

# Bautevegen 69

HJØRUNGAVÅG

notar



Prisantydning Kr 2 100 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 219/240 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



# Bautevegen 69

**HJØRUNGAVÅG - Flott og sjarmerende enebolig med 4 soverom og garasje, fint beliggende i etablert og barnevennlig område**

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse         | Bautevegen 69<br>6063 HJØRUNGAVÅG |
| Prisantydning   | Kr 2 100 000,-                    |
| Omkostninger    | Kr 53 590,-                       |
| Totalpris       | Kr 2 153 590,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 219/240 m <sup>2</sup>            |
| Eierform        | Eiet                              |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig            |
| Byggeår         | 1918                              |
| Soverom         | 4                                 |
| Etasjer         | 3                                 |

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen beliggende langs Bautevegen i Hjørungavåg. Eneboligen ble bygget som disponent-/direktørbolig for Hjørungavåg verft i 1918. Boligen går over 3 etasjer og har et samlet BRA-i på 219 m<sup>2</sup>. Boligen har et stort, sydøstvendt tomteareal med treplatting på 45 m<sup>2</sup>, plen og beplantning. I tillegg kommer veranda ved hovedetasje på 28 m<sup>2</sup> samt loftaltan på 7 m<sup>2</sup>.

Eiendommens romslige gårdsplass har dekke av singel. Tomta har flott utsikt og gode solforhold. Garasje på 21 m<sup>2</sup> har byggeår 1971.

Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, flere fint opparbeidete lekeplasser, utendørs treningspark, og gapahuker med mulighet for grilling. Det nyoppførte vikinghuset, innerst i vågen, har blitt et populært samlingssted. Overåsanden, som ble kåret til Sunnmøringenes favorittstrand sist sommer, ligger i gangavstand fra boligen. Hjørungavåg er et godt utgangspunkt for turer til Melshornet, Gamleåsen, Hjørungneset, Engeskaret, Alme og Alskeiva, m.fl. Bygda har dagligvarebutikk, som også er søndagsåpen.

Fra eiendommen er det kort avstand til barneskole, men ellers også kort vei til barnehager, ungdomsskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. Fra Hareid er det også hurtigbåtforbindelse til Ålesund og Valderøy med videre busskorrespondanse til Vigra flyplass.

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



**Martin Haddal**

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



**Torine Hildre Osnes**

Ansvarlig megler  
991 17 745 / torine@notar.no

# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 21 |
| Nøkkelinformasjon | 22 |
| Plantegning       | 36 |
| Vedlegg           | 39 |
| Budgivning        | 95 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





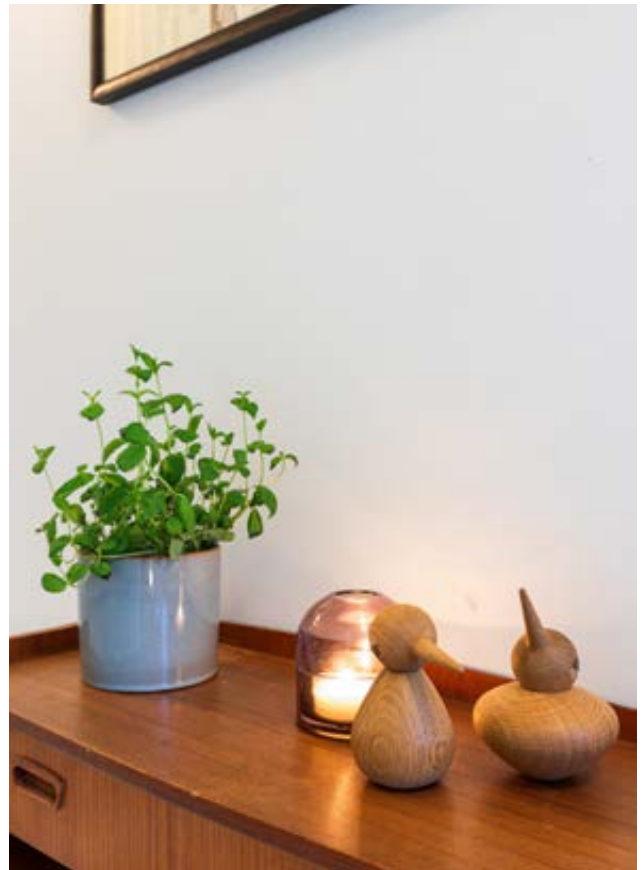




























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger langs Bautevegen i Hjørungavåg, et etablert, rolig og barnevennlig område bestående av boliger fra ulike tidsepoker. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, fine lekeplasser, utendørs treningspark og gapahuker med mulighet for grilling. Overåsanden ligger i gangavstand fra boligen. Hjørungavåg er et godt utgangspunkt for fine turer, både til fjells og langs sjøen. Bygda har dagligvarebutikk, som også er søndagsåpen. Fra boligen ligger barnehager, ungdomsskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum, med alle dets sentrumsfasiliteter, bare en kort kjøretur unna. Fra Hareid er det også hurtigbåtforbindelse til Ålesund og Valderøy, med busskorrespondanse til Vigra flyplass, og gode fergeforbindelser til Sulesund.

## ADKOMST

Hvis du kommer kjørende fra Hareid retning Hjørungavåg, tar du til høyre i første kryss etter å ha passert Kongsberg Maritime, inn Verkstadvegen. Følg veien og ta til venstre i enden av bakken, inn Bautevegen, og du vil få boligen på din venstre hånd etter ca. 250 m. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG

### OPPDRAKSNUMMER

3-0240/25

### SELGER

Lars Ove Moldskred og Rønnaug Beate Mork

### MATRIKKE

Gårdsnummer 78, bruksnummer 20 i Hareid kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

Energijattestens fremside er vedlagt prospektet. Full energijattest kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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

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

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

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 974 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Flat og skrående sørøstvendt tomteareal er pent opparbeidet med treterrasse, blomsterbed, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av singel. Eiendommen heter "Solhaug", har flott utsikt og gode solforhold.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 11.11.25. utført av Øyvind Tjervåg.

## BYGGEÅR

Enebolig: 1918. Garasje: 1971.

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmuren, fundamentene og ringmuren er av malt betong og naturstein. Byggegrunnen er ukjent. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmuren er også ukjent, men deler av dreneringen ved inngangspartiet er fornyet.

### VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er konstruert av maskinlaftet, stående tømmer og bindingsverk, kledd med liggende, malt bordkledning.

### VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadør er av tre, malt og lakkert, med 2-lags glass. Ytterdøren er formpresset og malt, mens kjellerdøren er finert. Takvinduene er av PVC med 2-lags glass og utvendig kledning av aluminium.

### TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjonen består av sperrer og taktro, med et kryploft som har gulv. Taktekkning av steinbelagte stålplater, papptekking over ytterdøren. Takrenner, beslag og pipekledning er av metall. Takoverbygget over ytterdøren har et innvendig taknedløp.

## ETASJESKILLE

Etasjeskillene er i trekonstruksjon, og kjellergulvet er av betong. Inngangspartiet har en betongplate som er underkledd med isopor. Det er en krypkjeller under frambygget på frontfasaden med ukjent utførelse.

## ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Loftaltanen er en bjelkelagskonstruksjon med taktro og et malt glassfiberdekke, med rekkverk av malt tre. Verandaen og terrassen er også i en bjelkelagskonstruksjon, men med spaltegulv av terrassebord, samt rekkverk og levegg av malt tre. Trappene til veranda og terrasse er delvis av tre med malt rekkverk. I tillegg er det skiferbelagt trapp av betong og smijernsrekkverk, samt en kjellertrapp av betong.

## GARASJE

Ringmur og gulv er av betong. Ytterveggene er i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro. Takteking av pappshingel og takrenner av metall. Vippeport og ytterdør av malt tre.

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

---

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

### Utvendig

- Takteking: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Pappteiking på takoverbygg inngangspartiet er avsluttet mot beslag, og ikke lagt opp etter vegg og innunder bordkledningen. Taktekingen har noe mindre mosevekst. Det ble registrert rustskader på deler av skruinnfestingen av taktekingen.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Bordkledningen har ingen lufting i overgang vannstokker/grunnmur. Det ble påvist spredte råteskader i deler av bordkledningen, og bordkledningen er

i tilknytting til trapp avsluttet mot skifer uten spalte.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer ved siden av altandør på loftet mangler beslag i underkant av vinduene. Her er det benyttet malte trebord. Noen vinduer kan ikke åpnes.

