

Oreteigen 51

HAREID

notar



Prisantydning Kr. 3 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 192/219 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Oreteigen 51

**HAREID/BIGSET - Velholdt og oppgradert
enebolig på flott utsiktstomt | 4 sov | Integrert
garasje |**

Adresse	Oreteigen 51 6060 HAREID
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 106 240,-
Totalpris	Kr 3 596 240,-
BRA-i/BRA Total	192/219 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1979
Soverom	4

Velkommen til Oreteigen 51!

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med gode solforhold og nydelig utsikt. Det er kort avstand til barnehage og barneskole, og 5 minutter med bil til ungdomsskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum. Området har også nærhet til skog og mark.

Boligen er oppført i 1979 og har senere vert betydelig oppgradert og delvis ombygget. Boligen fremstår i dag som velholdt, lys og innbydende. Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad, gang og to soverom. Underetasjen har hobbyrom, hall m/trapp, vindfang, vaskerom, gang, bad, 2 soverom og 3 boder i tillegg til garasje.

Stor og flott opparbeidet tomt på over 1 mål. Flere solrike og skjermede uteplasser.

Velkommen til visning!

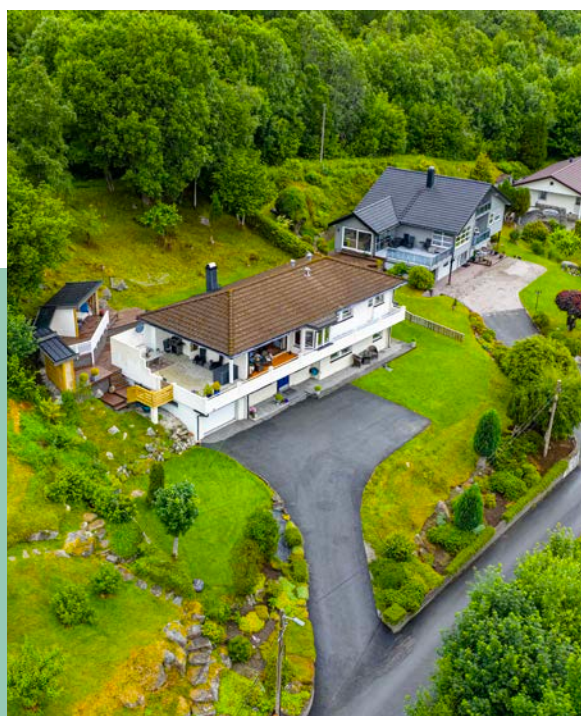
Notar Ulsteinvik

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
Plantegning	30
Vedlegg	33
Budgivning	83

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 på i Oreteigen på Bigset. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage og barneskole. Til ungdomsskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum er det 5 minutter med bil.

Nabolaget Bigset er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Det er gode servicetillbud i området. Bigset barnehage ligger 0.6 km unna, Holstad barnehage 4 km unna og Høddvoll barnehage 4.9 km unna. Bigset skule (1-7 kl.) ligger 1.2 km unna, Hareid ungdomsskule (8-10 kl.) 4.8 km unna, Ulstein vidaregåande skule 5.4 km unna og Herøy vidaregåande skule 32.6 km unna.

Dagligvarehandel finnes i nærområdet med Bunnpris Hareid 5 km unna og Eurospar Hareid 4.9 km unna. Thon Ulsteinvik ligger 9 min unna, og Apotek 1 Hareid ligger 8 min unna.

Offentlig transport er tilgjengelig ca. 0.5 km fra eiendommen. Ørsta-Volda Lufthavn Hovden ligger 33 min unna, og Ålesund Lufthavn, Vigra ligger ca. 2 t unna.

Eiendommen ligger i nærheten til skog og mark for den som ønsker aktivitet og friluftsliv.

I området finnes også Aktiv Trening Ulstein Varleite ligger 6 min unna, og Aktiv Trening Hareid ligger 8 min unna.

ADKOMST

Eiendommen er beliggende på i Oreteigen på Bigset. Kommunal adkomstvei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Oreteigen 51, 6060 HAREID

OPPDRAKSNUMMER

3-0112/26

SELGER

Jarle Kristiansen

MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 153, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 52, bruksnummer 152, , ideell andel 1/1.

i Hareid kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.172 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor, skrående og sørvendt tomt med to tomteparseller. Tomten er meget pent opparbeidet med betongheller, trapp, forstøtningsmurer, klesstativ, tre-terrasse, levegger, hagestue, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har nydelig utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.08.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1979

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Fundamentene er av betong på ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av lettklinkeblokker som er murpusset og malt utvendig. Dreneringen er utført med drenerende masser og drenerør, og grunnmuren er fuktsikret med knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater, utvendig forblendet med lettklinkerblokker som er murpusset og malt.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler og sperrer med undertak av taktro og papp. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner er av PVC, og det er montert takstige, feieplattform, luftehatte og pipeledning av metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet og gulvet mot grunnen er av betong, med et oppforet gulv i ett rom i kjelleren.

VINDUER/DØRER

Vinduene er av PVC og malt tre med to-lags glass, mens garasjevinduene har glass av PVC. Verandadørene er av metall og malt tre med to-lags glass. Ytterdørene er formpressede og malte med to-lags glass, og garasjen har en leddport av metall med portåpner.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda og en balkong i betong, med levegger og rekkverk av malt mur. Terrassene er bygget med bjelkelag og terrassebord. Utvendige trapper er laget av betong, naturstein og tre, hvor trappen til verandaen har rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen er slitt og har en del mosevekst.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, taknedløp er avsluttet over terreng.
- Takrenner og taknedløpene er slitte, og tajrenner bør rengjøres for å sikre god avrenning av takvann.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder og fuktskader på undertaket ved pipe og takutstikkene. I følge eier er dette eldre fuktskader.
- Pappskuffer ligger stedvis i kontakt med undertaket ved takutstikkene, dette er til hinder for ventileringen av kryp loftet.
- Det er mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanaler på kryp loftet.
- Det ble registrert en del muselort over deler av kryp loftet. Eier opplyser at det ble tatt 3 mus på feller for mange

år siden, har ikke merket noe etter dette

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er ingen lufting i nedre kant av murforblendingen mot grunnmur.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Det er utettheter mellom vinduskarmer og mur på enkelte vinduer, noe som øker risikoen for fuktinntrekk og gir varmetap.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører

- Karmene i verandadører er værslitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er ikke montert beslag under dørtersklene, og det er utettheter mellom dørkarmer og mur.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Det er påvist begrenset fall på balkong og verandadekket mot sluker, noe som medfører noe vanddannelse på overflatene.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Åpninger i rekkverkene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk høydene er for lave i forhold til dagens krav.

INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.
- Hovedetasje:- Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 8 mm. Nivåforskjell fliser og parkett 15 mm. Hoved soverom: Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm, på to meter målelengde 5 mm.
- Kjeller:- Hall: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 6 mm.- Kontor: Målt høydeforskjell gjennom rommet 28 mm, på to meter målelengde 25 mm. Nivåforskjell kontor 25 mm og bod 40 mm.
- Det kan være behov for oppretting av skjevheter dersom det ønskes slette gulv uten nivåforskjeller. Skjevhetene er ikke til hinder for bruken av rommene. Gulv på kontor må påregnes opprettet, da det har store skjevheter.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Det er benyttet papp på mur, noe som var vanlig for byggeår. Dette kan være til hinder for uttørking av fremforede vegger.

VÅTROM

Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

- Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved skyllekaret, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er ikke synlig i sluken.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved innerdører.

Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjeller > Bad > Overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde forskjell fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved innerdør.

Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kjeller > Bad > Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Glødde kobberør som er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det ble registrert en del korrosjon på synlige vannrør fra eiendommens byggeår.

Innvendige avløpsrør

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

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

Varmtvannsbereder/tank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder/tank - 1

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert skråriss i hjørne på grunnmur mot øst som er symptom på setninger.

Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

VÅTROM

Hovedetasje > Bad > Generell

- Våtrommet har utettheter i gulvet under badekaret, og må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet.

Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling

- Det er fuktskader i taket etter oversvømmelse fra sluk under badekar i etasjen over. Vann dryppet fra taket

under besiktigelsen.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1979. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Ønsker å trekke frem.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i avløpsrør overgang vegg, vask bad hovedetasje. vegg åpnet og fukt tørket før vegg plater montert tilbake. Lekkasje i varmtvannsbereder i vaskerom kjeller, rustet hull. Fukt tørket og rommet helt renoveret. Lekkasje sluk under badekar 1.etg. Vannlekkasje i tak bad kjeller. Tak er plukket ned, fukt tørket opp og nytt tak er lagt.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeide utført av: Holstad rør AS

Beskrivelse: Holstad rør levert arbeid på nytt kjøkken samt ny varmtvannsbereder i vaskerom. Berederen er senere flyttet av meg. Lekkasjen på bad oppe er fikset av meg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Et nedløp har vært frakoblet drens, nytt nedløp m overgang er montert og nedløpet er igjen koblet til drens.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påvist fukt merker v pipe gjennomføring tak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fyrings forbud pga. manglende takstige. Denne er montert og fyringsforbudet er opphevet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur hjørne øst. Vegg i hovedetasje er forblendet trevegg bestående av 10 cm Leca.

