inntil 30 døger samanhengande. Styret skal godkjenne i forkant av utleiga om dersom, når, kven som leiger, og kor lengje dei skal leige. Seksjonseigar skal framleggje husordensreglar for leigetakarar.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

2.4. Seksjonseigaren sin rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til det dei er tiltenkt til eller vanlegvis brukast til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Seksjonseigarane pliktar å fylgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.

Det er tinglyst vegrett for bruk av innkøyring og parkeringsplass. Seksjonseigarane har tildelt faste parkeringsplassar og justerast etter høve. På oppsida av parkeringsplassen har fylgjande plass frå nærmast bygget og bortover: Teigen 1 (seksjon 1), Teigen 5 (seksjon 2), Teigen 9 (seksjon 3). På nedsida av parkeringsplassen har fylgjande plass frå nærmast bygget og bortover: Teigen 3 (seksjon 4), Teigen 7 (seksjon 5), Teigen 11 (seksjon 6). Kvar bustad har éin til to parkeringsplassar. Det skal vere minimum 3 meter køyrebane frå kommunal veg og heile vegen langs oversida av bygget, for tilgong for brannmannskap, ambulanse og diverse.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast sånn at andre seksjonseigarar påførast skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødvendig måte.

Brukseininga skal berre brukast i samsvar med formålet. Ein endring av bruksformålet krev reseksjonering.

2.5. Parkeringstiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynt på grunn av seksjonseigaren sin eller husstandsmedlemmane sin nedsette funksjonsevne. Styret kan berre nekte å samtykke om det finnast ein sakleg årsak. Parkering langs oppsida av parkeringsplassen er øyremerkte eigarar med handikappbevis og har einerett på å parkere her, dersom det er eigarar med slikt bevis. Dette gjeld hovudsakleg Teigen 1 (seksjon 1), 5 (seksjon 2), og 9 (seksjon 3) som er bygd som livslaupsbustad. Dersom ingen med slikt krav bur i sameiget så stilles det ingen krav etter dette punkt.

2.6. Dyrehald

Dyrehald er tillate. Dyrehaldet må ikkje vere til sjenanse for dei øvrige brukarane av eigedomen.

3. FELLESKOSTNADAR

Kostnadar med eigedomen som ikkje er knytt til den enkelte brukseining, er felleskostnadar. Felleskostnadar skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Den enkelte seksjonseigaren skal betale eit akontobeløp som fastsettast av seksjonseigarane på årsmøtet, for å dekke sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan òg dekke avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på eigedomen dersom årsmøtet har vedteke slik avsetjing. Endring av akontobeløp kan tidlegast tre i kraft etter ein månads varsel. Det skal vere éin transaksjon i inneverande kalendermånad som gjeld for inneverande kalendermånad. Alternativt kan ein betale for inneverande kalenderår, innan 31. januar.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

4. VEDLIKEHALD

4.1. Seksjonseigaren si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal halde ved like brukseininga slik at skader på fellesareala og andre brukseiningar førebyggast, og slik at dei øvrige seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar òg eventuelle tilleggsdelar til brukseininga. Dersom manglande vedlikehald fører til større skader så betalast dette av den som har mishalde vedlikehaldet.

Seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som:

- a) inventar.
- b) utstyr, som vassklosett, varmtvassberedar, badekar og vaskar.
- c) apparatur, til dømes brannsløkkingsapparat.
- d) skap, benkar, innvendige dører med karmar.
- e) listverk, skiljeveggar, tapet.
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk.
- g) vegg-, golv- og himlingsplater.
- h) røyr, leidningar, sikringskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring.
- i) vindauge og ytterdører.
- j) eigne altanar, terrasser, og inngongsparti.
- k) vegger og vingauger på sin seksjon.
- l) måling av bordkledning.
- m) vedlikehald som ligg på eller nært grense til nabo avtalast innbyrdes.
- n) trappeoppgongar vedlikehaldast ved at eigarane i Teigen 3 (seksjon 4), 7 (seksjon 5) og 11 (seksjon 6) står for arbeidet og småutstyr som td. målingskostar, medan sameiget står for dyrare utstyr og materiell.
- n) sameiget held måling til bygget, samt utstyr til vedlikehaldet på fellesareal. Utstyr til vedlikehald av eigen seksjon må holdast av kvar enkelt seksjon.
- o) Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar unngåast.
- p) Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avlaupsrøyr opne fram til fellesleidninga.
- r) vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
- s) Innvendige vatn- og avlaupsleidningar omfattast av vedlikehaldsplikta så langt dei er synlege i eller lett tilgjengelege frå brukseininga, og ikkje er bygde inn i etasjeskilje og andre berande konstruksjonar, eller i tillegg betener andre brukseiningar. Innkassing og andre hindringar utført av noverande eller tidlegare seksjonseigarar, fritek ikkje for vedlikehaldsplikt.

Vedlikehaldsplikta omfattar òg utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som kjem av uvêr, innbrot eller skadeverk.

Seksjonseigar er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbode brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseigaren er ansvarleg for å halde brukseininga oppvarma, sånn at røyra ikkje frys.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskiftingar, etter denne fastsetjinga. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidlegare seksjonseigaren.

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta si, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skadar på fellesareal eller andre seksjonar som ein seksjonseigar er erstatningsansvarleg for, skal seksjonseigaren si forsikring nyttast så langt den rekk, før sameiget si forsikring nyttast.

Dersom sameiget si forsikring nyttast skal den som har vedlikehaldsansvaret for staden der skada oppsto betale forsikringa sin eigenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven ligg føre. Fastsetjinga gjeld òg når skada kjem av at nokon av seksjonseigaren sin husstand eller personar som seksjonseigaren har gjeve tilgong til eigedomen eller har overlate sin seksjon til.

Dersom sameiget si forsikring dekkjer ein skade oppstått i ein seksjon, og skadeutbetringa etter desse vedtektene er seksjonseigaren sitt ansvar, ber seksjonseigaren sjølv det tapet eigenandelen utgjer.

5.2. Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareala m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal ved like, inkludert bygninga og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast på ein måte som gjer at skadar på fellesareala og dei enkelte brukseiningane blir hindra, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje ligg under den enkelte seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt. Vedlikehaldsplikta omfattar òg reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikehaldsplikta omfattar òg felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje gjev vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gje sameiget tilgong til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere felles installasjonar. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal varslast i rimeleg tid og utførast på ein måte som gjer at det ikkje gjev unødig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Kvar seksjonseigar har ansvar for vedlikehald av egne seksjonar og del av fellesareala som sett opp:
Teigen 1 (seksjon 1): Vedlikeheld hekk (båe sider) framføre eigen seksjon og blomsterbed bak eigen seksjon.