- Takvinduer: Det er fuktskader i kledning rundt vinduet på bad etter tidligere lekkasje inn ved vinduet. Fuktmålingen avdekket ingen unormale forhold under besiktigelsen.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er ikke montert beslag under dørtersklene. Finert kjellerdør vil ikke tåle langvarig fuktbelastning.

- Altan loft: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Altan ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Veranda/terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Innvendig

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater på enkelte rom er noe slitte. Overflater i kjeller har fuktskjolder.

- Overflater fyrrom kjeller: På fyrrommet i kjeller er det benyttet sementbasert eternittplater som med stor sannsynlighet inneholder asbest.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Trapp og fremforet vegg i kjeller har synlige fuktskjolder. Grunnmur og betonggulvet har saltutslag som følge fuktvandring i konstruksjonene.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Kjellertrapp er nokså bratt og smal og lite egnet for intern trapp.

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

#### Våtrom

- Bad på loft, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvbelegget har sviskader fra varmekabler.

- Toalettrom hovedetasje, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Tekniske installasjoner

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

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

- Varmesentral/sentralfyranlegg: Sentralfyranlegg som ikke lenger er intakt og i bruk da radiatorene er fjernet.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

vannansamlinger.

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

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

#### Utvendig

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takvinkel mansarder ca. 62 grader. Ved montering av steinbelagte stålpanner er det krav om snøfangere ved takfall over 30 grader. Ved fornying av taktekingen var det krav om snøfangere. Takrenner frontfasade har motfall mot taknedløpene, dette medfører gjenstående vann i takrenner. Beslag i overgang takteking og bordkledning på takoppløftet er montert utenpå bordkledningen, og ikke inn under bordkledningen som er normal utførelse. På den ene siden av takoppløftet mangler beslag.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen har spredte fukt og råteskader fra før taktekingen ble utskiftet. Fuktskader burde vært utskiftet i forbindelse med fornying av taktekingen. Deler av takkonstruksjonen har en del mott-hull etter skadedyr.

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Støttemur ved kjellertrapp mangler rekkverk, og åpninger mellom trappetrinn er over dagens anbefaling på maks 10 cm.

#### Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert varierende skjevheter innenfor satt avvik på stikkprøvekontrollerte rom i begge etasjeplan og kjellergulv. Synlig åpen gulv konstruksjon i kjeller har noe fuktskjolder.

#### Våtrom

• Bad loft, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tak og takvindu er innenfor våtsone for dusjen. Deler av våtromsplatene er montert uten overgangslist mellom platene og sokkelflis. Taket har fuktskader i tilknytting takvinduet.

#### Tomteforhold

• Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er observert synlig fuktinntrekk i deler av kjelleren. Grunnmur og betonggulv har saltutslag, noe som også indikerer svikt i drenering og eventuell fuktsikring.

TG IU I TAKST (konstruksjon som ikke er undersøkt). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

#### Innvendig

• Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en

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

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2024 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

• Svar: Ja.

• Firmanavn: Hareid Rør og Interiør.

• Beskrivelse: Da huset er over 100 år, viser til forrige eiers Egenerklæringsskjema (hun bodde i huset ca. 47 år), samt Tilstandsrapport fra Storetind Takst og Rådgivning AS (11.09.2023). Vi har ikke registrert nye feil den tiden vi har eid boligen. Badet har fått nytt dusjkabinett, og kjøkkenet har fått ny rørtilkopling til vaskemaskin. Arbeidet er utført av Hareid Rør og Interiør.

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

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

• Firmanavn: Hareid Rør og Interiør, m.fl.

• Beskrivelse: I tiden vi har eid huset, er det kun utført arbeid av faglærte (Hareid Rør og Interiør). Huset er fra 1918, og vi viser derfor til forrige eiers Egenerklæringsskjema, samt Tilstandsrapporten fra Storetind Takst og Rådgivning AS (11.09.2023), som beskriver en god del av hva som er utført av arbeid på bad/våtrom, og av hvem, i årene fra 1977 til september 2024.

Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

• Svar: Ja.

• Beskrivelse: Forrige eier tror det, men hun var ikke sikker. Se hennes Egenerklæringsskjema, for mer informasjon om hvem som kan ha gjort hva.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Det har ikke vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende i tiden vi har eid boligen. I følge forrige eier, var avløpet tett en gang i hennes lange botid, pga. bomullspinner og papir (se forrige eiers Egenerklæring).

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Firmanavn: Hareid Rør og Interiør, m.fl.
- Beskrivelse: Hareid Rør og Interiør monterte og koblet på nytt dusjkabinett (bad 2. etg.). De koblet også på vaskemaskin på kjøkkenet. Se tidligere eiers Egenerklæring og Tilstandsrapport (11.09.2023) angående feil, arbeid og kontroller som har vært utført fra 1977 til sept. 2024.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Huset ble bygd i 1918. Vi er usikre på hvordan grunnmurene ser ut, og hvordan man drenerte den gang. Huset hadde en omfattende renovering ca. i 1967, men vi vet ikke hva som ble gjort med dreneringen da. I forbindelse med nytt vanninntak (2010) ble det drenert ved denne veggen på nord-vest-siden av huset (utenfor toalett og deler av trapperommet til kjeller). Etter at vi støpte gulv i det sør-østre kjellerrommet (våren 2025), har vi ikke sett vann i kjelleren. Noen steder er det kalkutslag på mur og gulv. Vi har brukt avfuktere i årets fuktigste perioder, og luftet godt gjennom tre kjellervindu gjennom hele året. Kjelleren har kun vært brukt til lagringsareal siden september 2024. Vi har vurdert å installere en vifte ala den vi har installert ved badet i 2. etg., for å få større luftutskifting. I tillegg vil vi anbefale å forlenge stuprennene lenger fra huset, for å fordøye mer nedbørsvann på terreng. Innvendige murer kan med fordel behandles med "murtett". e.l. Se også Egenerklæring fra forrige eier, og Tilstandsrapport (11.09.2023).

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Vi har ikke registrert nye utettheter i tiden vi har eid boligen/eiendommen. Viser til tidligere eiers

Egenerklæring, og Tilstandsrapport (11.09.2023) ang. utettheter og arbeider/utbedringer, som har blitt gjort på terrasse/garasje/tak/fasade i perioden 1977 - sept. 2024. Dører, vinduer, konstruksjoner og løsninger fra tidlig 1900-tall, og ca. 1967, samt arbeider utført i perioden 1977 - sept. 2024, avviker i stor grad fra dagens byggt teknisk forskrift (TEK17). Eksempelvis har en teakdør fra 1960-tallet en helt annen tetthet, enn man kan forvente av en balkongdør i dag. Den nevnte teakdøren har vi bytta glass i, montert nye glasslister, satt på vannase, og malt/oljet. Likevel tilfredsstiller den ikke dagens standard til tetthet.

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

- Svar: Ja.
- Firmanavn: Cementprodukt AS.
- Beskrivelse: Pipen har blitt rehabilitert med nytt stålrør i hele pipens lengde. Det er satt inn ny feieluke i kjeller, og brannhemmende plater mellom feieluke og tak på loft. Det er også satt på brannhemmende plater ved gjennomgangen av nytt røykrør fra ovn til pipe. Rørkobling fra gammel fyrkjel til pipe ble kuttet, og hullet forskriftsmessig tettet (i kjeller). Alt arbeid er utført av fagfolk høsten 2024 (Cementprodukt AS). Se også forrige eiers Egenerklæring og Tilstandsrapport (11.09.2023).

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Pga byggets alder, er det sprekker i murer, skjeve gulv, e.l. flere steder. Se Tilstandsrapport (11.09.2023), samt tidligere eiers Egenerklæring. Det har ikke oppstått nye sprekker, eller skjevheter, siden vi overtok eiendommen i september 2024.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: I vår tid som eiere, har vi registrert motthull på loftet. Dette har vi behandlet med "mottmiddel" tre ganger. Etter siste behandling har vi ikke observert nytt boremel. Det er råteskader noen steder i husets kledning og fasadedeler (inkludert vinduer, dører og deres omramming).