Denne har vertikal sprekk i hjørne mot øst. Setnings sprekk også i motsatt hjørne øst.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeide utført av: Bigset Eletro AS

Beskrivelse: Har hjulpet til med Sikringsskap div kontakter.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tusse har vært på kontroll

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

Punkt: 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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Murer er oppført på dugnad da huset ble bygget, som en del av egeninnsatsen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeide utført av: Ing. JKristiansen

Beskrivelse: Har selv utdannelse som ing. bygg anlegg. Jobber med industrigulv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere leilighet i kjeller er omgjort til gjesterom og vaskerom.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Sentralstøvsuger ble montert ifølge eier.
- Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
- Vaskerom i kjeller ble oppusset ifølge eier.

2023:

- Det ene sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer ifølge eier.
- Ny kjøkkeninnredning ble montert ifølge eier.

2022:

- Badet i kjeller ble oppusset utført som egeninnsats ifølge eier.
- Utskifting av glasset i det ene stuevinduet ifølge eier.
- Utskifting av glassene i skyvedør på stue ifølge eier.
- To vinduer på kjøkken ble utskiftet med pvc vinduer ifølge eier.

2012:

- Eneboligen ble tilbygget karnapp ifølge eier.

2003:

- Soverom i hovedetasje ble inntatt i stue/kjøkken ifølge eier.
- Deler av kjeller ble ombygget ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Byggjeområde for bustader

Følger reguleringsplan BIGSET VEST datert 16.02.1973 som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til byggjeområde for bustader.

§5

I bustadområdet kan det berre førast opp hus i ei høgd. Maks. gesimshøgda skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt frå høgste punkt på ferdig planert terreng, til lågaste skjeringspunkt mellom tak og ytterveggar.

b. I område regulert til tett utnytting er utnyttinga sett til $U_{by} = 30\%$. Elles i feltet er utnyttinga av bustadareala sett til $U_{by} = 15\%$.

I område for tett utnytting skal det, før bygging kan ta til, ligge føre godkjent bebyggelsesplan, jfr. Plan- og bygningslova sin § 28 - 2.

Bebyggelsesplanen skal fastsette bygningens/bygningane si utforming innanfor området og skal omfatte:

- Bebyggelsen si plassering, etasjetal, høgd og takform.
- Interne tilkomstveggar, gang - /fellesareal og garasjeplasseringar.

§6

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

Bygningsrådet har høve til å godkjenne at hus vert ført opp nærare byte enn 4 m når grannane er samde om det.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§7

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

§8

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

§9

Eksisterande vegetasjon bør bevarast i størst mogeleg grad. Det må ikkje plantast busker eller tre som vil verke sjenerande for granne, eller redusere siktilhøve innanfor frisiktssonene. (Fri sikt 0,5 m over vegplan).

§10

Gjerders utforming, farge og høgd skal godkjennast av bygningsrådet.

Der tomtetrengsel/husplassering ikkje er vist på planen, skal det i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLAN 2012 - 2024, med ikraftttredelse 21.06.2012. Et delareal på 1 051 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende. Et delareal på 1 051 kvm er i kommuneplanen avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Eiendom har følgende delareal:

Delareal 1 051 m

KPHensynsonenavn 19730001

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 051 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Det er et planforslag for Kommuneplanens arealdel 2024-2036 under arbeid.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone 19730001 i kommuneplanen, som angir at reguleringsplan BIGSET VEST fortsatt skal gjelde.

OPPVARMING

Boligen har luft til luft varmepumpe, varmekabler i enkelte gulv og teglsteinpeis med lukket peis.

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

Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt. Leddport av metall med portåpner. Opplegg for montering av elbil-lader i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Bigset barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Holstad barnehage (0-5 år) - 6 min kjøring

Høddvoll barnehage (0-5 år) - 6 min kjøring

Skoler

Bigset skule (1-7 kl.) - 14 min gange

Hareid ungdomsskule (8-10 kl.) - 9 min kjøring

Ulstein vidaregåande skule - 7 min kjøring

Sport og trening

Aktiv Trening Ulstein Varleite - 6 min kjøring

Aktiv Trening Hareid - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 14.11.1979.

Bruksløyvet hadde følgende kommentarer:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Forblending av yttervegg er ikke ferdig

- Taknedløp må førast til dremsledning

- Grunnmur må ferdigpussast.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

Hovedetasje:

- Ett soverom er fjernet og tatt inn som del av stue/kjøkken (ikke søknadspliktig tiltak)

Underetasje:

- Boligen er inntegnet med utleidel. Denne er tatt inn som en del av hovedboligen. I forbindelse med dette er WC og vaskerom fjernet og kjøkken er bygget om til vaskerom. Det er også satt inn døråpning mellom de tidligere adskilte enhetene. Boligen har i dag bare en boenhet i følge matrikkelen. Retablering av utleiedel vil være søknadspliktig.

- Rom definert som stue i byggetegninger er i dag brukt som soverom (ikke søknadspliktig tiltak).

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

RADONMÅLING

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

INNHold

Eiendommen går over to plan og inneholder:

Hovedetasje:

BRA-i 99 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 93 kvm: Kontor, hall m/trapp, vindfang, vaskerom, gang, bad, 2 soverom og 3 boder

BRA-e 27 kvm: Garasje

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med finerte, takhøye skap og laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp.

Det er glassplate på vegg ved vask og platetopp. Hvitevarer som mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Badet har flislagt gulv, vegger med malt vinyltapet og fliser, og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med malt baderomsinnredning, wc og innebygget badekar.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkelfliser, malte flater på vegger og malte takplater. Rommet er innredet med en malt skapinnredning med benkeplater og skyllekar. Det er utsparing for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via veggventil.

Bad kjeller:

Badet i kjelleren har flislagt gulv med sokkelfliser, vegger med våtromsplater og malte takplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Luft til luft varmepumpe fra 2024.
- Varmtvannstank: Boligen har to varmtvannstanker, en fra 2016 og en fra 1979.

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: 192 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m² Kontor, hall m/trapp, vindfang, vaskerom, gang, bad, 2 soverom og 3 boder

BRA-e: 27 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Balkong frontfasade 8 m², og veranda endevegg 42 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 335,- 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 5 945,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Hareid kommune.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 688 500,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 754 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 87 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 106 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 596 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

27.09.1978 - Dokumentnr: 106363 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1517 Gnr:52 Bnr:60
Oppr. utskilt fra bnr. 81.

GRUNNBOKSDATO
25.08.2026

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
19.09.2026

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. 50000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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