Teigen 5 (seksjon 2): Vedlikeheld hekk (båe sider) framføre eigen seksjon og blomsterbed bak eigen seksjon.

Teigen 9 (seksjon 3): Vedlikeheld hekk (båe sider) framføre eigen seksjon og blomsterbed bak eigen seksjon.

Teigen 3 (seksjon 4): Vedlikeheld blomsterbed frå eigedomsgrense mot Hjellebakken til hushjørnet/stein.

Teigen 7 (seksjon 5): Vedlikeheld trappeoppgongar.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

Teigen 11 (seksjon 6): Vedlikeheld blomsterbed frå postkasser til innkøyring og hekk mot Hjellebakken.

Dersom sameiget ikkje overheld si vedlikehaldsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseigarane gjennom skadar på brukseiningane, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeid

Utsifting av vindauge og ytterdører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal hovudsakleg skje etter ein samla plan vedteke av årsmøtet. Skal sånt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølv, skal styret informerast med 60 dagar varsel.

Tilbygg/påbygg og andre endringar av bygninga som etter vedtektene og eigarseksjonslova krev årsmøtet sitt samtykke, må ikkje setjast i gong før samtykket er gjeve. Dette gjeld sjølv om bygningsmynde har gjeve løyve til igongsetjing. Søknad til bygningsmynde må godkjennast av styret før søknad kan sendast.

6. MISHALD

6.1. Pålegg om sal av seksjonen

Hvis ein seksjonseigar til tross for skriftleg åtvaring vesentleg misheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Td. Manglande betaling av felleskostnadar eller vedvarande feststøy. Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg mishald gjev styret rett til å krevje seksjonen seld.

6.2. Fråvik av brukseininga (utkastning)

Dersom seksjonseigaren sin, eller brukar av seksjonen sin, åtferd fører til fare for øydelegging eller vesentleg verdimink av eigedomen, eller seksjonseigaren sin, eller brukar sin, åtferd er til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine øvrige brukarar, kan styret krevje fråvik av brukseininga etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. ÅRSMØTET

8.1. Årsmøtet si mynde. Mindretalsvern

Årsmøtet har det øvste mynde i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gje nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel eller ulempe på andre seksjonseigarar sin kostnad.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgongen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ynskjust handsama.

Styret avgjer korleis årsmøtet skal gjennomførast. Årsmøtet skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to seksjonseigarar, som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det. Styret kan setje ein frist for kva tid eit krav om fysisk møte kan setjast fram. Fristen kan tidlegast rekast frå seksjonseigarane har blitt informert om kva saker årsmøtet skal handsame, og må vere så long at seksjonseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikkje gjennomførast som fysisk møte, må styret sørgje for ein forsvarleg gjennomføring og at det finnast system som sikrar at loven sitt krav til årsmøtet er oppfylt. Systema må sikre at deltakinga og stemmegjevinga kan kontrollerast på ein forsvarleg måte, og det må nyttast ein forsvarleg metode for å stadfeste deltakaren sin identitet.

8.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det og samstundes gjev opp kva saker dei ynskjer handsama.

8.4. Innkalling til årsmøte

Styret kallar inn til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgast tjuø dagar. Styret kan om det er naudsynt kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri vere kortare enn tre dagar.

Innkallinga skjer skriftleg. Som skriftleg regnast òg elektronisk kommunikasjon.

Innkallinga skal tydeleg gje opp dei sakene årsmøtet skal handsame. Skal årsmøtet kunne handsame eit framlegg som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal av dei gjevne stemmene, må hovudinnhaldet vere gjeve i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ynskjer handsama i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter vedtektene sitt punkt 7.2.

8.5. Saker årsmøtet skal handsame

Årsmøtet skal handsame dei sakene som er gjevne i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a) handsame styret si eventuelle årsberetning
- b) handsame og eventuelt godkjenne styret sitt rekneskap for føregåande kalenderår
- c) velje styremedlemmar. I utgongspunktet skal minst ein frå kvar seksjon vere med i styret.

Årsberetning, rekneskap og eventuell revisjonsberetning skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarane med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

8.6. Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarane har rett til å delta på årsmøtet med framlegg-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller eit anna medlem av husstanden til eigaren av en bustadseksjon har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar, revisor og leigar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades med mindre det openbart ikkje er naudsynt, eller dei har gyldig fråfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan kva tid som helst tilbakekallast. Fullmakta kan ikkje angje kva fullmektigen skal stemme. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg om eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

8.7. Leiing av årsmøtet

Styreleiaren leiar årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å vere seksjonseigar.

8.8. Fleirtalskrav ved ulike avgjerder på årsmøtet. Særlege avgrensingar i årsmøtet sitt mynde.

Avgjerder på årsmøtet takast med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsett i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsetje strengare fleirtalskrav enn det som er fastsett i lova.

Det krevjast eit fleirtal på minst to tredjedelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å ta avgjerder om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygninga eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
- b) omgjerding av fellesareala til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyrer til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
- d) samtykke til at formålet for éin eller fleire brukseiningar endrast frå bustadformål til anna formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nemnd i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til samanslåing av sameige som nemnd i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller anna tilrettelegging som fører til at brukseininga kan brukast som bustad for fleire personar enn det som er vanleg for brukseiningar med tilsvarande størrelse og romløyising (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre lova stiller strengare krav.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARCA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

8.9. Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarane si bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, avgjerast med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, krevjast det eit fleirtal på minst to tredjedelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter fyrste ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket blir avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg sei seg einige.

8.10. Avgjerder som krev semje frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarane må, anten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg sei seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjerder om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- b) oppløysing av sameiget
- c) tiltak som medfører ein vesentleg endring av sameiget sin karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket gjev, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane
- e) endring av utgiftsfordelinga
- f) innskrenkingar i seksjonseigarane sin råderett

8.11. Utrekning av fleirtal og teljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon éin stemme, og fleirtalet regnast etter tal stemmer.

Ved teljing av stemmer sjåast blanke stemmer som ikkje gjevne. Står stemmene likt, avgjerast saka ved loddtrekning.

8.12. Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det førast protokoll over alle saker som blir handsama, og alle avgjerder som takast på årsmøtet. Møteleiaren og minst éin seksjonseigar som peikast ut av årsmøtet av dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor monge seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan òg innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved avstemming som krev samtykke frå den det gjeld bør det utgreiast for kven som har gjeve samtykket.

VEDTEKTER FOR HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

8.13. Ugildskap

Ingen kan delta i ei avstemming om:

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller eins nærstående
- b) eins eige eller eins nærstående sitt ansvar overfor sameiget
- c) eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar overfor sameiget dersom eigen interesse i saka er vesentleg og kan stride mot sameiget sine interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om sal) og 39 (utkastning) som er retta mot ein sjølv eller eins nærstående.