Se også Tilstandsrapport (11.09.2023).

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Firmanavn: HG Elektro AS, Tussa, Mørenett, ELON, Ward1 AS m.fl.
- Beskrivelse: Siden september 2024, er det utført arbeid av faglærte fra HG Elektro AS, Tussa, ELON og Ward1. 3-fase er innlagt, elbil-lading er installert, noen av husets lysbrytere er sjekket og/eller byttet ut, huset har fått mange nye stikkontakter og lamper (vegg- og takmonterte). VV-berederen har fått ny tilkobling. Det er installert mekanisk vifte tilknyttet badet i 2. etg. Bygget har også fått ny varmepumpe (høsten 2024). I følge tidligere eier utførte Mørenett kontroll i august 2022, huset har fått nytt inntak (usikkert når) og automatsikringer/ "jordfeilautomater" (ca år 2000) (se hennes Egenerklæring), samt Tilstandsrapport (11.09.2023). Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført fra september 2024.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: I følge tidligere eier utførte Mørenett kontroll i august 2022.

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

- Svar: Ja.
- Firmanavn: HG Elektro AS
- Beskrivelse: Ladeboks for elbil ble installert av HG Elektro AS høsten 2024.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Siden september 2024 er det kun brukt faglært arbeidskraft. Se Egenerklæring fra tidligere eier, samt Tilstandsrapport (11.09.2023) når det gjelder perioden 1977 til sept. 2024. Vi kjenner en god del av navnene til de som har utført arbeid på huset/eiendommen siden 1960-tallet, og kan ettersende en slik liste.

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Firmanavn: Racas Bygg, Sandal, Morad Vest, m.fl.
- Beskrivelse: Det er støpt gulv i garasjen (våren 2025). Sandal har rehabilitert trappa i inngangspartiet (flere nye skiferheller, nytt smijernsrekkverk, m.m., høsten 2024). Morad Vest rehabiliterte teakdøren i vinterstua, høsten 2024. Det er bygd nytt tak over den nye varmepumpa, samt tak over en "ved- og utstyrs plass" ved garasjen. I tillegg er det montert glasstak over "terrassedøren" mot sørvest. Se tidligere eiers Egenerklæring og Tilstandsrapport (11.09.2023) når det gjelder årene 1977 til sept. 2024.

Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest. Boligen ble oppført i 1918. Plan- og bygningsloven kom først i 1965. Som de fleste andre bygninger fra tidlig 1900-tall mangler boligen ferdigattest. I Hareid kommune gjelder dette mange eldre bygninger.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Storetind Takst og Rådgivning AS (11.09.2023). Mørenett utførte kontroll i bygget i august 2022.

Pkt. 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Vi anbefaler å lese tidligere eiers Egenerklæring, samt Tilstandsrapport (11.09.2023). Dette er et hus som trolig ble påbegynt i 1917/18, og som mesteparten av tiden har vært eid av verftet på Hjørungavåg (til 1986). Huset ble bygget som disponent-/ funksjonærbolig, og flere av verftets disponenter / funksjonærer, og andre med tilknytning til verftet, har bodd i boligen. Pga de mange beboerne, i over 100 år, er det vanskelig å vite / dokumentere hva som har blitt gjort / ikke gjort i huset, og på eiendommen. Vi anmoder derfor om å gå grundig gjennom eiendommen. Vi vil prøve så godt vi

kan å svare på alle spørsmål om huset / eiendommen. Da flere av de som har gjort arbeid på eiendommen fortsatt lever, vil vi være behjelpelige med å innhente informasjon fra disse.

Kommentar fra selger: Selv om boligen er oppgradert flere ganger, er det stor forskjell på kravene i Byggingsteknisk Forskrift (TEK17) med veiledning, og de ulike kvaliteter og løsninger som er valgt i denne tidligere disponentboligen fra 1918. Dette gjelder hele boligen, garasjen og eiendommen i sin helhet. Huset ble bygget som et Jugend-hus, og ble renoveret ca. 1967, inspirert av kona til daværende disponent, som var fra USA. På folkemunne i Hjørungavåg ble boligen gitt navnet Luxemburg / Luxenborg. Det er fortsatt personer i kommunen som bruker dette navnet, eller kaller det Erdal-huset (etter en av disponentene). Tomta blir kalla Solhaug.

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

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Diverse oppgraderinger av el-installasjonen.
- Montert ny garderobe på loft.
- Montert ny induksjon platetopp og støpsel.
- Rehabiliteret trapp til hovedinngang og montert nytt rekkverk.
- Montert enkelte nye innerdører i hovedetasje.
- Rehabiliteret bokhylle i stue.
- Senket gulvet på et rom i kjeller og støpt nytt gulv.
- Rehabiliteret og satt inn nytt 2-lags glassfelt i (eksisterende) verandadør mot øst.
- Montert glasstak over verandadør vest.
- Støpt nytt gulv i garasje.

2024:

- Fikk satt inn nytt røykrør med feieluker i pipe.
- Montert avtrekksvifte på bad loft.
- Montert dusjkabinett og fått utført kontroll av røropplegget.
- Montert varmepumpe med tak og fjernet to

varmepumper.

- Oppgradering av innvendige overflater på enkelt rom.
- El-kontroll, montert el-bil lader og diverse oppgraderinger av el-anlegget.
- Bygd tak over ved- og redskapsplass.
- Oppgradert gårdsplass og innkjørsel med duk og singel.

2022:

- Montert grunnmurplater og oppgradert drenering ved hovedinngang ifølge tidligere tilstandsrapport.

2019:

- Ny vedovn ble montert ifølge tidligere tilstandsrapport.

2015:

- Bad på loft ble oppusset ifølge tidligere tilstandsrapport.

2012:

- Ny takteking, takrenner og takvinduer ifølge tidligere tidligere tilstandsrapport.

2010:

- Lagt parkett i i hovedetasje ifølge tidligere tilstandsrapport.
- Nytt vanninntak ifølge tidligere tilstandsrapport.
- Nye vinduer og altandør loft ifølge tidligere tilstandsrapport.
- Ny takteking og ytterdør hovedinngang ifølge tidligere tilstandsrapport.

2005:

- Utsifting av enkelte vindusglass i hovedetasje ifølge tidligere tilstandsrapport.

1990:

- Ny bordkledning endevegg mot sørvest ifølge tidligere tilstandsrapport.

1987:

- Ny takteking altan frontfasade ifølge tidligere tilstandsrapport.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Pilskog – Overå datert 25.11.1977 er eiendommen regulert til Bolig

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Føresegner for byggjeområder for bustader:

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

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

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

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

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

Kommuneplan for Hareid kommune 2012-2024, datert 21.06.2012, viser at eiendommen ligger i et område der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

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

## OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe og vedovn er montert i stua. Varmekabel er montert på bad på loft. Ellers elektrisk oppvarming.

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

## PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på gruset oppstillingsplass på eiendommen.

## VEI/VANN/KLOAKK

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

## ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1918.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 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. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er

søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring mv. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggetillatelse for garasje, datert 30.10.1971. Det ble gitt ferdigattest på teknisk installasjon/pipe datert 18.11.2024.

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

## RADONMÅLING

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

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

## INNHold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Hovedetasje: Kjøkken, stue, gang, toalettrom, vindfang og 2 trapperom.

Tillegg er veranda på ca. 28 m².

Loft: Gang, bad og 4 soverom.

Tillegg er altan på ca. 7 m².

Kjeller: 6 kjellerrom.

Tillegg er terrasser på ca. 45 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.11.2025, utført av Øyvind Tjervåg.

## STANDARD

### ENEBOLOG - INNVENDIG

#### OVERFLATER, GENERELT

Gulv: Laminatgulv, malt linoleumsbelegg, tregulv, lakka parkett, skifer, vinylbelegg og betong.

Vegger: Malte plater, malt tapet, malt strie, stråtapet, eikepanel, malt panel, panel og murpuss.