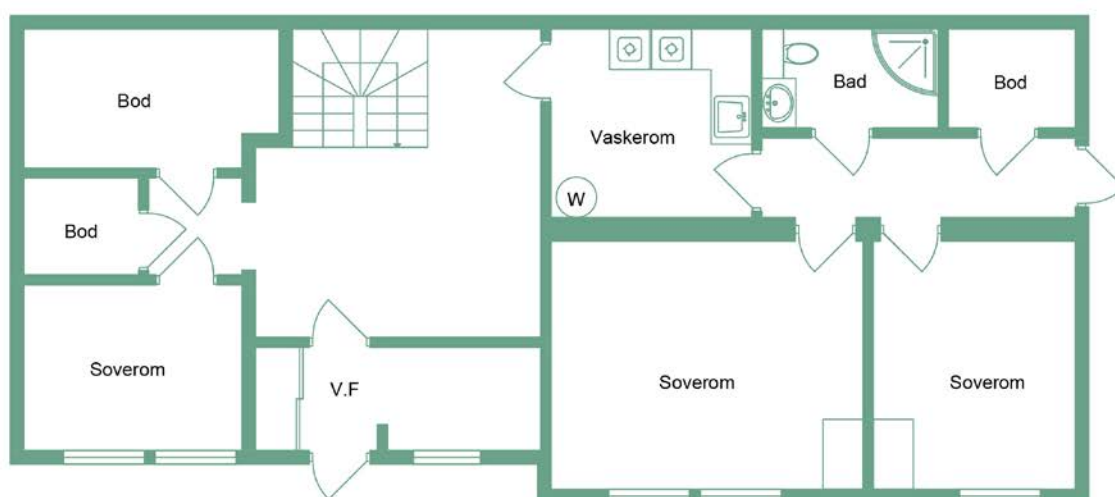








Plantegning - Første etasje



notar

Oreteigen 51

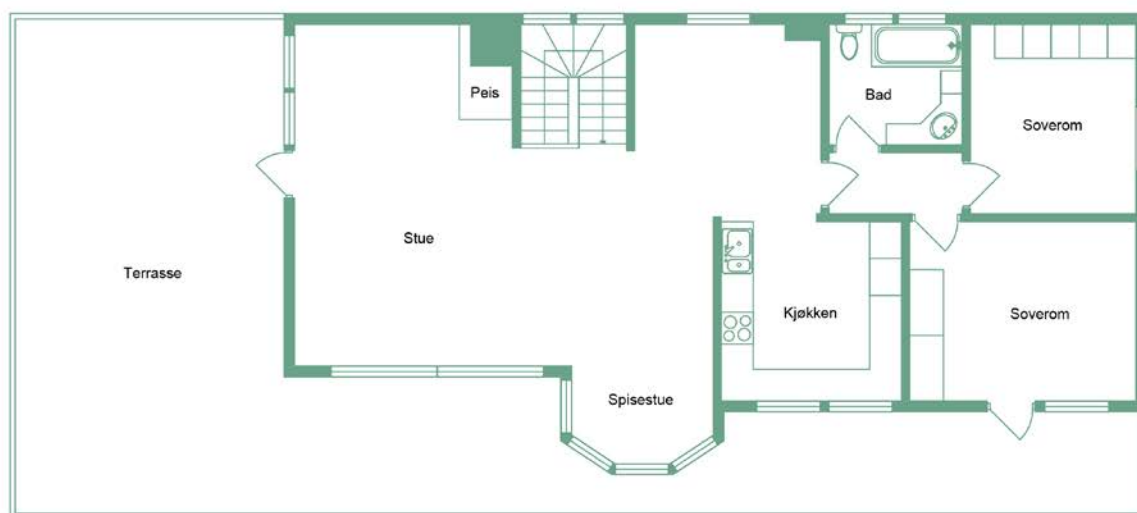
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Andre etasje



notar

Oreteigen 51

2 Etg

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

ORETEIGEN 51

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Oreteigen 51, 6060 HAREID



HAREID kommune



gnr. 52, bnr. 153

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 18.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2020

Eiendomsverdi ref nr: QX1226

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein med takrenner av pvc. Takstige, feieplattform, luftehatte og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler og sperrer med undertak av taktro og papp. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater, utvendig forblendet med lettklinkerblokker som er murpusset og malt. Vinduer av pvc og av tre malte med to-lags glass. Garasje vinduer har glass av pvc. Verandadører av metall og tre malte med to lags glass. Ytterdører formpresset malt med to lags glass. Leddport av metall med portåpner. Veranda og balkong i betong. Levegger og rekkverk av mur malt. Terrassene er utført med bjelkelag og terrassebord. Grunnmur av lettklinkerblokker murpusset malt. Fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte takplater. Vegger malt strie, malt vinyltapet, malte flater, vinyltapet, panel, sponplater, malte plater, malt murpuss og mur. Parkett, fliser, laminatgulv, teppe, vinylbelegg og malt betong. Etasjeskille og gulv mot grunnen er av betong. Oppforet gulv i enkelt rom i kjeller. Elementpipe med feieluke som er forblendet med stein. Pipa er tilknyttet en teglsteinpeis med lukket peis. Trapp og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne trappetrinn. Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass. Malte garderobeskap med skapinnredning og hyller. Skyvedørsgarderobe med speil. Plassbygd garderobeskap med skapfronter med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje. Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og fliser. Flislagt gulv. Malt baderomsinnredning, wc og innebygget badekar.

Vaskerom kjeller. Malte takplater og vegger malte flater. Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er delvis flatt med lokalt fall til sluk. Malt skapinnredning med benkeplater og skyllekar. Utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad kjeller. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte, takhøye skap. Laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Glassplate på vegg ved vask og platetopp. Integrert mikroovn, komfyr, ventilatorhette, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast. To varmtvannstanker. Mekanisk og naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med to sikringsskap med skru og automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelte gulv. Røykvarslere og brannslukningsapparater er installert. Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Drenering av drenerende masser og drenerør,

fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av lettklinkerblokker og naturstein. Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Trapper av betong, naturstein og tre. Trapp til veranda har rekkverk av tre. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendig vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Karnapp fremgår ikke av tegninger.

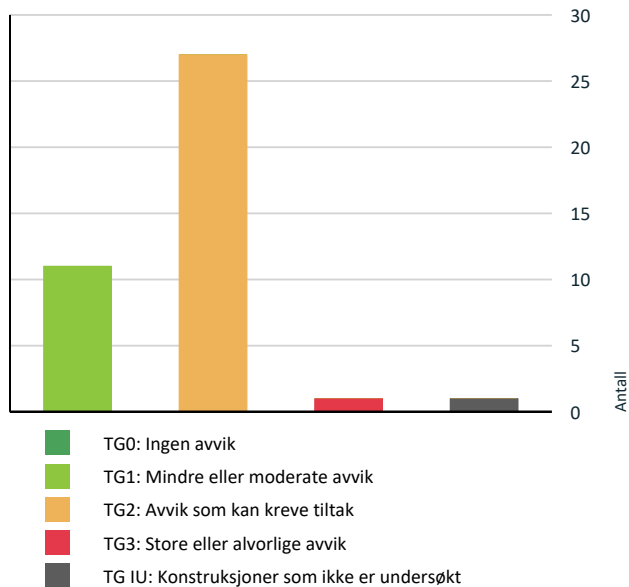
Takoverbygg over ytterdør kjeller fremgår ikke av tegninger.

Soverom er inntatt i stue/kjøkken.

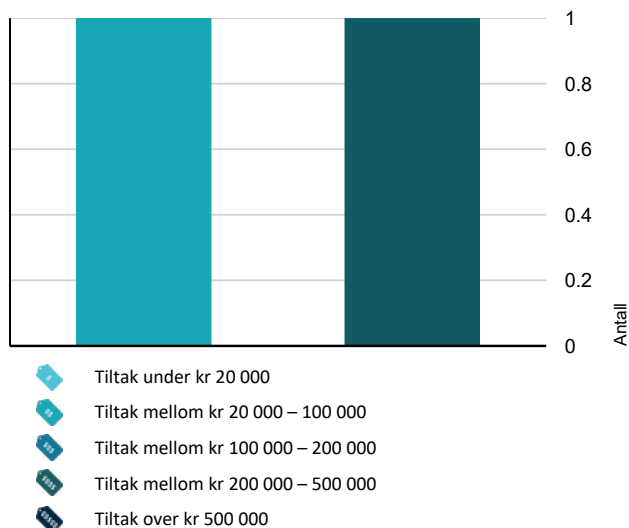
Rominndelingen og bruk av kjeller avviker med tegninger.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank - 1

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverkene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverk høydene er for lave i forhold til dagens krav.

! Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring av terrassene.

! Det er ikke montert rekkverk på alle utvendige trapper.

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

! Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.

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

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det mangler samsvarserklæringer for oppgraderinger av el anlegget. Det er opplyst i egenerklæringen at det er utført arbeider av ufaglært personell.

! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2024	Støvsuger	Sentralstøvsuger ble montert ifølge eier.
2024	Varme	Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
2024	Våtrom	Vaskerom i kjeller ble oppusset ifølge eier.
2023	Elektro	Det ene sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer ifølge eier.
2023	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning ble montert ifølge eier.
2022	Våtrom	Badet i kjeller ble oppusset utført som egeninnsats ifølge eier.
2020	Vinduer	To vinduer på kjøkken ble utskiftet med pvc vinduer ifølge eier.
2020	Vinduer	Utskifting av glasset i det ene stuevinduet ifølge eier.
2020	Verandadør	Utskifting av glassene i skyvedør på stue ifølge eier.
2012	Tilbygg	Eneboligen ble tilbygget karnapp ifølge eier.
2003	Ombygging	Soverom i hovedetasje ble inntatt i stue/kjøkken ifølge eier.
2003	Ombygging	Deler av kjeller ble ombygget ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen er slitt og har en del mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer inn i boligen med påfølgende fuktskader.
- Taktekkingens og undertaket alder tilsier at det er økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer med påfølgende fuktinntrekk i boligen.
- Taktekkingen anbefales rengjort for mose da den holder på fuktighet og vil som følge av dette bidra til økt slitasje taktekingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner av pvc. Takstige, feieplattform, luftehatter og pipekledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Takrenner og taknedløpene er slitte, og takrenner bør rengjøres for å sikre god avrenning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og taknedløp bør vedlikeholdes og rengjøres for å sikre god bortledning av vann fra taktekkingen.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler og sperrer med undertak av taktro og papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder og fuktskader på taktroet ved pipe og takutstikkene. Ifølge eier er dette eldre fuktskader.
- Pappskuffer ligger stedvis i kontakt med undertaket ved takutstikkene, dette er til hinder for ventileringen av kryploftet.
- Det er mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanaler på kryploftet.
- Det ble noe muselort på deler av kryploftet. Eier opplyser at det ble tatt 3 mus på feller for mange år siden, har ikke merket noe etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og fuktskadet undertak bør utskiftes.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det fortsatt er lekkasjer ved pipe og takutstikkene.
- Dersom lekkasjer fortsatt forekommer, bør nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen ved å etablere luftespalte mellom undertaket og pappskuffer.
- Det anbefales å etterisolere ventilasjonskanaler for å unngå kondensdannelse som kan medføre fuktskader.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det fortsatt er aktivitet av mus på loftet.
- Eventuelle åpninger og svake punkter bør tettes for å hindre at mus kan komme inn.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, skader på isolasjon og konstruksjon.