Dette gjeld òg for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Alle kan delta ved val.

9. STYRET

9.1. Plikt til å ha eit styre. Styret si samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha minimum tre medlemmar.

9.2. Val av styret, tenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskild. Berre myndige personar kan vere styremedlemmar. Utgangspunktet er at alle eigarar skal sete i styret, med mindre dei ikkje ynskjer dette.

Styremedlemmane tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemmane.

9.3. Styremøte

Styreleiaren skal sørge for at styret møtast så ofte som det er naudsynt. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret kallast i hop, og kallar då sjølv inn til møtet og held møtet i eigen bustad.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren eller den som kallar inn til møtet. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er vald nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksdyktig når meir enn halvparten av alle styremedlemmane er til stades. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmane.

Vedtaka i tredje ledd gjeld ikkje for styre der alle seksjonseigarane tek del, jf. 8.1 annet ledd. For sånne styre reknast stemmene på same måte som bestemt for årsmøte, og styret er vedtaksdyktig når styremedlemmar som representerer meir enn halvparten av stemmene, er til stades.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmane skal underteikne protokollen. Protokollen skal gje tid og stad for møtet, kven som deltok, kven som var møteleiar,

VEDTEKTER FOR HJELLEMARCA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

kva saker som blei handsama, kva som vart vedteke, og kven som eventuelt stemte i mot vedtaka. Den enkelte seksjonseigar har ikkje krav på å gjennomgå protokollen.

9.4. Styrets oppgåver

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen, og sørge for forvaltninga av sameiget si sak i samsvar med lov, vedtekter og avgjersler på årsmøtet.

9.5. Styret si avgjerdsmynde. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle avgjerder som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Avgjerder som kan takast med eit vanleg fleirtal på årsmøtet, kan òg takast av styret om ikkje anna fylgjer av lov, vedtekter eller årsmøtet si avgjerd i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta avgjerder eller handle på ein måte som er eigna til å gje nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

9.6. Ugildskap

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjersler av nokon spørsmål som medlemmet sjølv eller den sine nærståande har ein framtreddande personleg eller økonomisk eigeninteresse i.

9.7. Styret sin representasjonstilgong og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med si underskrift i saker som gjeld seksjonseigarane sin felles rett og plikt. Dette omfattar å gjennomføre avgjerder vedtatt av årsmøtet eller styret, og rettar og plikt som gjeld fellesareal og fast eigedom. Styret kan òg gjere gjeldande krav seksjonseigarane har mot utbyggjaren dersom kravet er knytt til manglar ved fellesareala eller forsinka ferdigstilling av desse.

10. FORRETNINGSFØRAR

10.1. Tilsetting eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal avgjere at sameiget skal ha ein forretningsfører.

Det er styret si oppgåve å tilsette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærar, gje instruks for dei, fastsetje deira løn eller godtgjersle, føre tilsyn med at dei held sine plikt, samt å avslutte engasjementet.

10.2. Ugildskap

Forretningsføraren kan ikkje delta i handsaminga eller avgjering av noko spørsmål som forretningsføraren sjølv eller den sine nærståande har ein framtreddande personleg eller økonomisk eigeninteresse i.

11. REKNESKAP OG REVISJON

**VEDTEKTER FOR
HJELLEMARCA SAMEIGE**

Vedteke i ekstraordinært årsmøte
Den 17. januar 2024
i medhald av lov om eigarseksjonar
16. juni 2017 nr. 65

11.1. Plikt til å føre rekneskap

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Styret skal legge fram rekneskapan for det føregående kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene vedta at sameiget skal ha ein revisor som er vald av årsmøtet.

Dersom sameiget har statsautorisert eller registrert revisor, gjeld fastsetjinga i revisorlova så langt det passar.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIGARSEKSJONAR

For så vidt ikkje anna fylgjer av sameiget sine vedtekter, gjeld reglane i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. SIGNATURAR



Janita Gjerde



Jorunn Hjelle



Steffen Nygård



Akileswaran Thuralsingam



Astrid Grimstad



Kristin Leirbekk Husøy

HUSORDENSREGLAR FOR

HJELLEMARKA SAMEIGE

Vedteke i ekstraordinært årsmøte

Den 17. januar 2024

Desse husordensreglane har til hensikt å skape gode forhold i sameiget. Det er ynskjeleg å sikre bebuarane sin trivsel og hyggje. Dette oppnåast ved at alle fylgjer husordensreglane og at alle opptrer med omsyn og forståing overfor kvarandre.

Ordensreglane gjeld for alle som oppheld seg i sameiget. Seksjonseigarane som leiger ut sin seksjon pliktar å gjere leigetakarar kjende med innhaldet i husordensreglane.

Reglane er eit supplement til bustadsameiget sine vedtekter.

1. Busetjing

Bustaden skal brukast til busetjing, og slik at det ikkje er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseigarane oppfordrast til å opptre omsynsfullt overfor dei øvrige seksjonseigarane.

Det skal vere stille i sameiget mellom kl. 23:00 og 07:00 kvardagar, på laurdagar og sundagar til kl. 10:00. Oppussing som medfører støy skal hovudsakleg skje i perioden 08:00 til 20:00 kvardagar, 10:00 til 18:00 laurdagar, og ingen oppussing som medfører støy på sundagar. Dersom det planleggast støyande aktivitetar i periodane det skal vere stille, så skal naboane ha beskjed. Det skal likevel ikkje være utilbørleg.

3. Skadar og forsikring

Alle rom utanom budene må i den kalde årstida haldast oppvarma av omsyn til vassrøyra. Seksjonseigar er ansvarleg for frostskeidar som skuldast utilstrekkeleg oppvarming.

Ved plutseleg røyrbrot skal stoppekran straks stengast. Ved brot før hovudstoppekran må hovudstoppekran til nabolaget stengast i kumme ved innkøyring til gamle Hareid lækjarkontor, i krysset Teigen, Hjellebakken, med eller utan hjelp av teknisk vakt i Hareid kommune, telefon 97062360. Dersom det ikkje nåast kontakt så må brannvesenet kontaktast på telefon 110. Om forsikringa har krav til å stengje hovudstoppekran ved lengre fråvêr så må dette etterfylgjast.

Meld frå til styret med ein gong om det oppdagast skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiget har felles forsikring for skader på bygning og vanleg fastmontert utstyr. Denne forsikringa dekker mellom anna skadar som kjem av ein plutseleg og uventa hending. Når skade oppstår, pliktar ein å avgrense rekkjevidda av skadane. Seksjonseigarane må sjølv forsikre eige innbu og lausøyre.