Himling: Malte flater, malt strie, eikepanel, malt panel, Huntonitplater og malte plater.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte glatte skapfronter og benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er malte fliser på veggene over benkeplatene. Innredningen har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk og utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vedrørende hvitevarer, se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### BAD/VASKEROM

Bad på loft med vinylbelegg på gulv med varmekabel, våtromsplater på vegger og malt panel i tak. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### TOALETTRUM

Toalettrom i hovedetasje med vinylbelegg på gulv og malt vinyltapet på vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt vask med speil og wc. Rommet har naturlig avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

• Vannledninger: Trykkvannsrør av kobber, galvanisert rør og rør-i-rør.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe fra 2023.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 198 liter fra 2001.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper og downlights.
- Varmekabel på bad på loft.
- Elbil-lader.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannvarslere og brannslukkingsapparat.

#### VIKTIG

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

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

#### INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er

avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 219 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 240 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

#### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-i: 67 m<sup>2</sup> 6 kjellerrom.

Hovedetasje: BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, gang, toalettrom, vindfang og 2 trapperom.

Loft: BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Gang, bad og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje: 45 m<sup>2</sup> Terrasse.

Hovedetasje: 28 m<sup>2</sup> Veranda.

Loft: 7 m<sup>2</sup> Loftaltan.

#### GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

## ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 100 000,-

## VERDITAKST

Kr 2 100 000,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 837,- pr år 2024

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2025 kr. 6 527,30.

## EIENDOMSSKATT

Kr 4 949,- pr 2024

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Hareid kommune. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2025 kr. 3 969,-.

## VANNAVGIKT

Årlig kr 1 750,-

Vannavgift år: 2025

## INFO VANNAVGIKT

Fordeles på 2 terminer pr. 2025. Vannavgift fra

Hjørungavåg vasslag.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 472 500,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 890 000,- som sekundærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

## OMKOSTNINGER

kr. 2 100 000,- (Prisantydning)

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

kr. 52 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 71 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 171 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## BETALINGSBETINGELSER

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:

16.03.1998 - Dokumentnr: 2965 - Forkjøpsrett  
gjelder i 5 år fra tinglysingsdato  
Rettighetshaver: FINVIK BIRGER F 22 11 46  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Denne rettigheten er utgått, og vil bli slettet ved salg.

19.10.1918 - Dokumentnr: 800226 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1517 Gnr:78 Bnr:10

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

#### GRUNNBOKSDATO

09.12.2025

#### DIVERSE OPPLYSNINGER 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

16.12.2025

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### MEGLER

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

#### ANSVARLIG MEGLER

Torine Hildre Osnes, Eiendomsmegler MNEF  
Epost: torine@notar.no

#### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.  
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker  
utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse  
og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,  
vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.  
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er  
plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling  
foretas av Crawford & Company.

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

legges inn bud.

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

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

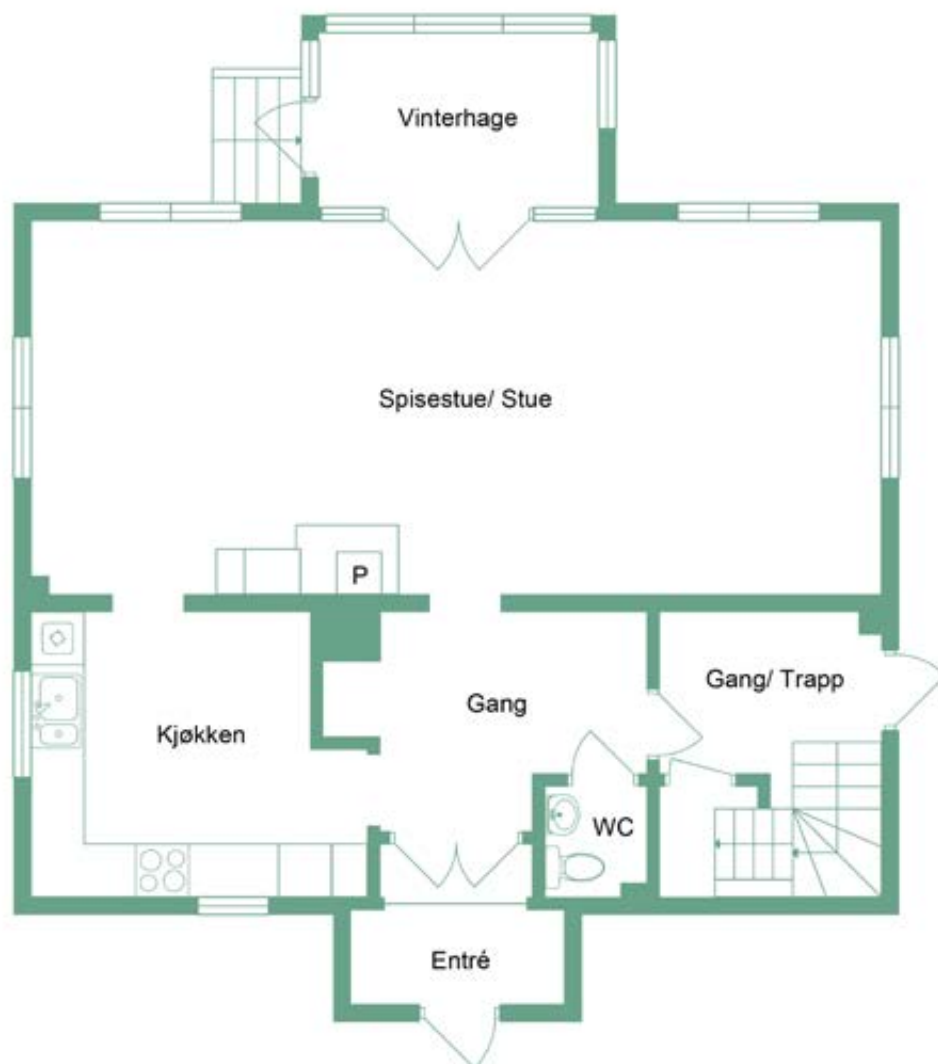
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil 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



Bautevegen 69

1 Etg

notar.no

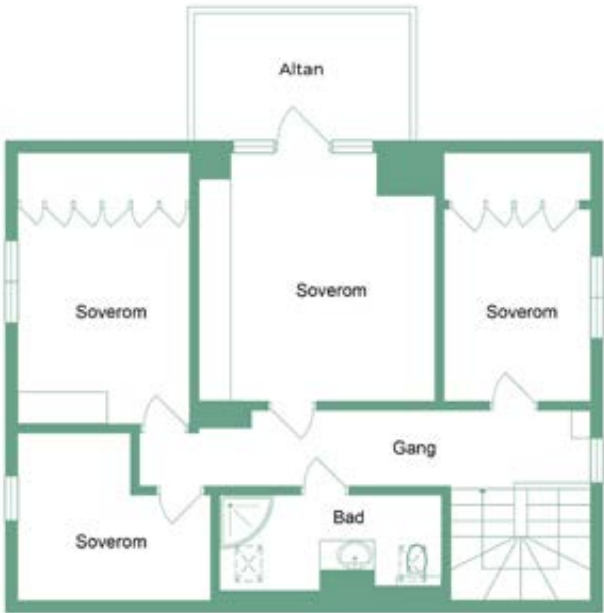
@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegninger

notar



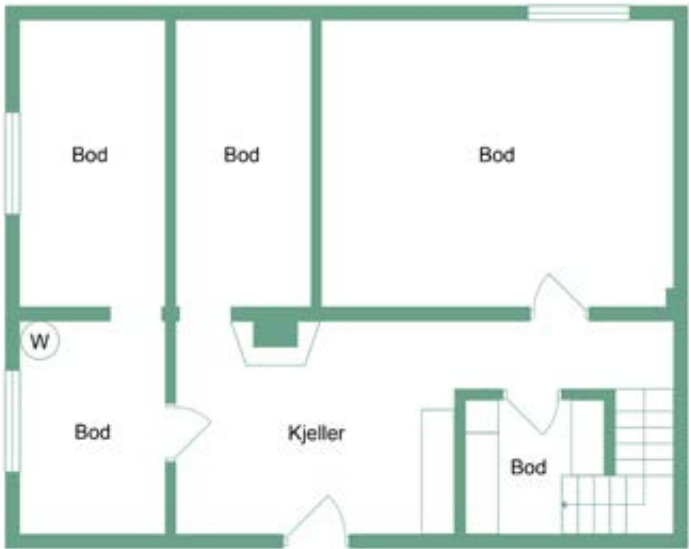
Bautevegen 69

Loft

notar.no @notar.no

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Bautevegen 69

1. Etg

notar.no @notar.no

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

## BAUTEVEGEN 69

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Ulsteinvik |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 3-0240/25        |  |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Selger 1 navn      | Selger 2 navn      |
| Rønnaug Beate Mork | Lars Ove Moldskred |

|               |        |
|---------------|--------|
| Gateadresse   |        |
| Bautevegen 69 |        |
| Poststed      | Postnr |
| HJØRUNGAVÅG   | 6063   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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/avtalnr.