1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater, utvendig forblendet med lettklinkerblokker som er murpusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i nedre kant av murforblendingen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt med risiko for fuktskader i vegg konstruksjonene.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen for å sikre god ventilering og uttørking av vegg konstruksjonen.

1 TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av pvc og av tre malte med to-lags glass. Garasje vinduer har glass av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er utettheter mellom vinduskarmer og mur på enkelte vinduer, noe som øker risikoen for fuktinntrekk og gir varmetap.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører av metall og tre malte med to lags glass. Ytterdører formpresset malt med to lags glass. Leddport av metall med portåpner.

Vurdering av avvik:

- Karmene i verandadører er værslitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er ikke montert beslag under dørtersklene, og det er utettheter mellom dørkarmen og mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør monteres beslag under dørtersklene, og tettes mellom mur og dørkarmen for å hindre fuktinntrenging og varmetap.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og balkong i betong. Levegger og rekkverk av mur malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset fall på balkong og verandadekket mot sluker, noe som medfører noe vanddannelse på overflatene.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Åpninger i rekkverkene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk høydene er for lave i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak med begrenset fall mot sluker må vurderes. Konsekvensen av manglende tiltak er isdannelse på overflater.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser i bjelkelag med terrassebord. Levegger og hagestue er oppført i trekonstruksjon med takteking av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring av terrassene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på terrassene for å lukke avviket, slik at risiko for fallulykker og personskafe reduseres.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong, naturstein og tre. Trapp til veranda har rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

1 TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunnen er av betong. Oppforet gulv i enkelt rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.

Hovedetasje:- Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 8 mm. Nivåforskjell fliser og parkett 15 mm. Hoved soverom: Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm, på to meter målelengde 5 mm.

Kjeller:- Hall: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 6 mm.- Kontor: Målt høydeforskjell gjennom rommet 28 mm, på to meter målelengde 25 mm. Nivåforskjell kontor 25 mm og bod 40 mm.

- Det kan være behov for oppretting av skjevheter dersom det ønskes slette gulv uten nivåforskjeller. Skjevhetene er ikke til hinder for bruken av rommene. Gulv på kontor må påregnes opprettet, da det har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om det er behov for utbedring av høydeforskjellene, spesielt dersom det oppleves som sjenerende eller ønske om slette gulv uten nivåforskjeller og skjevheter.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter i alle rom, da kun stikkprøver er utført.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke som er forblendet med stein. Pipa er tilknyttet en teglsteinpeis med lukket peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å brannsikre den brennbare veggen for å ivareta avstandskravet fra feieluke, i henhold til gjeldende regelverk.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i det ene ytterhjørner mot terreng, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingene.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet papp på mur, noe som var vanlig for byggeår. Dette kan være til hinder for uttørking av fremforede vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden og eventuelt fuktnivået i trekonstruksjonene på de fremforede veggene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

VÅTROM

HOVEDTASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og fliser. Flislagt gulv. Malt baderomsinnredning, wc og innebygget badekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har utettheter i gulvet under badekaret, og må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav til tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDTASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte takplater og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved skyllekaret, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er delvis flatt med lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent utførelse på membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er ikke synlig i sluken.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom membran og sluk, noe som øker risikoen for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt skapinnredning med benkeplater og skyllekar. Utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til våtrommet for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuelle skjulte skader i disse områdene.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger med våtromsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde forskjell fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte, takhøye skap. Laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Glassplate på vegg ved vask og platetopp. Integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør som er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det ble registrert en del korrosjon på synlige vannrør fra eiendommens byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør vurderes utskifting av korroderte vannrør for å unngå lekkasjer og vannskader, da korrosjon kan svekke rørenes styrke og levetid.

IG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres vegg og vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

IG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

IG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med skru og automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelte gulv.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæringer for oppgraderinger av el anlegget. Det er opplyst i egenerklæringen at det er utført arbeider av ufaglært personell.

Konsekvens/tiltak

- Det mangler samsvarserklæringer for oppgraderinger av det elektriske anlegget, og det er opplyst at arbeider er utført av ufaglært personell. Dette medfører økt risiko for feil, mangler og skjulte svakheter i anlegget, noe som kan føre til brannfare, elektrisk støt og i verste fall fare for liv og helse.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundig kontroll av det elektriske anlegget og utsteder nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse kan også medføre økte utbedringskostnader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser, og fuktsikring av grunnmur med knotteplast ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning og fuktskader.
- Fuktsikringen og dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkeblokker med utvendig malt murpuss. Fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss i hjørne på grunnmur mot øst som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.
- Lokal utbedring av sprekker i mur må utføres.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtgrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverkene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk høydene er for lave i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring av terrassene.
- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæringer for oppgraderinger av el anlegget. Det er opplyst i egenerklæringen at det er utført arbeider av ufaglært personell.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
 - Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
 - Rekkverk må monteres på terrassene for å lukke avviket, slik at risiko for fallulykker og personskade reduseres.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Det er viktig å brannsikre den brennbare veggen for å ivareta avstandskravet fra feieluke, i henhold til gjeldende regelverk.
 - For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
 - Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
 - Det mangler samsvarserklæringer for oppgraderinger av det elektriske anlegget, og det er opplyst at arbeider er utført av ufaglært personell. Dette medfører økt risiko for feil, mangler og skjulte svakheter i anlegget, noe som kan føre til brannfare, elektrisk støt og i verste fall fare for liv og helse.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundig kontroll av det elektriske anlegget og utsteder nødvendig dokumentasjon. Manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse kan også medføre økte utbedringskostnader.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/192 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Kontor, 3 Bod, Hall m/trapp, Vindfang, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Oreteigen 73 ,6060 HAREID 220 m ² 1990 3 sov	23-01-2023	3 990 000	3 500 000		3 500 000	15 909
2 Bukkerysta 21 ,6060 HAREID 162 m ² 1977 5 sov	15-05-2023	2 100 000	2 500 000		2 500 000	15 432
3 Vonheimsteigen 38 ,6060 HAREID 182 m ² 1977 3 sov	19-06-2023	2 500 000	2 350 000		2 350 000	12 912
4 Oreteigen 13 ,6060 HAREID 183 m ² 1973 4 sov	16-04-2024	2 190 000	2 200 000		2 200 000	12 022
5 Oreteigen 18 ,6060 HAREID 193 m ² 1978 4 sov	10-06-2025	2 600 000	2 500 000		2 500 000	12 019
6 Bukkerysta 19 ,6060 HAREID 222 m ² 1976 3 sov	16-06-2026	2 290 000	2 100 000		2 100 000	9 459

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 900 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

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

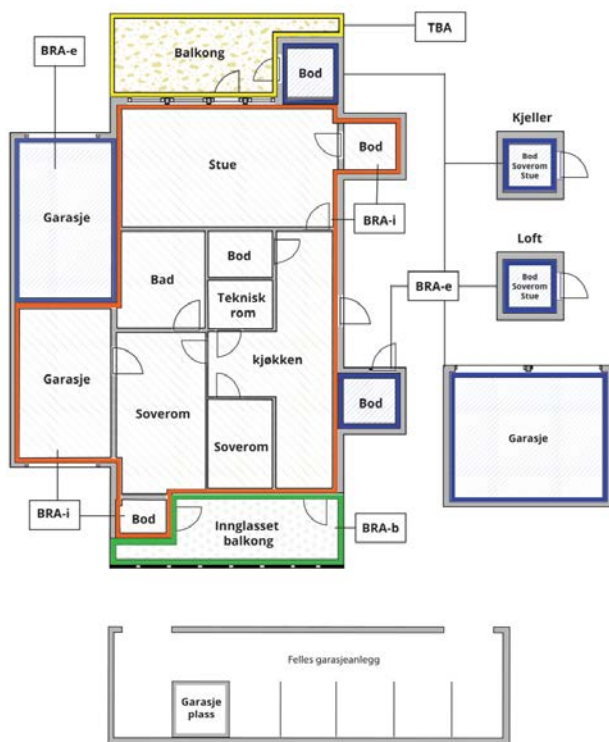
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	99			99	50
Kjeller	93	27		120	
SUM	192	27			50
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kontor, bod, bod 2, hall m/trapp, vindfang, vaskerom, gang, bad, bod 3, soverom, soverom 2	Garasje	