4. Brannvern

Det må vere tilgong for brann og ambulanse på oppsida av bygget. Det krev ein tre meter brei gate.

Alle seksjonar må ha nok brannvarslarar og brannsløkkingsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslarar årleg, gjerne på brannvarslardagen 1. desember.

5. Sjøppel

Alle seksjonseigarar sørgjer for sitt eige avfall. Avfallet må ikkje skape sjenerande lukt for andre bustadar i sameiget.

6. Utelys

Under tussmørke og nattemørke skal alle utelysa vere tende.

7. Vedlikehald

Huset vaskast kvar vår. Plenklipp rullerast etter oppsett plan. Kvar seksjon har ansvar for eige inngangsparti. Hekk og blomsterbed vedlikehaldast seksjonsvis, og skal haldast jamleg ved like.

8. Dyrehald

Dyrehald er tillate så lengje det ikkje er til urimeleg sjenanse for naboar.

Husdyreigarar må sjå til at dyra ikkje gjer i frå seg på fellesareala (i tilfelle må dette fjernast med det same). Dette gjeld hund.

9. Parkering

Kvar seksjon har éin til to faste plassar. Seksjonseigarar med funksjonsnedsetjing har rett på å parkere på oppsida av parkeringsplassen. Dersom ein seksjonseigar treng meir enn to parkeringsplassar må det lånast og/eller avtalast med ein annan seksjon.

Vegen på oppsida av bygget skal ikkje nyttast med mindre det er høgst naudsynt, td tunge lass og mykje lass.

10. Brot på ordensreglane

Brot på ordensreglane blir teke opp på eit husmøte/styremøte/årsmøte.

11. Endring av husordensreglane

Årsmøtet vedtek endring av husordensreglane med alminneleg fleirtal.