Document reference: 3-0240/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da huset er over 100 år, viser til forrige eiers Egenerklæringsskjema (hun bodde i huset ca. 47 år), samt Tilstandsrapport fra Storetind Takst og Rådgivning AS (11.09.2023). Vi har ikke registrert nye feil den tiden vi har eid boligen. Badet har fått nytt dusjkabinett, og kjøkkenet har fått ny rørtilkopling til vaskemaskin. Arbeidet er utført av Hareid Rør og Interiør.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I tiden vi har eid huset, er det kun utført arbeid av faglærte (Hareid Rør og Interiør). Huset er fra 1918, og vi viser derfor til forrige eiers Egenerklæringsskjema, samt Tilstandsrapporten fra Storetind Takst og Rådgivning AS (11.09.2023), som beskriver en god del av hva som er utført av arbeid på bad/våtrom, og av hvem, i årene fra 1977 til september 2024.

Arbeid utført av

Hareid Rør og Interiør, m.fl.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier tror det, men hun var ikke sikker. Se hennes Egenerklæringsskjema, for mer informasjon om hvem som kan ha gjort hva.

- 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

Beskrivelse

Det har ikke vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende i tiden vi har eid boligen. I følge forrige eier, var avløpet tett en gang i hennes lange botid, pga bomullspinner og papir (se forrige eiers Egenerklæring).

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hareid Rør og Interiør monterte og koblet på nytt dusjkabinett (bad 2. etg.). De koblet også på vaskemaskin på kjøkkenet. Se tidligere eiers Egenerklæring og Tilstandsrapport (11.09.2023) angående feil, arbeid og kontroller som har vært utført fra 1977 til sept. 2024.

Arbeid utført av

Hareid Rør og Interiør, m.fl.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble bygd i 1918. Vi er usikre på hvordan grunnmurene ser ut, og hvordan man drenerte den gang. Huset hadde en omfattende renovering ca. i 1967, men vi vet ikke hva som ble gjort med dreneringen da. I forbindelse med nytt vanninntak (2010) ble det drenert ved denne vegg på nord-vest-siden av huset (utenfor toalett og deler av trapperommet til kjeller). Etter at vi støpte gulv i det sør-østre kjellerrommet (våren 2025), har vi ikke sett vann i kjelleren. Noen steder er det kalkutslag på mur og gulv. Vi har brukt avfuktere i årets fuktigste perioder, og luftet godt gjennom tre kjellervindu gjennom hele året. Kjelleren har kun vært brukt til lagringsareal siden september 2024. Vi har vurdert å installere en vifte ala den vi har installert ved badet i 2. etg., for å få større luftutskifting. I tillegg vil vi anbefale å forlenge stuprennene lenger fra huset, for å fordrøye mer nedbørsvann på terreng. Innvendige murer kan med fordel behandles med "murtett". e.l. Se også Egenerklæring fra forrige eier, og Tilstandsrapport (11.09.2023).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke registrert nye utettheter i tiden vi har eid boligen/eiendommen. Viser til tidligere eiers Egenerklæring, og Tilstandsrapport (11.09.2023) ang. utettheter og arbeider/utbedringer, som har blitt gjort på terrasse/garasje/tak/fasade i perioden 1977 - sept. 2024. Dører, vinduer, konstruksjoner og løsninger fra tidlig 1900-tall, og ca. 1967, samt arbeider utført i perioden 1977 - sept. 2024, avviker i stor grad fra dagens byggt teknisk forskrift (TEK17). Eksempelvis har en teakdør fra 1960-tallet en helt annen tetthet, enn man kan forvente av en balkongdør i dag. Den nevnte teakdøren har vi bytta glass i, montert nye glasslister, satt på vannase, og malt/oljet. Likevel tilfredsstiller den ikke dagens standard til tetthet.

- 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

Pipen har blitt rehabilitert med nytt stålrør i hele pipens lengde. Det er satt inn ny feieluke i kjeller, og brannhemmende plater mellom feieluke og tak på loft. Det er også satt på brannhemmende plater ved gjennomgangen av nytt røykrør fra ovn til pipe. Rørkobling fra gammel fyrkjel til pipe ble kuttet, og hullet forskriftsmessig tettet (i kjeller). Alt arbeid er utført av fagfolk høsten 2024 (Cementprodukt AS). Se også forrige eiers Egenerklæring og Tilstandsrapport (11.09.2023).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pga byggets alder, er det sprekker i murer, skjeve gulv, e.l. flere steder. Se Tilstandsrapport (11.09.2023), samt tidligere eiers Egenerklæring. Det har ikke oppstått nye sprekker, eller skjevheter, siden vi overtok eiendommen i september 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I vår tid som eiere, har vi registrert motthull på loftet. Dette har vi behandlet med "mottmiddel" tre ganger. Etter siste behandling har vi ikke observert nytt boremel. Det er råteskader noen steder i husets kledning og fasadedeler (inkludert vinduer, dører og deres omramming). Se også Tilstandsrapport (11.09.2023).

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

Siden september 2024, er det utført arbeid av faglærte fra HG Elektro AS, Tussa, ELON og Ward1. 3-fase er innlagt, elbil-lading er installert, noen av husets lysbrytere er sjekket og/eller byttet ut, huset har fått mange nye stikkontakter og lamper (vegg- og takmonterte). VV-berederen har fått ny tilkobling. Det er installert mekanisk vifte tilknyttet badet i 2. etg. Bygget har også fått ny varmepumpe (høsten 2024). I følge tidligere eier utførte Mørenett kontroll i august 2022, huset har fått nytt inntak (usikkert når) og automatsikringer/"jordfeilautomater" (ca år 2000) (se hennes Egenerklæring), samt Tilstandsrapport (11.09.2023). Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid utført fra september 2024.

Arbeid utført av

HG Elektro AS, Tussa, Mørenett, ELON, Ward1 AS m.fl.

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

I følge tidligere eier utførte Mørenett kontroll i august 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil ble installert av HG Elektro AS høsten 2024.

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)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siden september 2024 er det kun brukt faglært arbeidskraft. Se Egenerklæring fra tidligere eier, samt Tilstandsrapport (11.09.2023) når det gjelder perioden 1977 til sept. 2024. Vi kjenner en god del av navnene til de som har utført arbeid på huset/eiendommen siden 1960-tallet, og kan ettersende en slik liste.

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

Det er støpt gulv i garasjen (våren 2025). Sandal har rehabilitert trappa i inngangspartiet (flere nye skiferheller, nytt smijernsrekkverk, m.m., høsten 2024). Morad Vest rehabiliterte teakdøren i vinterstua, høsten 2024. Det er bygd nytt tak over den nye varmepumpe, samt tak over en "ved- og utstyrs plass" ved garasjen. I tillegg er det montert glasstak over "terrassedøren" mot sørvest. Se tidligere eiers Egenerklæring og Tilstandsrapport (11.09.2023) når det gjelder årene 1977 til sept. 2024.