Kommentar

Balkong frontfasade 8 m2, og veranda endevegg 42 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Karnapp fremgår ikke av tegninger.
Takoverbygg over ytterdør kjeller fremgår ikke av tegninger.
Soverom er inntatt i stue/kjøkken.
Rominnndelingen og bruk av kjeller avviker med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Øyvind Tjervå Jarle Kristiansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	52	153		0	1051.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oreteigen 51 6060 Hareid

Hjemmelshaver

Kristiansen Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på i Oreteigen på Bigset. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage og barneskole. Til ungdomsskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum er det 5 minutter med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Bigset Vest med planidentifikasjon: 19730001. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt tomt. Tomten er opparbeidet med betongheller, trapp, forstøtningsmurer, klesstativ, tre-terrasse, levegger, hagestue, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift. Ifølge situasjonskart så er deler av terrasse, levegger og hagestue bygget utenfor egen tomtegrense. Anbefales avklart nærmere.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetilatelse	13.01.1978		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.04.1978		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.11.1979		Gjennomgått		Nei
Brannforebygging rapport	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkelkart - rapport	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Linja kontrollrapport	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Regulering	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	21.08.2026	Korrigert utførelsen av undertaket etter e-post fra eier.
3	25.08.2026	Korrigert enkelt punkter i konstruksjonsbeskrivelsen etter tilbakemelding fra eier.
4	25.08.2026	
5	16.09.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eier.
6	18.09.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0112/26	

Selger 1 navn
Jarle Kristiansen

Gateadresse	
Oreteigen 51	

Poststed	Postnr
HAREID	6060

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0112/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JK

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i avløpsrør overgang vegg, vask bad hovedetasje. vegg åpnet og fukt tørket før vegg plater montert tilbake. Lekkasje i varmtvannsbereider i vaskerom kjeller, rustet hull. Fukt tørket og rommet helt renoveret. Lekkasje sluk under badekar 1.etg. Vannlekkasje i tak bad kjeller. Tak er plukket ned, fukt tørket opp og nytt tak er lagt.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Holstad rør levert arbeid på nytt kjøkken samt ny varmtvannsbereider i vaskerom. Bereideren er senere flyttet av meg. Lekkasjen på bad oppe er fikset av meg.

Arbeid utført av

Holstad rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et nedløp har vært frakoblet dreng, nyt nedløp m overgang er montert og nedløpet er igjen koblet til dreng.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påvist fukt merker v pipe gjennomføring tak.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyrings forbud pga. manglende takstige. Denne er montert og fyringsforbudet er opphevet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i grunnmur hjørne øst. Vegg i hovedetasje er forblendet trevegg bestående av 10 cm Leca. Denne har vertikal sprekk i hjørne mot øst. Setnings sprekk også i motsatt hjørne øst.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har hjulpet til med Sikringsskap div kontakter. Renovering kjøkken

Arbeid utført av

Bigset Eletro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tussa har vært på kontroll.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Murer er oppført på dugnad da huset ble bygget, som en del av egeninnsatsen. innredning kjeller.

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har selv utdannelse som ing. bygg anlegg. Jobber med industrigulv.

Arbeid utført av

Ing. J.Kristiansen

- 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

Beskrivelse

Tidligere leilighet i kjeller er omgjort til gjesterom og vaskerom.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

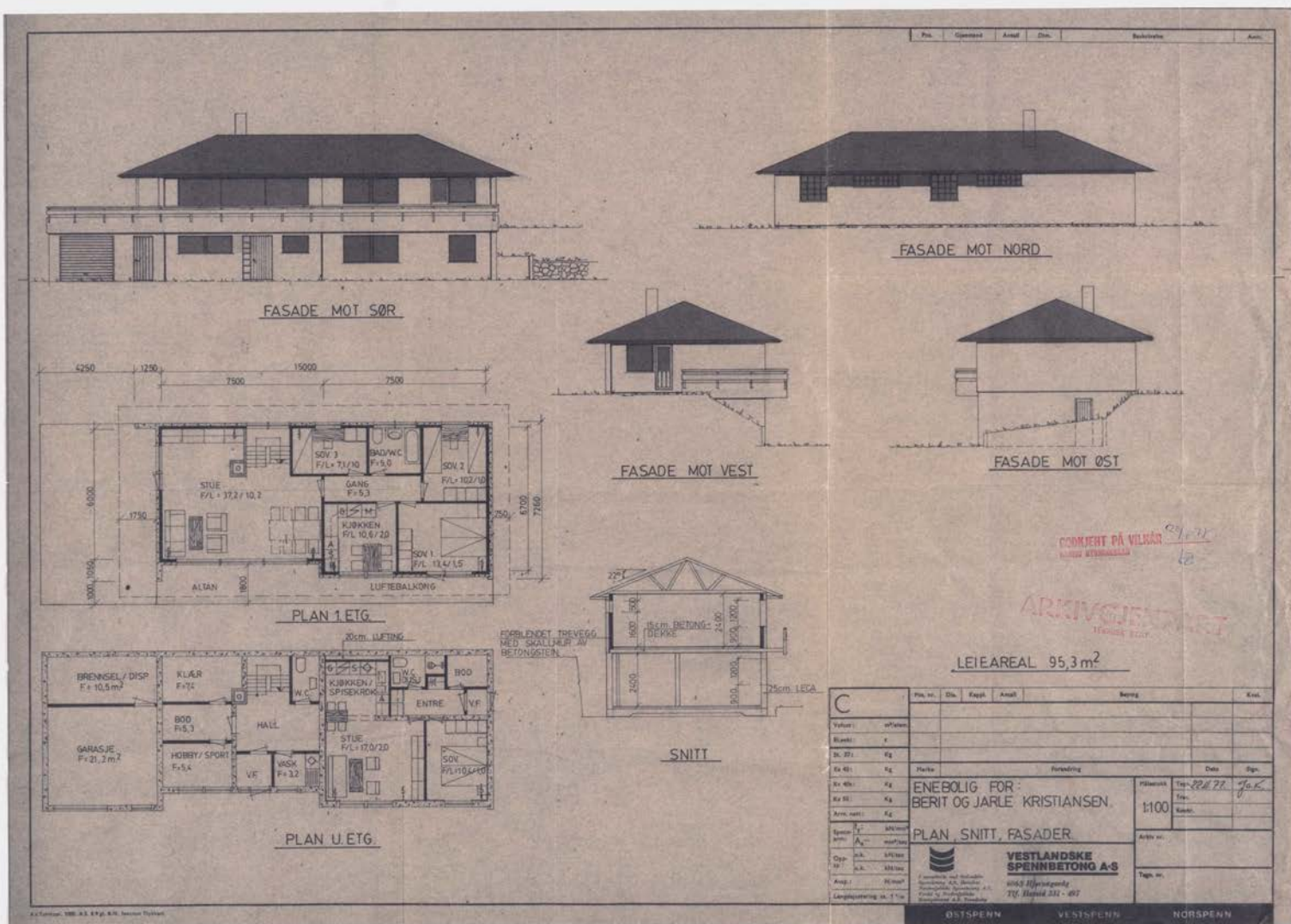
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