12. Signaturar



Janita Gjerde



Jorunn Hjelte



Steffen Nygård

Akileswaran Thuraisingam



Astrid Grimstad



Kristin Leirbekk Husøy



Hareid kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/1038/0/5

Adresse: Teigen 7

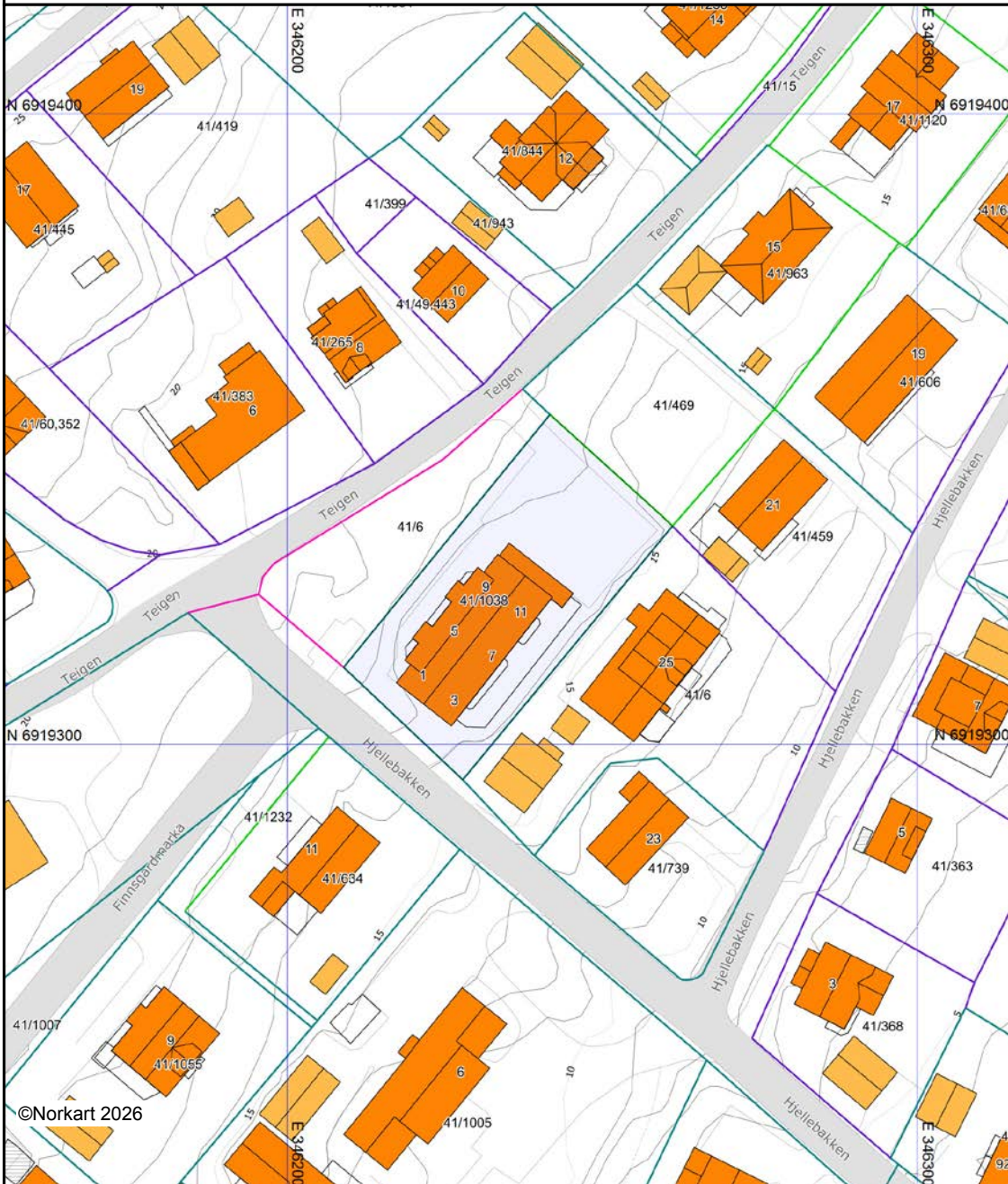
Dato: 05.03.2026

Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



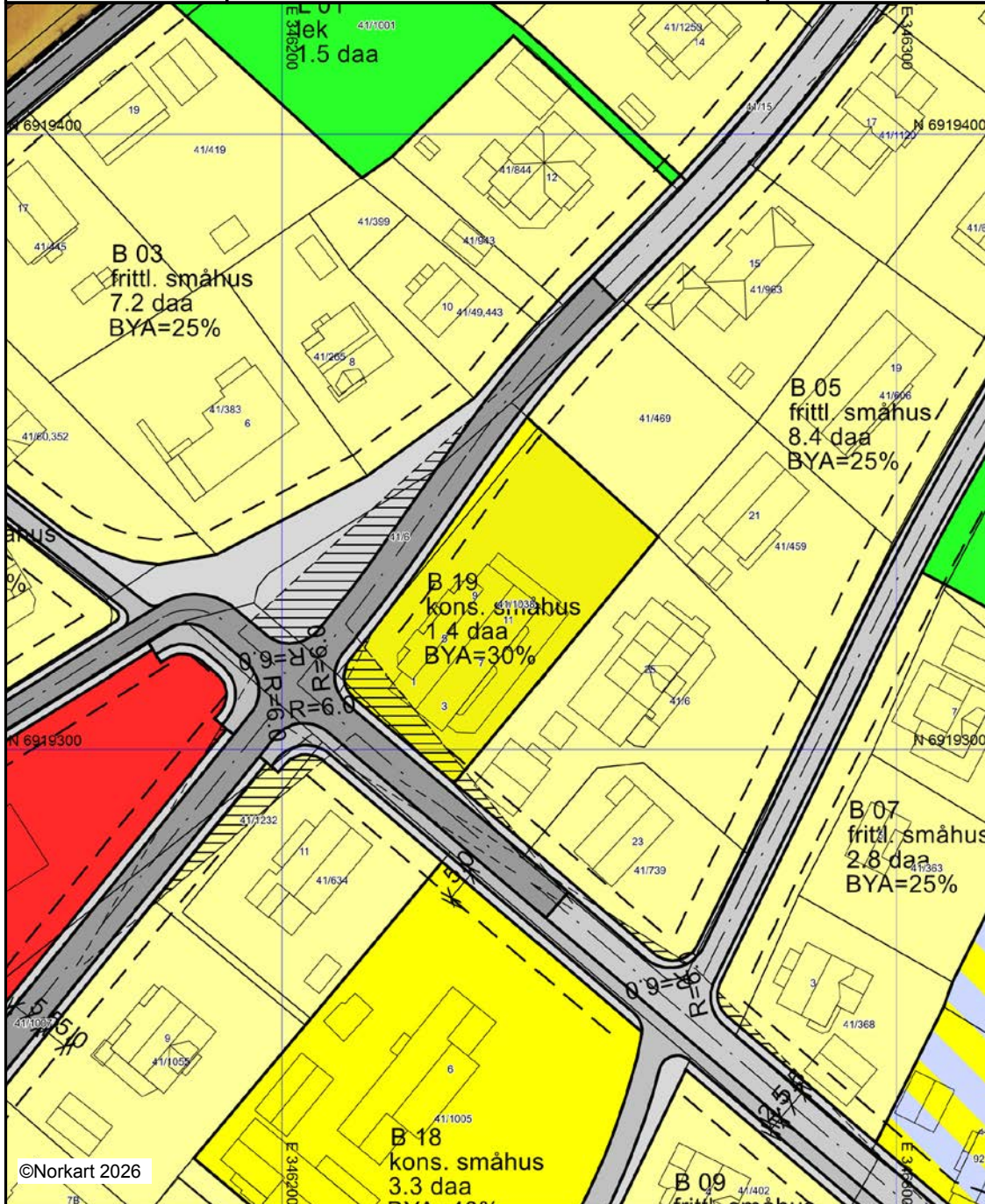
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/1038/0/5
Adresse: Teigen 7
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Frittliggende småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Torg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	
	Bustad/Forretning
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 1)</i>	
	Bensinstasjon/vegsserviceanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>	
	Køreveg
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



HAREID KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

«Hareid sentrum»
PLANID: 20060003

Føresegner datert 22.09.2006, sist revidert 05.05.2019

Oppdatering av vedtak og dato gjort 20.06.2023

Plankart datert 01.09.2000, sist revidert 05.05.2019

Godkjent mindre endring av Hareid kommunestyre i møte 11.06.2019

Vedteke endringar i raudt.

Reguleringsplanen vart godkjent av Hareid kommunestyre i møte 08.11.2006

Arealbruken innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde (pbl §25.1)

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

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

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

- Godsterminal

Offentlege friområde (pbl §25.4)

- Park
- Leik

Spesialområde (pbl §25.6)

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

Fellesområde (pbl §25.7)

- Felles avkøyrse/tilkomst
- Felles leik

§ 1

GENERELT

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

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

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

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

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegranser og –liner er vist i plankarta.

I heile Strandgata og i Kjøpmannsgata frå kyrkja og nord til Strandgata skal byggjegransene være påbudte mot gata av omsyn til fasaderekkene.

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

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

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

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

2.3 Byggjesøknad

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

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

2.4 Formingsrettleiar

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

2.5 Reklametiltak (skilt)

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

2.6 Støy

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

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

§ 3

BYGGJEOMRÅDE BUSTADER

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

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

3.3 Frittliggjande einebustader (FS)

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

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.4 Konsentrerte småhus (KS)

Bustadhusa kan oppførast i 2.etg.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

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

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

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

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

3.7 For område B 23 skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av det faste utval for plansaker før byggjesøknad kan sendast inn. Bebyggelsesplanen skal mellom anna vise plassering av bebyggelse, tilkomst, nytt og gammalt terreng, vegetasjon, interne vegar, parkering og leikeplassar. Fellesområdet Leik L 04 skal inngå som ein del av bebyggelsesplanen.

§ 4

BYGGJEOMRÅDE SENTRUM

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

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

- 4.1.2** Hovudtilkomst til bygningane skal vera orientert mot gata.
- 4.1.3** Nye bygningar skal vera på minst to og maksimalt tre etasjar.
- 4.1.4** Bygningar med fasade langs Strandgata og Kjøpmannsgata skal ha gesimshøgde på min. 6,5 m og maks. 10,5 m.
- 4.1.5** Bygningane skal ha lys og nøytral farge i fasadane. Dette gjeld og materialfarge som t.d. tegl.
- 4.1.6** Fyrste høgda skal som hovudregel ha funksjonar med tilgjenge for publikum. (forretning, service, handverk).
- 4.1.7** Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasaderehabilitering/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er følgje føresegnene for nybygg.
- 4.1.8** Innanfor område H 01 (Hareid hotell) kan ein tillate lokale til forretning og bustader med inntil 25% BRA (bruksareal) kvar av samla BRA for bebyggingen.