Arbeid utført av

Racas Bygg, Sandal, Morad Vest, m.fl.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Boligen ble oppført i 1918. Plan- og bygningsloven kom først i 1965. Som de fleste andre bygninger fra tidlig 1900-tall mangler boligen ferdigattest. I Hareid kommune gjelder dette mange eldre bygninger.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra Storetind Takst og Rådgivning AS (11.09.2023). Mørenett utførte kontroll i bygget i august 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi anbefaler å lese tidligere eiers Egenerklæring, samt Tilstandsrapport (11.09.2023). Dette er et hus som trolig ble påbegynt i 1917/18, og som mesteparten av tiden har vært eid av verftet på Hjørungavåg (til 1986). Huset ble bygget som disponent-/funksjonærbolig, og flere av verftets disponenter / funksjonærer, og andre med tilknytning til verftet, har bodd i boligen. Pga de mange beboerne, i over 100 år, er det vanskelig å vite / dokumentere hva som har blitt gjort / ikke gjort i huset, og på eiendommen. Vi anmoder derfor om å gå grundig gjennom eiendommen. Vi vil prøve så godt vi kan å svare på alle spørsmål om huset / eiendommen. Da flere av de som har gjort arbeid på eiendommen fortsatt lever, vil vi være behjelpelige med å innhente informasjon fra disse.

Selv om boligen er oppgradert flere ganger, er det stor forskjell på kravene i Bygningsteknisk Forskrift (TEK17) med veiledning, og de ulike kvaliteter og løsninger som er valgt i denne tidligere disponentboligen fra 1918. Dette gjelder hele boligen, garasjen og eiendommen i sin helhet. Huset ble bygget som et Jugend-hus, og ble renoveret ca. 1967, inspirert av kona til daværende disponent, som var fra USA. På folkemunne i Hjørungavåg ble boligen gitt navnet Luxemburg / Luxenborg. Det er fortsatt personer i kommunen som bruker dette navnet, eller kaller det Erdal-huset (etter en av disponentene). Tomta blir kalla Solhaug.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG

 HAREID kommune

 gnr. 78, bnr. 20

## Markedsverdi

**2 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 11169-1900

Referansenummer: CO5548

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



### Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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: 1918

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater og papptekking over ytterdør. Takrenner, beslag og pipeledning av metall. Takoverbygg over ytterdør har innvendig taknedløp. Takvinduer av pvc med to lagsglass og utvendig kledning av aluminium. Takkonstruksjon av sperrer og taktro med kryploft med gulv. Yttervegger av maskinlafta stående tømmer og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer, verandadør av tre malte og lakka med to lags glass. Ytterdør formpresset malt og finert kjellerdør. Altan i bjelkelag konstruksjon med taktro og malt glassfiber dekke. Rekkverk av tre malt. Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegge av tre malt. Veranda og terrasse trapper av tre delvis med malt tre rekkverk. Trapp av betong med skifer og smijern rekkverk. Kjellertrapp av betong. Grunnmur, fundamenter og ringmur av betong og naturstein, murpusset og malt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malt strie, eike panel, malt panel, huntonitplater, sementbaserte eternittplater og malte plater. Vegger malte plater, malt tapet, malt strie, stråtapet, eike panel, malt panel, panel, sementbaserte eternittplater og murpuss. Gulv lamminatgulv, malt linoleumsbelegg, tregulv, lakka parkett, skifer, linoleumsbelegg og betong. Etasjeskille i tre konstruksjon og kjeller gulv av betong. Inngangsparti betongplate underkledd med isopor. Mursteinpipe med piperør og feieluker av metall. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på fliser. Kryp kjeller under frambygg frontfasade med ukjent utførelse. Trapper og rekkverk av tre malte med tette trappetrinn med vinyl og linoleumsbelegg. Innerdører formpressede og malte, finerte, tredører, eikedører og metall dør. Enkelte dører med glassfelt. Garderobe system av metall med forheng. Finerte og plassbygde garderobeskap. Bokhyller av eik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak malt panel. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg med oppkant. Baderomsinnredning malt, veggghengt wc og dusjkabinett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater malte fliser. Innredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Malte flater. Vegger malt vinyltapet og gulv vinylbelegg. Det er montert veggghengt vask med speil og wc.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannsrør av kobber, galvanisert rør og rør-i-rør. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk kjøkkenventilator og bad, utover dette naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. Sentralfyranslegg som ikke lenger er intakt og i bruk da radiatorene er fjernet. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel bad loft. El-bil lader. Brannvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomtegrunn med noe terrengfall mot grunnmuren og trappenedgang. Ukjent byggegrunn for eiendommen. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent. Deler av drenering ved inngangsparti er fornyet ved utskifting av vannledning ifølge tidligere tilstandsrapport. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Hovedvanninntak av plast ifølge tidligere tilstandsrapport.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 240 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 219 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 100 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

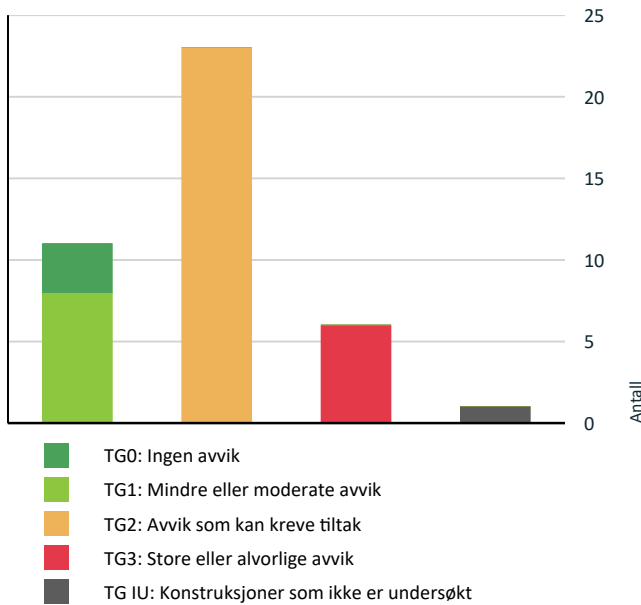
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

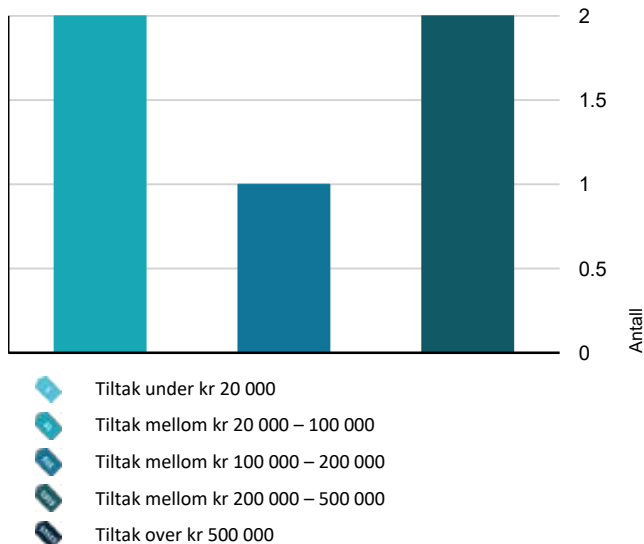
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av eneboligen. Garasje er kun enkelt beskrevet, inkludert i areal- og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Altan loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Veranda - terrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater fyrrom kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                    |                             |
|---|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1918