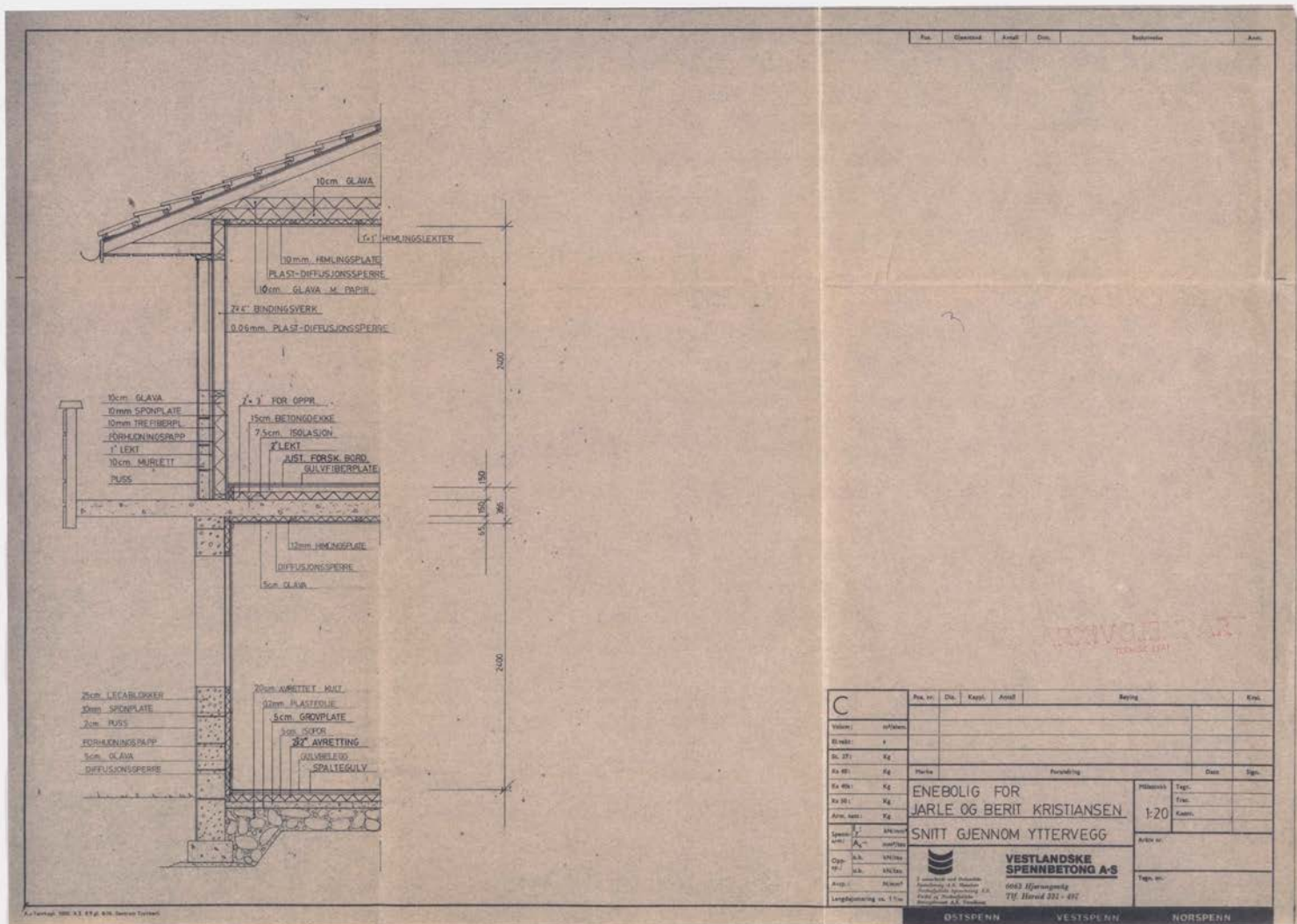
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Kristiansen	32056909df7199c5166aef 6104cd6706981183fe	16.09.2026 14:20:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0112/26

- 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>





Kommune: 1517 Hareid

Eiendom: 1517/52/153/0/0

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 26.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

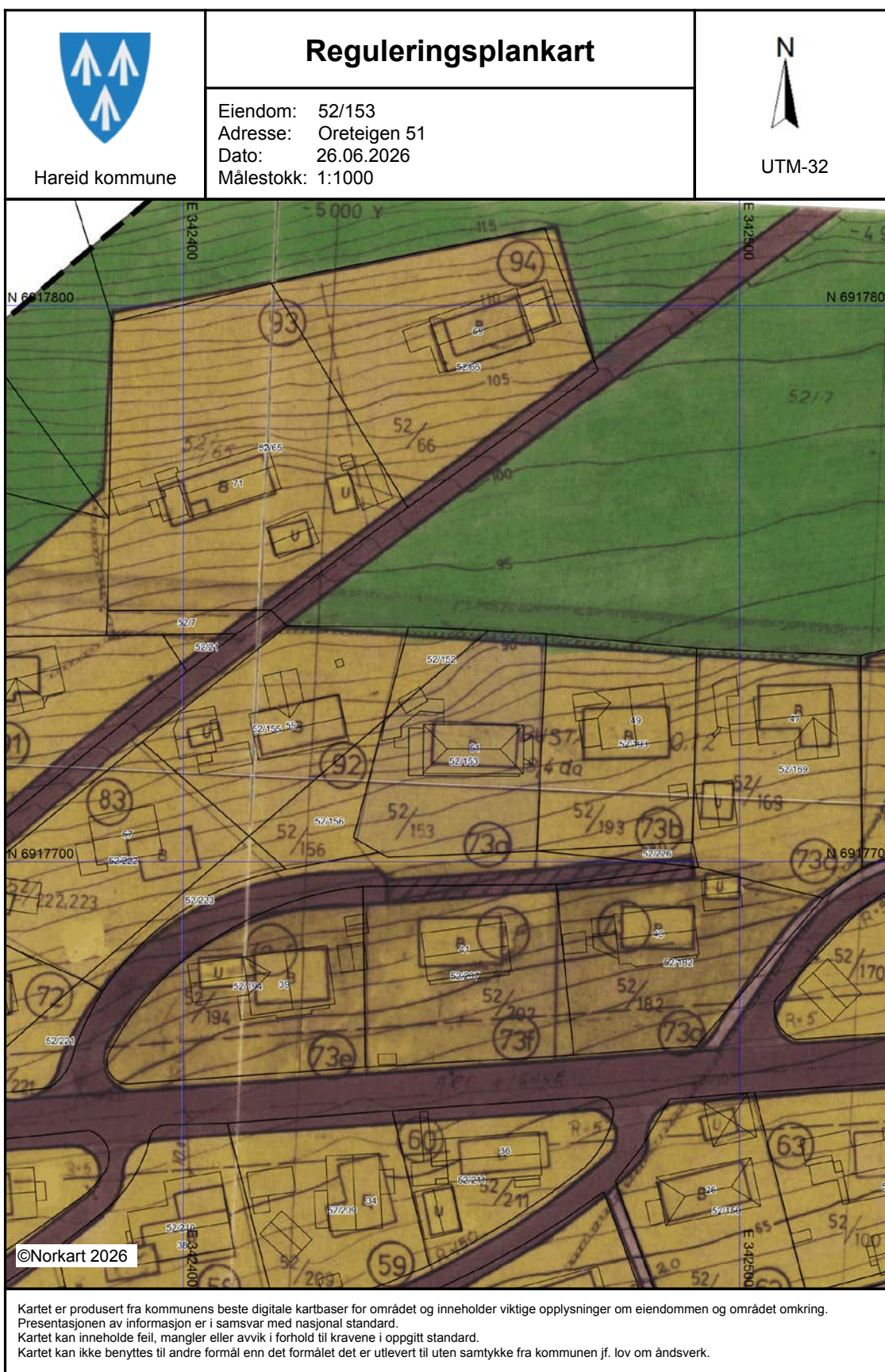
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20



Regulerings- og utbyggingsplanområde



Planens si avgrensing

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BIGSET VEST, HAREID KOMMUNE

§1

Det regulerte området er vist på planen reguleringsgrense.

§2

Arealbruken innanfor reguleringsgrensene er regulert til fylgjande føremål.

1. Byggjeområde for bustader
2. Trafikkområder:
3. Friareal (leikeplass)
4. Service/forretningsområde
5. Landbruk
6. Spesialområde - klimavernsone

§3

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

§4

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

Føresegner for byggjeområder for bustader.

§5

I bustadområdet kan det berre førast opp hus i ei høgd. Maks. gesimshøgd skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt frå høgste punkt på ferdig planert terreng, til lågaste skjeringspunkt mellom tak og ytterveggar.

- b. I område regulert til tett utnytting er utnyttinga sett til $U_{by} = 30\%$. Elles i feltet er utnyttinga av bustadareala sett til $U_{by} = 15\%$.

I område for tett utnytting skal det, før bygging kan ta til, ligge føre godkjent bebyggelsesplan, jfr. Plan - og bygningslova sin § 28 - 2.

Bebyggelsesplanen skal fastsette bygningens/bygningane si utforming innanfor området og skal omfatte:

- Bebyggelsen si plassering, etasjetal, høgde og takform.
- Interne tilkomstvegar, gang -/fellesareal og garasjeplasseringar.

§6

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

Bygningsrådet har høve til å godkjenne at hus vert ført opp nærare byte enn 4 m når grannane er samde om det.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§7

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

§8

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

§9

Eksisterande vegetasjon bør bevarast i størst mogeleg grad. Det må ikkje plantast busker eller tre som vil verke sjenerande for granne, eller redusere sikttilhøve innanfor frisiktssonene. (Fri sikt 0,5 m over vegplan).

§10

Gjerders utforming, farge og høgde skal godkjennast av bygningsrådet. Der tomtegrense/husplassering ikkje er vist på planen, skal det i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

Føresegner for foretningsområdet

§11

I området for service/forretning kan det oppførast bygg i inntil to høgder. Maks. gesimshøgde skal vere 7 m.

§12

Ved byggemeldinga skal det visast parkeringsareal.

Føresegner for friområdet.

§13

I friområde kan det ikkje oppførast byggverk som er til hinder for bruken av området som friområde.

Føresegner for landbruksområdet.

§14

I landbruksområdet kan det berre oppførast hus som er naudsynte for gardsdrifta.