4.2 F 01 Megakvartalet

- 4.2.1** Området skal nyttast til forretningsføremål innan detaljvarehandel. Det er ikkje tillate etablert forretningar med plasskrevjande varer. Det kan og tillatast anna forretningsmessig serviceverksemd og kontorverksemd som til dømes lege, tannlege, fysioterapeut og liknande. Det kan tillatast bustader i 3. etasje.
- 4.2.2** Maksimal utnytting til forretning (totalt bruksareal T-BRA) er 3.000 m². I dette arealet er alt areal til forretning medrekna - også i kjeller/underetasje. Bruksareal til kontor som ikkje er knytt til handelsverksemd samt offentlege kultur- og fritidstilbod skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning. Bruksareal til parkeringshus/-kjeller skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning.
- 4.2.3** Området skal ha parkeringsdekning i høve bygningsvedtektene for Hareid kommune. Parkering skal skje på eigen grunn, på felles P-plass for fleire eigedomar eller på offentleg P-plass. Det er tillate etablert parkeringshus/-kjeller for området.
- 4.2.4** Ved utbygging som krev flytting av nettstasjon/auka trafokapasitet skal det takast kontakt med Tussa Nett AS så tidleg som råd. Der utbygging krev flytting av eksisterande nettstasjon, skal det prosjekterast og leggast til rette for nettstasjon i ny bygningsmasse

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

- 4.3.1** Ved nybygg skal regulert byggjeline følgjast mot gata. I regelen skal det være frittliggjande hus på kvar eigedom – ikkje samanbygde fasadar.
- 4.3.2** Nye bygningar skal oppførast i to etasjar. 1.etg. kan ha publikumsretta funksjonar med hovudtilkomst frå Kjøpmannsgata eller Strandgata. 2.etg. og evt. loft

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

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

4.3.4 Gatefasade skal framstå som open i 1.etg.

4.3.5 Vindaug i 2.etg. skal framstå som enkeltstående vindaug i veggen.

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

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

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

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

§ 5

INDUSTRI OG KOMBINERTE FØREMÅL

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

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

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

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

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

5.6 Maks. gesimshøgd skal være 10 m.

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

§ 6

OFFENTLEGE BYGNINGAR

6.1 Generelt.

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

6.2 Sjukeheim – O 01.

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

6.3 Kulturhus – O 02

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

6.4 Rådhus – O 03

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

6.5 Kyrkje – O 04.

Planar som omhandlar endringar for kyrkje og kyrkjegard skal leggest fram for kyrkjeleg fellesråd i kommunen.

§ 7

S 01 og S 02 SERVICEOMRÅDE - BENSINSTASJON

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

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLEG/PRIVAT TENESTEYTING - KYRKJELYDSHUS

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

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

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

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

§ 9

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Trafikkterminal

På området skal det oppførast terminalbygg for avvikling av kollektivtrafikken på Hareid. Bygningen kan oppførast i 2 etasjar over terreng. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6.5 m . Uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg m.m. skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med bygningen.

9.2 Vegareal

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

Det vises til "Formingsrettleiar for Hareid sentrum".

9.3 Sideareal (anna trafikkareal)

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

9.4 Parkering

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

9.5 Torg

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

Torgareal skal opparbeidast etter detaljerte planar godkjend av kommunen.

9.6 Hamneområder

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

9.6.1 Hamneområde i sjø, HS 01

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

9.6.2 Hamneområde i sjø - småbåtanlegg HS 02

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

9.6.3 Hamneområde (landdelen) HL 01

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

9.6.4 Hamneområder kai HK 01 og 03 - 07

Omfattar område for noverande og nye kaier.

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

9.6.5 Hamneområde Kai/godsterminal HK 02

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

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

§ 10

FRIOMRÅDE

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

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

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

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

§ 11

SPESIALOMRÅDE

11.1 Kommunaltekniske anlegg (KT 01 – 03)

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

11.2 Spesialområde vern etter PBL § 25.6

11.2.1 Spesialområde vern kombinert med offentleg område O 04 off. kyrkje. Vernet gjeld freda bauta og mellomalderkyrkjegard inkl. mogleg stavkyrkjetuft på kyrkjegarden i Hareid som er freda etter kulturminnelova 4a, h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Slike tiltak må avklarast hjå Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren Vest. Ein eigen gravplan, godkjend av Riskantikvaren Vest, skal regulere bruk og gjenbruk av gravene innanfor spesialområde vern i O04.

11.2.2 Spesialområde vern kombinert med friområde F 03 park Vernet gjeld spor frå førhistorisk og førreformatorisk gardsdrift og gardsbusejting i utkanten av det gamle klyngjetunet på Hareid. Desse spora er freda etter kulturminnelova 4 a og c. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren.

11.2.3 Spesialområde vern kombinert med L 04 fellesområde leik Vernet gjeld freda førreformatoriske minne; førhistoriske fossile dyrkningslag og steinbrukande buplass som er freda etter kulturminnelova 4h og j. Det er jf KML § 3 ikkje lov til å gjere inngrep som kan skade eller utilbørleg skjemme desse. Alle tiltak innanfor planområdet, samt tiltak utanfor planområdet som kan verke utilbørleg skjemmande, må avklarast hjå Fylkeskonservatoren

11.3 Frisiktsone

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

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

§ 12

FELLESOMRÅDE

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

12.2 Fellesområde Leik L 04 skal vere felleseige for bustadområdet B 23. Leikeapparat som krev inngrep i grunnen må oppførast i nordre enden av området, utanfor spesialområde vern.



Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/1038/0/5

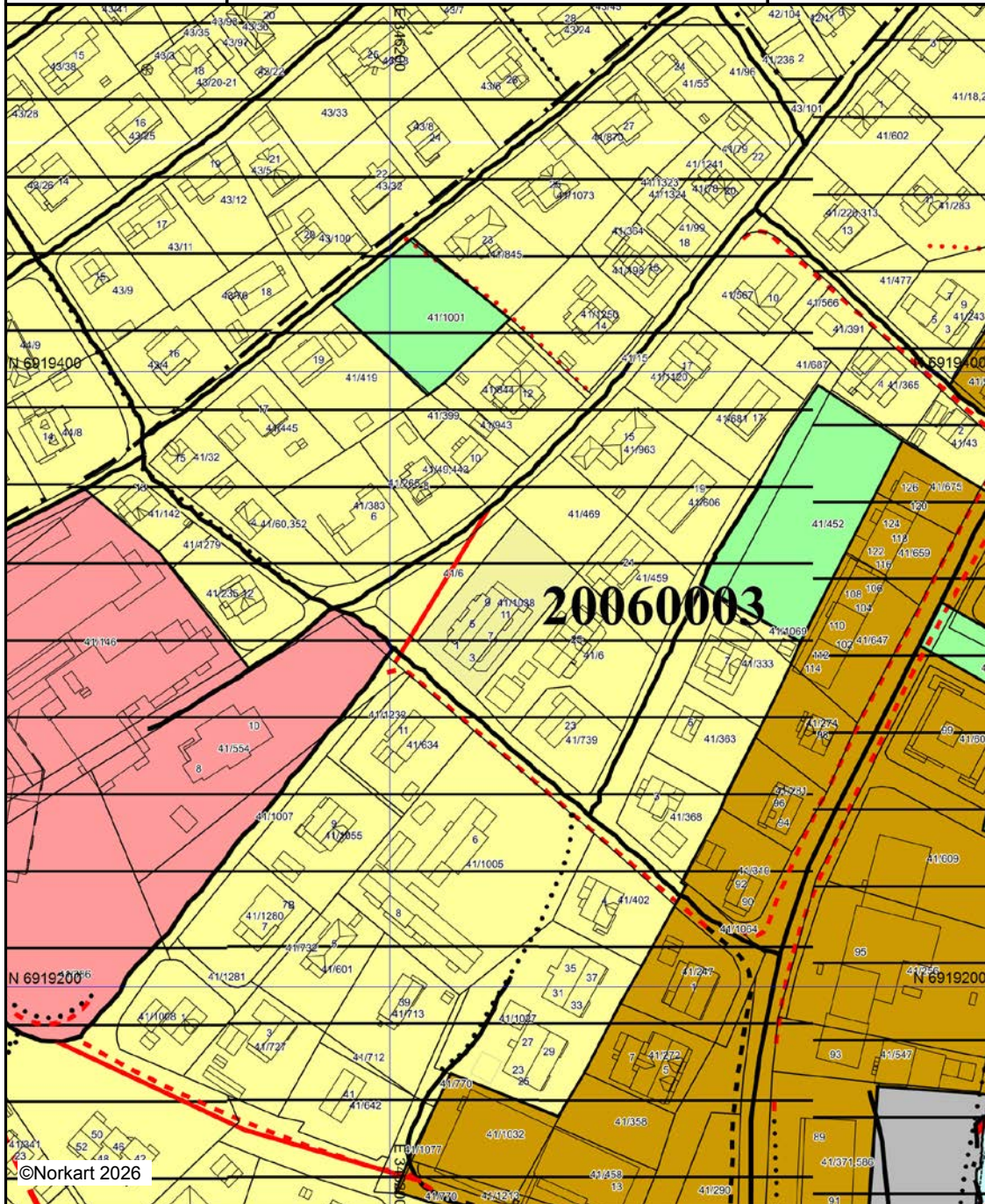
Adresse: Teigen 7

Dato: 05.03.2026

Målestokk: 1:2000



UTM-32

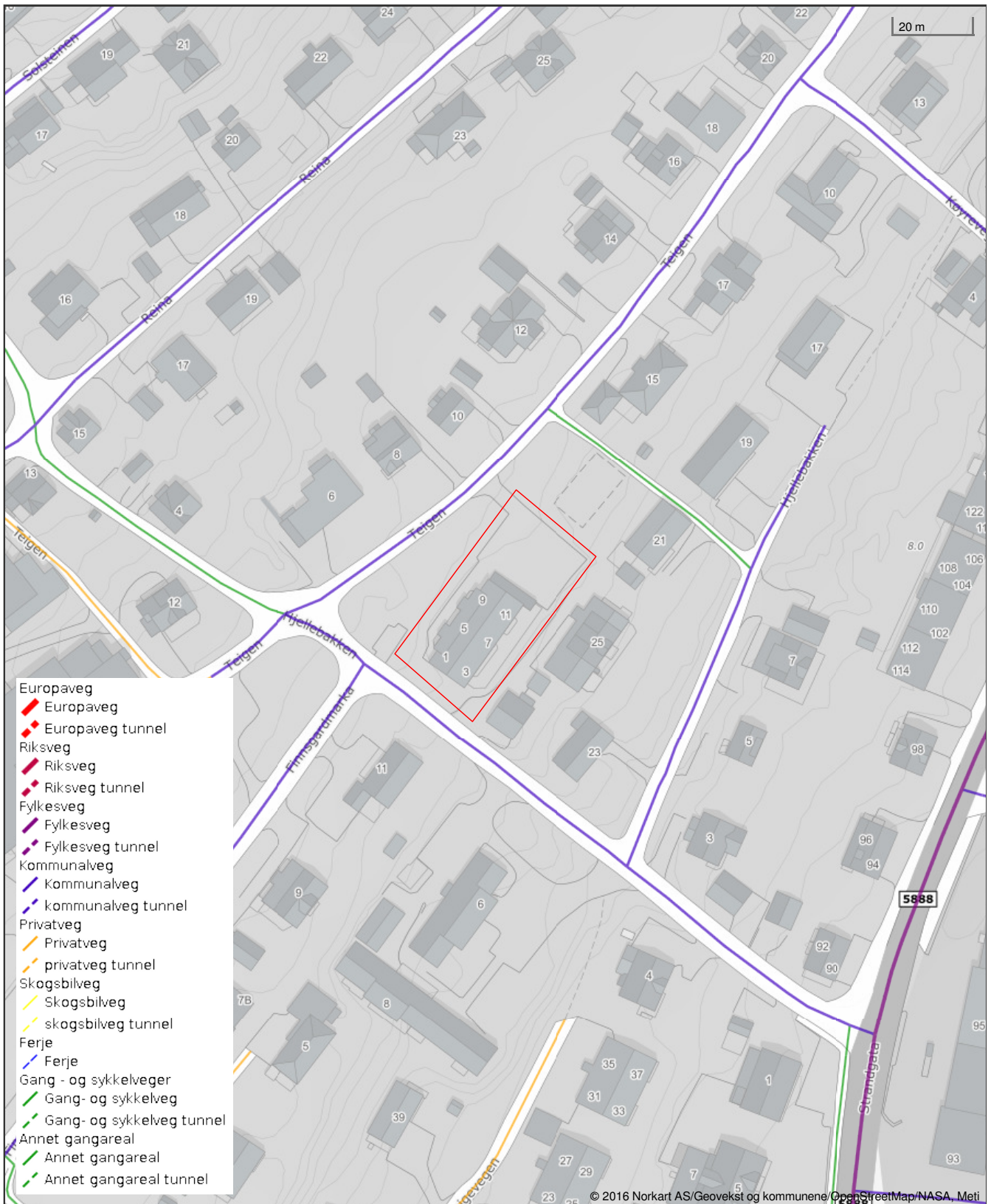


©Norkart 2026

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



Vegstatuskart for eiendom 1517 - 41/1038//



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

Nabolagsprofil

Teigen 7 - Nabolaget Ytre Hareid - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Hareid bussterminal	5 min
Linje 302, 303, 304, 310, 330, 338	0.4 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	36 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 57 min

Skoler

Hareid skule (1-7 kl.)	5 min
268 elever, 16 klasser	0.4 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
214 elever, 17 klasser	0.7 km
Ulstein vidaregåande skule	10 min
550 elever	9.2 km
Herøy vidaregåande skule	37 min
301 elever	36.4 km