**Kommentar**  
Eier

### Tilbygg / modernisering

|      |             |                                                                                                 |
|------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | Vedlikehold | Diverse oppgraderinger av el-installasjonen ifølge eiere/boligmappa.                            |
| 2025 | Vedlikehold | Montert ny garderobe loft ifølge eiere.                                                         |
| 2025 | Vedlikehold | Rehabilitert og satt inn nytt to-lags glassfelt i eksisterende verandadør av teak ifølge eiere. |
| 2025 | Vedlikehold | Montert ny frittstående komfyr med induksjonstopp og kontakt ifølge eiere.                      |
| 2025 | Vedlikehold | Rehabilitert utvendig trapp hovedetasje og montert nytt metall rekkverk ifølge eiere.           |
| 2025 | Vedlikehold | Montert enkelte nye innerdører i hovedetasje ifølge eiere.                                      |
| 2025 | Vedlikehold | Rehabilitert bokhylle i stue ifølge eiere.                                                      |
| 2025 | Vedlikehold | Montert glasstak over verandadør vest ifølge eiere.                                             |
| 2025 | Vedlikehold | Senket gulvet på et rom i kjeller og støpt nytt gulv ifølge eiere.                              |
| 2024 | Vedlikehold | Fikk satt inn nytt røykrør med feieluker i pipe ifølge eiere.                                   |
| 2024 | Vedlikehold | El-kontroll, montert el-bil lader og diverse oppgraderinger av el-anlegget ifølge eiere.        |
| 2024 | Vedlikehold | Montert avtrekksvifte bad loft ifølge eiere.                                                    |
| 2024 | Vedlikehold | Bygd tak over ved og redskap plass ifølge eiere.                                                |
| 2024 | Vedlikehold | Montert dusjkabinett og fått utført kontroll av røropplegget ifølge eiere.                      |

|      |             |                                                                                                      |
|------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Vedlikehold | Oppgradert gårdsplass og innkjørsel med duk og singel ifølge eiere.                                  |
| 2024 | Vedlikehold | Montert varmepumpe med tak og fjernet to varmepumper ifølge eiere.                                   |
| 2015 | Vedlikehold | Bad på loftet ble oppusset ifølge tidligere tilstandsrapport.                                        |
| 2024 | Vedlikehold | Oppgradering av innvendige overflater på enkelt rom ifølge eiere.                                    |
| 2022 | Vedlikehold | Montert grunnmurs plater og oppgradert drenering ved hovedinngang ifølge tidligere tilstandsrapport. |
| 2019 | Vedlikehold | Ny vedovn ble montert ifølge tidligere tilstandsrapport.                                             |
| 2012 | Vedlikehold | Ny taktekkning, takrenner og takvinduer ifølge tidligere tilstandsrapport.                           |
| 2010 | Vedlikehold | Nye vinduer og altandør loft ifølge tidligere tilstandsrapport.                                      |
| 2010 | Vedlikehold | Lagt parkett i i hovedetasje ifølge tidligere tilstandsrapport.                                      |
| 2010 | Vedlikehold | Ny taktekkning og ytterdør hovedinngang ifølge tidligere tilstandsrapport.                           |
| 2010 | Vedlikehold | Nytt vanninntak ifølge tidligere tilstandsrapport.                                                   |
| 2005 | Vedlikehold | Utskifting av enkelte vindusglass i hovedetasje ifølge tidligere tilstandsrapport.                   |
| 1990 | Vedlikehold | Ny bordkledning endevegg mot sørvest ifølge tidligere tilstandsrapport.                              |
| 1987 | Vedlikehold | Ny taktekkning altan frontfasade ifølge tidligere tilstandsrapport.                                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av steinbelagte stålplater. Takoverbygg ytterdør papptekking.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Papptekking på takoverbygg inngangspartiet er avsluttet mot beslag, og ikke lagt opp etter vegg og innunder bordkledningen.

Taktekkingen har noe mindre mosevekst. Det ble registrert rustskader på deler av skruinnfestingen av taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Mosevekst på taktekingen bør fjernes for å hindre at fuktighet holdes tilbake, noe som kan redusere taktekingens levetid.

Papptekking på takoverbygg anbefales lagt inn bak bordkledningen for å redusere risikoen for lekkasjer i overgangen beslag og papptekkingen.

Rustskade skruer bør utskiftes for å forhindre videre korrosjon, og forebygge videre svekkelse av innfestingen av taktekingen.



## Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og pipekledning av metall. Takoverbygg over ytterdør har innvendig taknedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkel mansarder ca. 62 grader. Ved montering av steinbelagte stålpanner er det krav om snøfangere ved takfall over 30 grader. Ved fornying av taktekingen var det krav om snøfangere.

Takrenner frontfasade har motfall mot taknedløpene, dette medfører gjenstående vann i takrenner.

Beslag i overgang takteking og bordkledning på takoppløftet er montert utenpå bordkledningen, og ikke innunder bordkledningen som er normal utførelse. På den ene siden av takoppløftet mangler beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales og monteres snøfangere for å oppfylle kravene som gjaldt ved fornying av taktekingen. Manglende snøfangere kan medføre snøras fra taket, med risiko for skade på personer eller bygningsdeler.

Motfall på takrennene bør endres slik at vannet ledes til taknedløpene. Gjenstående vann i takrennene kan føre til tette renner, isdannelse og redusert levetid på takrennesystemet.

Manglende beslag takoppløft anbefales montert, og beslag anbefales lagt innunder bordkledningen da dette reduserer risikoen for lekkasjer, og ivaretar luftingen av bordkledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger av maskinlafta stående tømmer og bindingsverk. Utvendige fasader liggende malt bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen har ingen lufting i overgang vannstokker/grunnmur. Det ble påvist spredte råteskader i deler av bordkledningen, og bordkledningen er i tilknytning til trapp avsluttet mot skifer uten spalte.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet og fuktskadet bordkledning bør utskiftes, for å forebygge videre skadeutvikling og forebygge fuktskader i yttervegger.

Det anbefales og etablere spalte mellom skifer og bordkledningen, uten tiltak så vil det oppstå fukt og råteskader i bordkledningen over tid.

## **TG 3** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Kryploft med gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har spredte fukt og råteskader fra før taktekingen ble utskiftet. Fuktskader burde vært utskiftet i forbindelse med fornying av taktekingen.

Deler av takkonstruksjonen har en del mott hull etter skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Fuktskadede og råteskadede deler av takkonstruksjonen bør vurderes for utskifting for å ivareta konstruksjonens opprinnelige styrke og forhindre videre skadeutvikling.

Takkonstruksjonen med mottskader bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre skadeutvikling. Ved tegn på aktivt angrep av mott må saneringstiltak iverksettes for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Vinduer

Vinduer av tre malte med to lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer ved siden av altandør på loftet mangler beslag i underkant av vinduene. Her er det benyttet malte trebord.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres beslag under vinduene for å hindre inntrengning av vann i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



## TG 2 Takvinduer

Takvinduer av pvc med to lagsglass og utvendig kledning av aluminium.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader i kledning rundt vinduet på bad etter tidligere lekkasje inn ved vinduet. Fuktmålingen avdekket ingen unormale forhold under besiktigelsen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i kledningen rundt vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene. Ved utbedring bør en samtidig kontrollere tettheten rundt vinduet og avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Altan og verandadør av tre malte med to lags glass. Ytterdør i formpresset malt. Finert kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er ikke montert beslag under dørtersklene. Finert kjellerdør vil ikke tåle langvarig fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å montere beslag under dørtersklene for å forebygge fuktinntrenging. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 2 Altan loft

Altan i bjelkelag konstruksjon med taktro og malt glassfiber dekke. Rekkverk av tre i malt.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes og åpningene i rekkverket reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, slik at risiko for fallulykker og personskade reduseres.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser av lufting av gulv konstruksjonen, da altanen ligger over innredet boligrom. Manglende lufting øker risikoen for kondens og fuktskader.



## TG 2 Veranda - terrasse

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

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp av betong med skifer og smijern rekkverk. Kjellertrapp av betong. Veranda og terrasse trapper av tre delvis med malt tre rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Støttmur ved kjellertrapp mangler rekkverk, og åpninger mellom trappetrinn er over dagens anbefaling på max 10 cm.

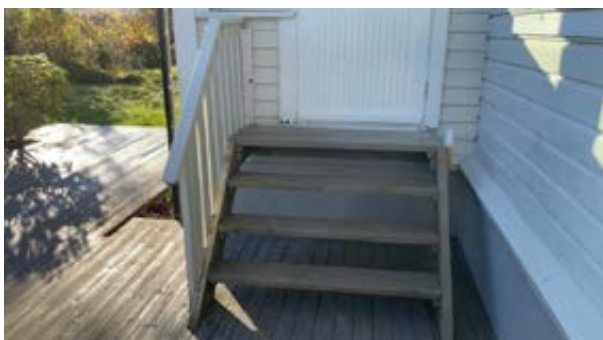
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må monteres og høyder samt åpninger må tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn. Manglende eller feil utførte rekkverk kan medføre personskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Tak malte flater, malt strie, eike panel, malt panel, huntonitplater og malte plater. Vegger malte plater, malt tapet, malt strie, stråtapet, eike panel, malt panel, panel og murpuss. Gulv lamminatgulv, malt linoleumsbelegg, tregulv, lakka parkett, skifer, linoleumsbelegg og betong.