§15

Avkøyrslene frå Rv. 61 som er merka A skal tene som avkøyrslar så lenge arealet er i bruk som nå. Når eigedoms/driftstilhøva endrar seg, skal bygningsrådet kunne forandre avkøyrslene i området i samsvar med behov, og etter samråd med vegvesenet.

Føresegner for det off. området.

§16

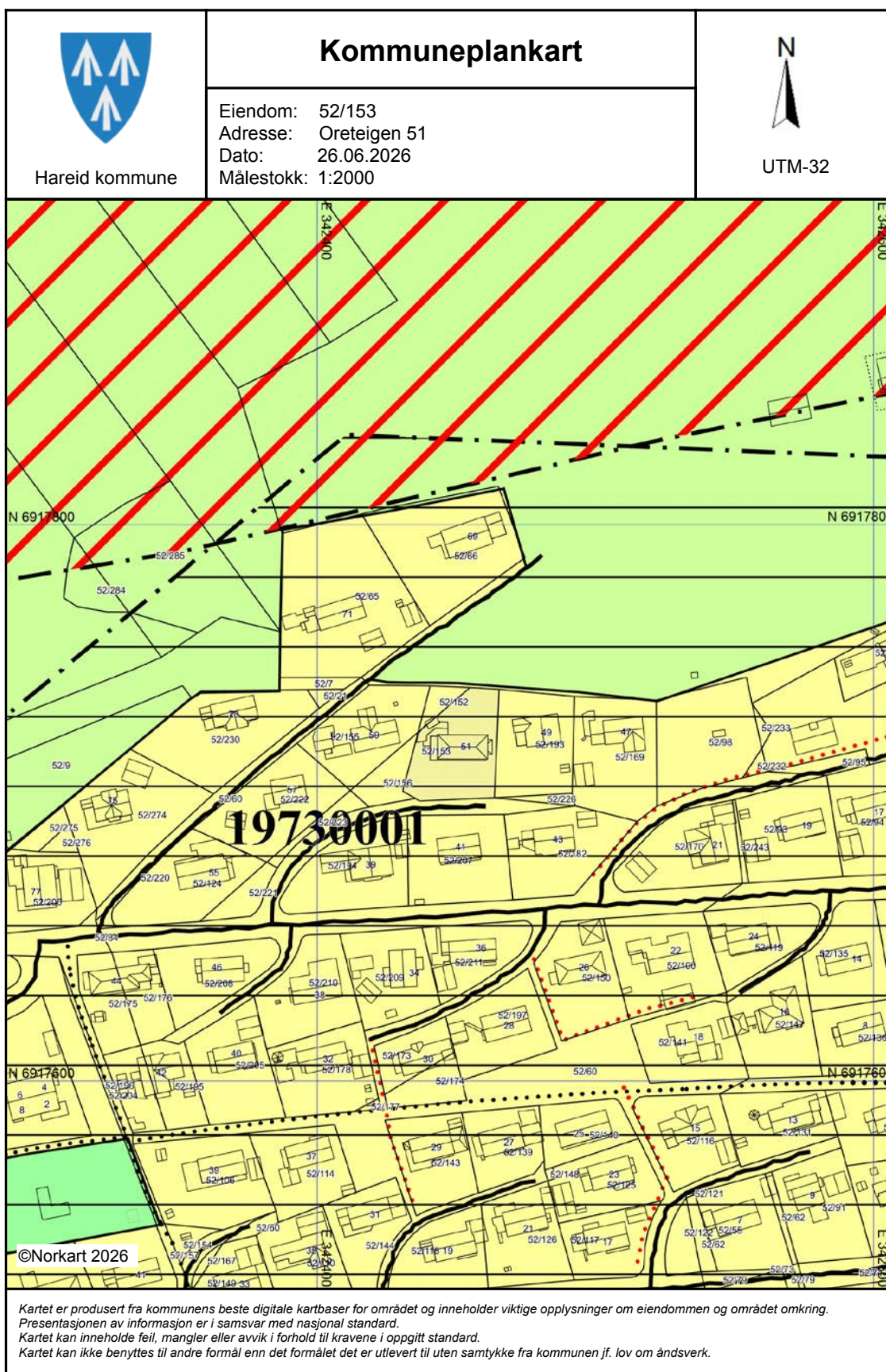
Arealet for off. anlegg skal nyttast til skoleformåt og til Bygdetun. Området kan utnyttast berre etter nærare plan som skal godkjennast av bygningsrådet.

Ny §15: SPESIALOMRÅDE - Klimavernsone (KV)

Vegetasjon i regulerte klimavernsone skal bevarast og eventuelt plantast med tanke på funksjon som skjermende skogsbelte.

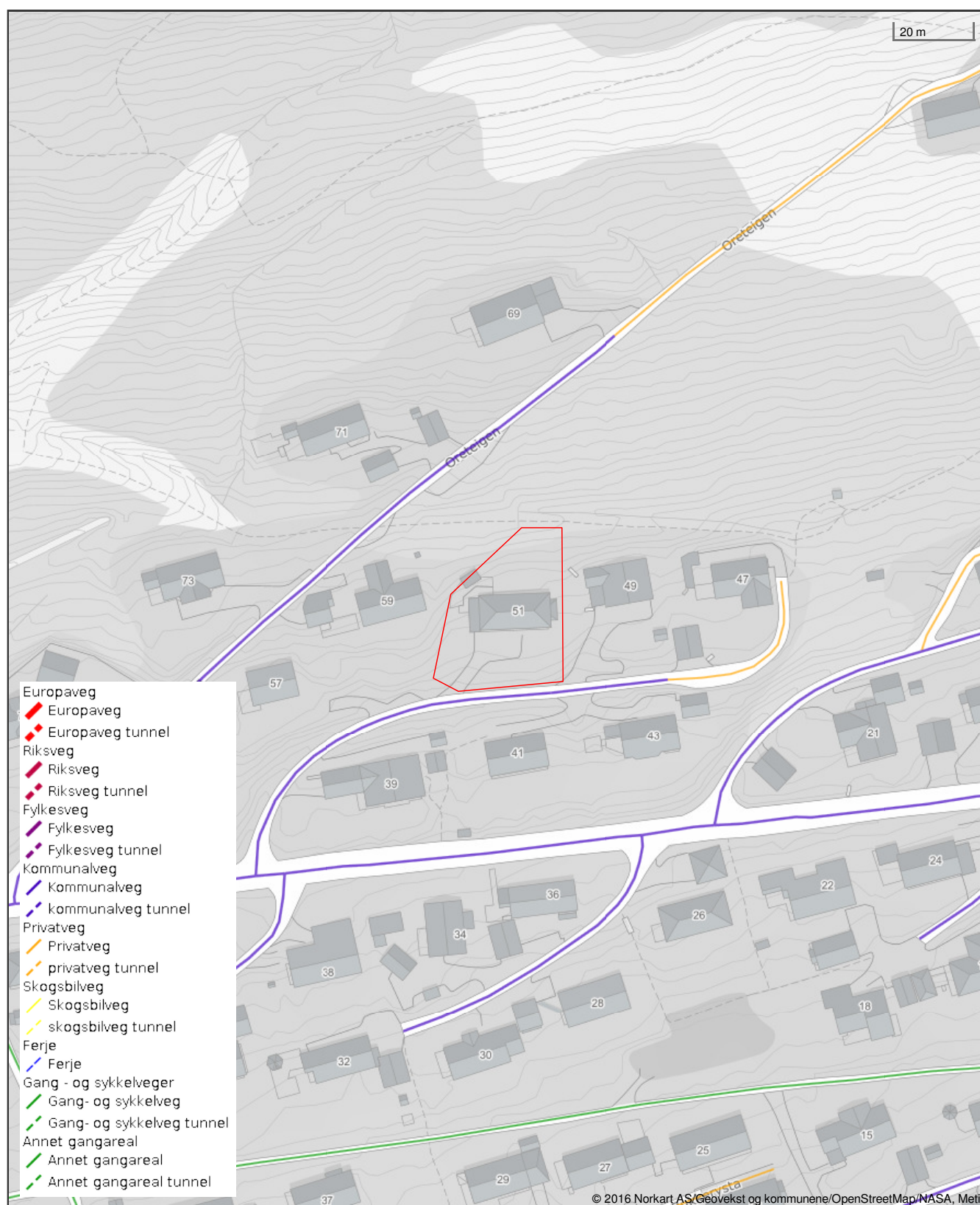
Uttak av vindfall og hogstmoden skog, tynning og fjerning av underskog er tillate når dette ikkje reduserer klimavernbeltet sin funksjon.