Ladepunkt for el-bil

Strandgata	3 min
Hareid Parkeringsselskap AS Strandga...	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

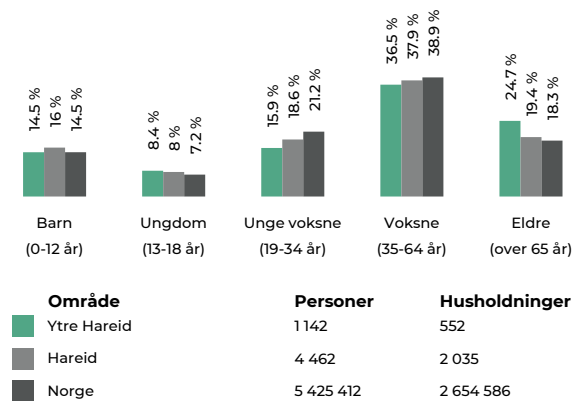
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Holstad barnehage (0-5 år)	13 min
118 barn	1.1 km
Syverplassen barnehage (1-6 år)	17 min
64 barn	1.4 km
Bigset barnehage (1-5 år)	6 min
52 barn	4.5 km

Dagligvare

Eurospar Hareid	3 min
PostNord	0.3 km
Coop Extra Hareid	5 min
Søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering

Lett 89/100

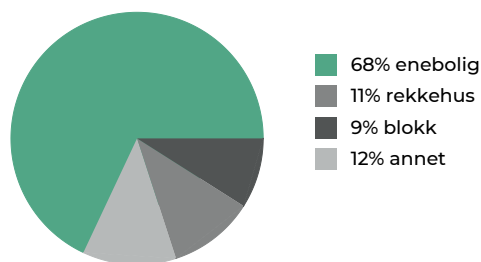
Sport

🏃 Hareid skule 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

🏃 Hareid stadion 9 min 🚶
Fotball, friidrett 0.7 km

🏃 Aktiv Trening Hareid 3 min 🚶

Boligmasse

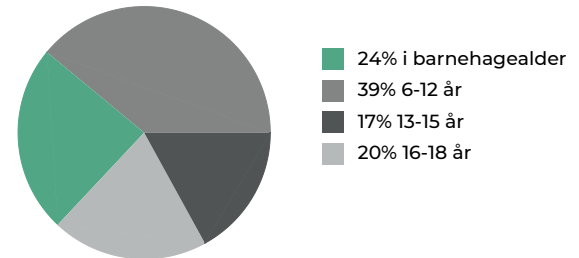


Varer/Tjenester

📍 AMFI Ulsteinvik 13 min 🚗

📍 Apotek 1 Hareid 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

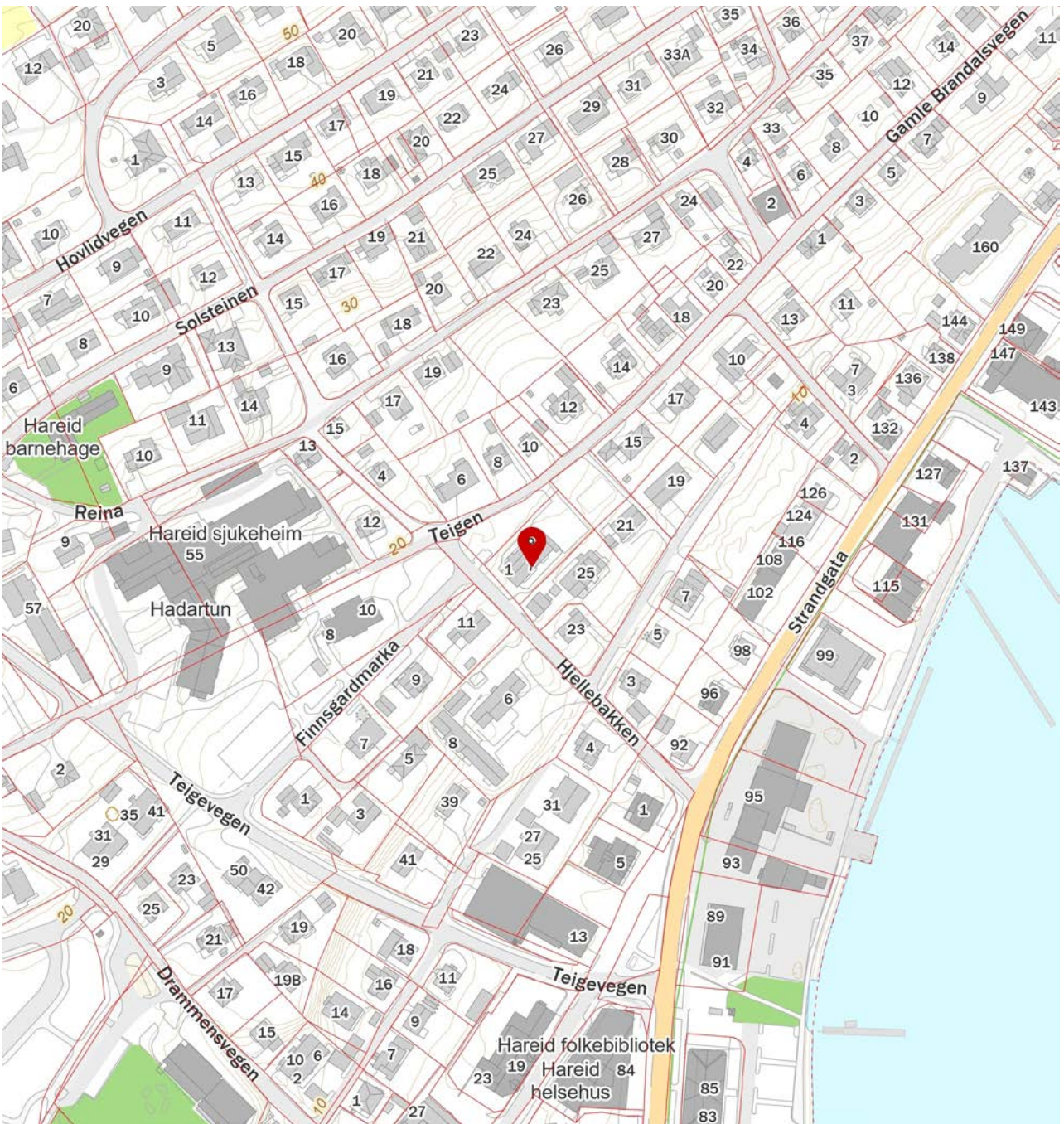


0% 47%

■ Ytre Hareid
■ Hareid
■ Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0032/26

Adresse: Teigen 7, 6060 HAREID, gnr. 41, bnr. 1038, snr. 5 i
Hareid kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.04.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. 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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/