Stadfesta i Molde 09.01.75.
Reg. endr. Bigset Vest II, vedt. 26.09.91





Vegstatuskart for eiendom 1517 - 52/153//



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

Oreteigen 51 - Nabolaget Bigset/Geilane - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nybøen	5 min
Linje 304, 310, 330, 338	0.5 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	33 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min

Skoler

Bigset skule (1-7 kl.)	14 min
98 elever, 8 klasser	1.2 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
214 elever, 17 klasser	4.8 km
Ulstein vidaregåande skule	7 min
550 elever	5.4 km
Herøy vidaregåande skule	34 min
301 elever	32.6 km

«Stille og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

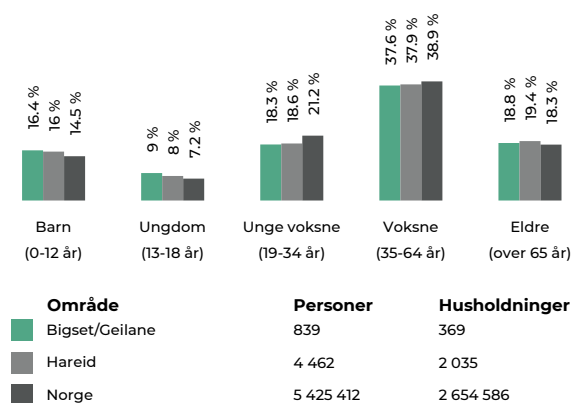
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bigset barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	0.6 km
Holstad barnehage (0-5 år)	6 min
118 barn	4 km
Høddvoll barnehage (0-5 år)	6 min
48 barn	4.9 km

Dagligvare

Bunnpris Hareid	7 min
Post i butikk, PostNord	5 km
Eurospar Hareid	8 min
PostNord	4.9 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

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

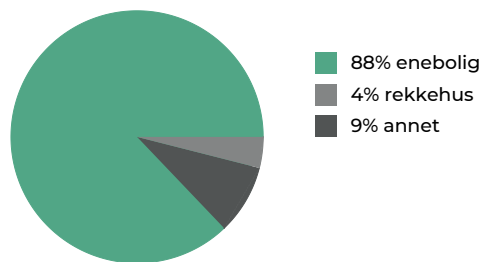
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

FO Bigset fotballøkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
Ballplass	13 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min	🚶
Aktiv Trening Hareid	8 min	🚶

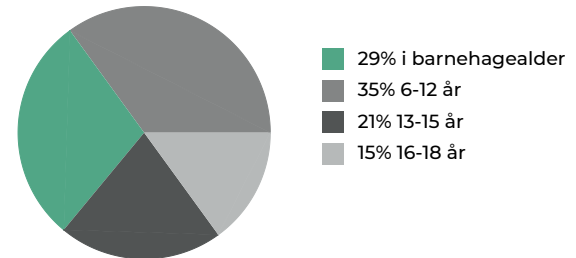
Boligmasse



Varer/Tjenester

AMFI Ulsteinvik	9 min	🚶
Apotek 1 Hareid	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

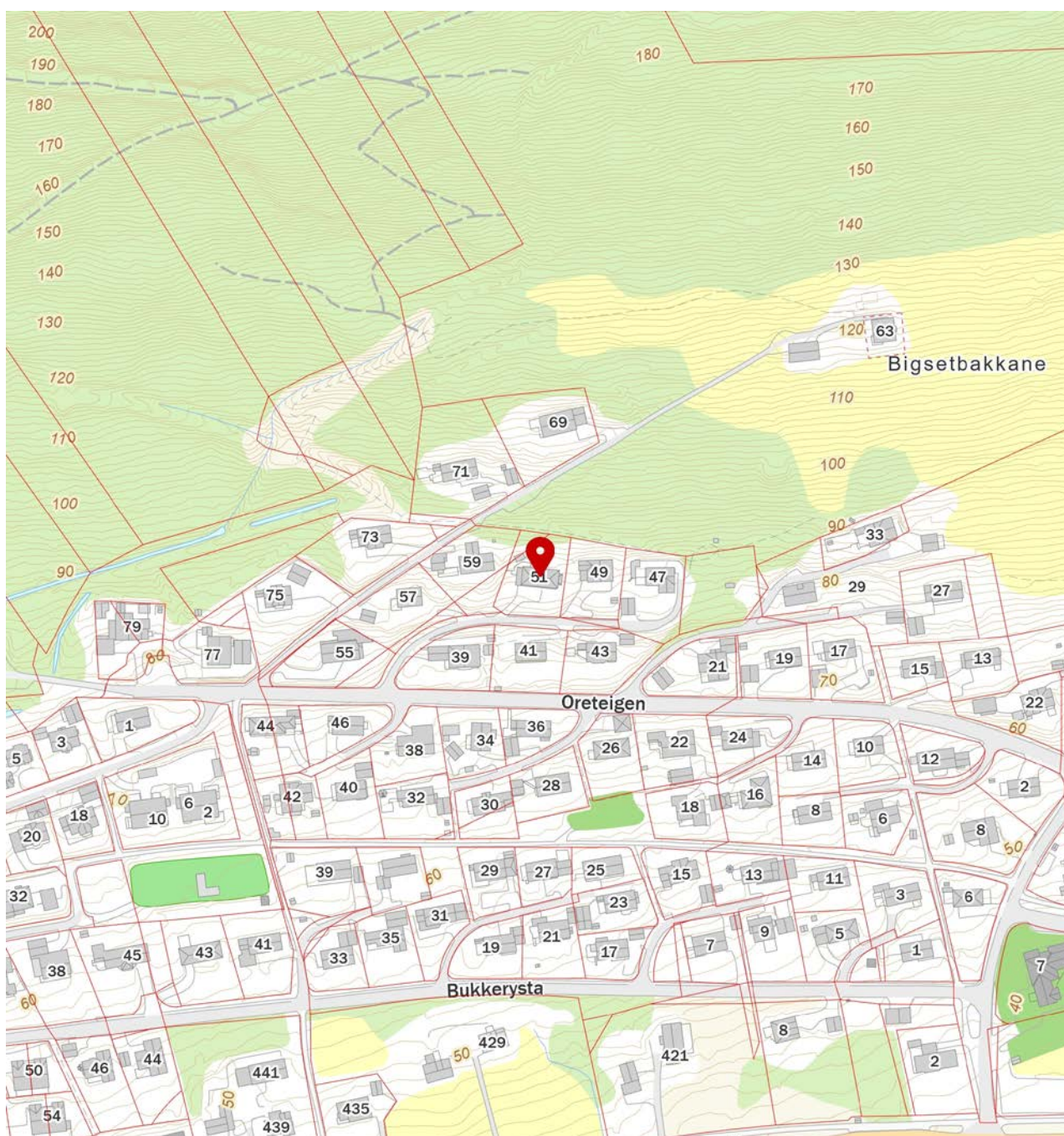
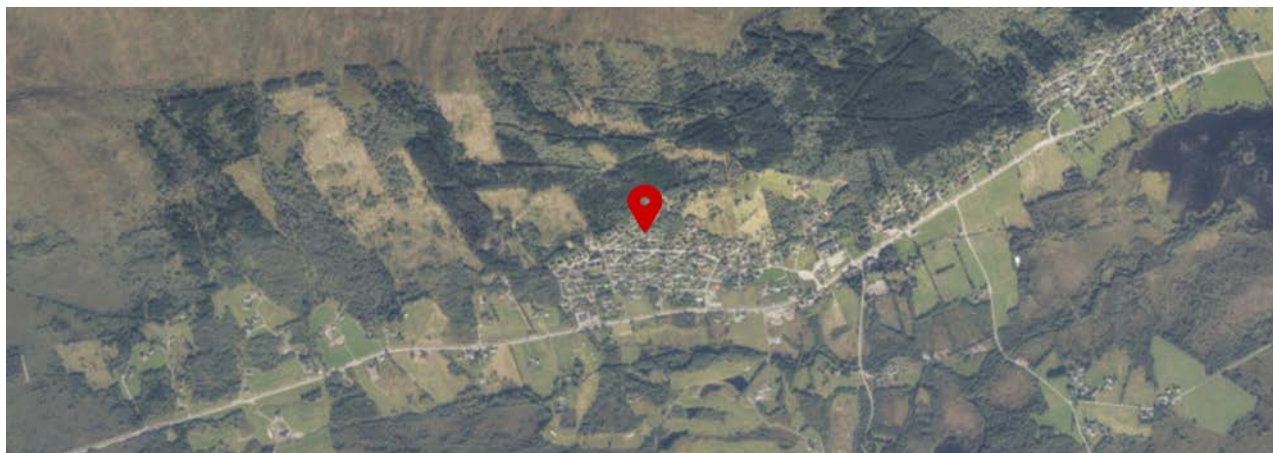


0% 43%

Bigset/Geilane
Hareid
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

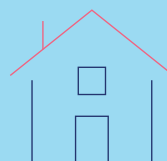
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0112/26

Adresse: Oreteigen 51, 6060 HAREID, gnr. 52, bnr. 153 og
152 i Hareid kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/