#### Vurdering av avvik:

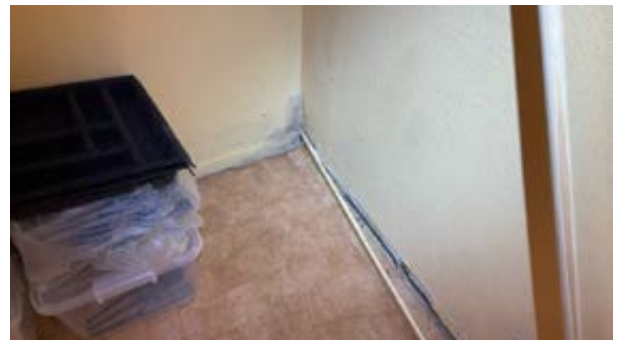
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater på enkelte rom er noe slitte. Overflater i kjeller har fuktskjolder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater på enkelt rom må vurderes oppgradert. Fuktskjolder i kjeller bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å unngå videre fuktskader, sopp- eller råteutvikling.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Overflater fyrrom kjeller

Tak og vegger sementbaserte eternitt plater. Gulv av betong og stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På fyrrommet i kjeller er det benyttet sementbasert eternittplater som med stor sannsynlighet inneholder asbest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternittplater som inneholder asbest bør fjernes av kvalifisert fagpersonell med nødvendig kompetanse og verneutstyr, for å unngå helserisiko ved eksponering for asbeststøv. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for alvorlige helseplager, inkludert kreft, ved håndtering eller skade på platene.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon og kjeller gulv av betong. Inngangsparti betongplate underkledd med isopor.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert varierende skjevheter innenfor satt avvik på stikkprøve kontrollerte rom i begge etasjeplan og kjellergulv. Synlig åpen gulv konstruksjon i kjeller har noe fuktskjolder.

### Konsekvens/tiltak

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

Åpen isopor bør tildekkes med godkjente materialer eller fjernes, dette for å redusere risikoen for spredning av giftige gasser ved en eventuell brann.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det finnes helseskadelig radonnivå i boligen.

## TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinpipe med piperør og feieluker av metall. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på fliser.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt da deler av fremforede vegger har synlige fuktskader, og store deler av kjeller har synlig grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Trapp og fremforet vegg i kjeller har synlige fuktskjolder. Grunnmur og betonggulvet har saltutslag som følge fuktvandring i konstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

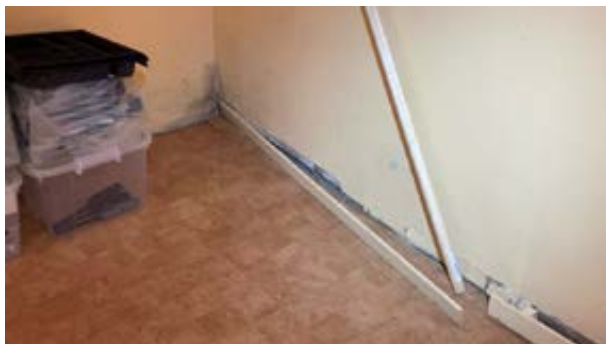
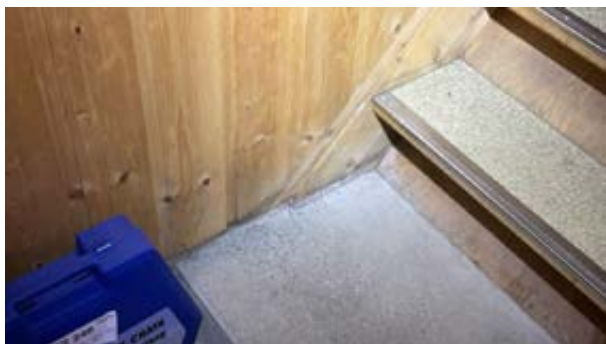
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjelleren, samt utbedre fuktskader og saltutslag.

Fremforede vegger mot grunnmur anbefales fjernet for å forebygge videre fuktskader og soppvekst.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og soppvekst, samt forringelse av bygningsmaterialer og konstruksjoner over tid.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre malte med tette trappetrinn med vinyl og linoleumsbelegg.

### Vurdering av avvik:

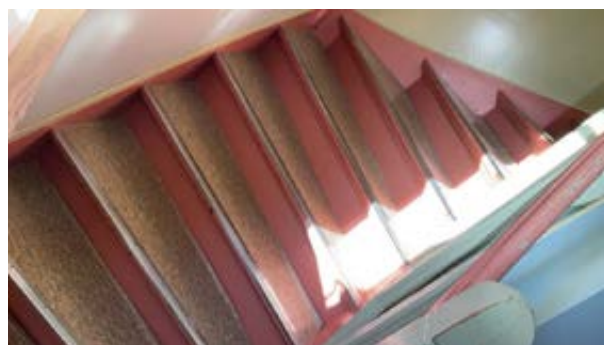
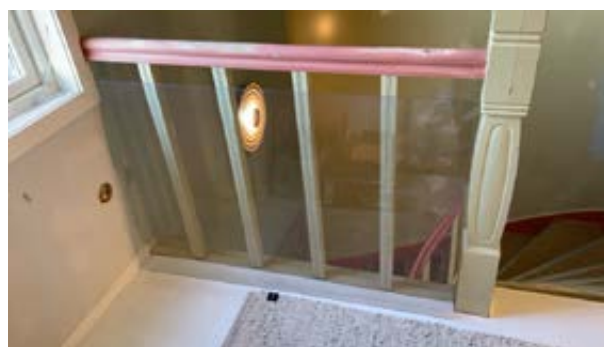
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kjellertrapp er nokså bratt og smal og lite egnet for intern trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten i trappen, som å montere håndløper på vegg, øke rekkverkshøyden og redusere åpninger i rekkverket, for å redusere risikoen for fall og personskader. Bratt og smale trapper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn og eldre.



## TG 1U Kryp Kjeller

Krypkjeller under frambygg frontfasade med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere. Manglende tilgang og inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for omfattende skader og kostnader på sikt.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører formpressede og malte, finerte, tredører, eikedører og metall dør. Enkelte dører med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobe system av metall med forheng. Finerte og plassbygde garderobeskap. Bokhyller av eik.



## VÅTROM

### LOFT > BAD

## TG 3 Overflater vegger og himling

Tak malt panel og vegger våtromsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tak og takvindu er innenfor våtzone for dusjen. Deler av våtromsplatene er montert uten overgangslist mellom platene og sokkelflis. Taket har fuktskader i tilknytting takvinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende overgangslist av metall avviker fra monteringsanvisningen og øker risikoen for fuktinntrekk i vegg ved vannsøl. Fuktskader i taket ved takvinduet bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med varmekabel. Gulvet er flatt med lokalt fall ved sluken.

### Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegget har sviskader fra varmekabler.

### 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.

Gulvbelegg med sviskader bør kontrolleres av elektriker siden varmekabelen har for lite overstøp, da dette kan føre til overoppheting og funksjonssvikt. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for ytterligere skader på gulvbelegget og at varmekabelen slutter å fungere.



LOFT > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg med plastsluk.

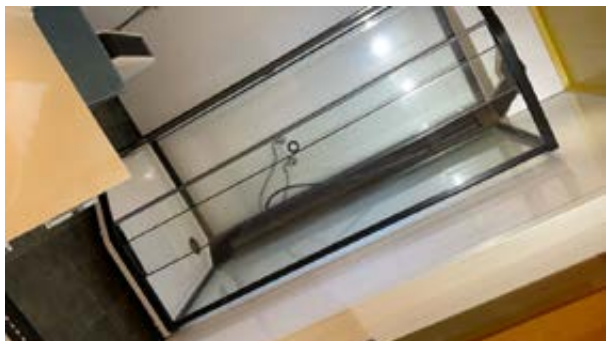


LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning malt, vegghengt wc og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone for dusjen. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater malte fliser. Innredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.



# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



## SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte flater. Vegger malt vinyltapet og gulv vinylbelegg. Det er montert vegghengt vask med speil og wc.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Trykkvannsrør av kobber, galvanisert rør og rør-i-rør.

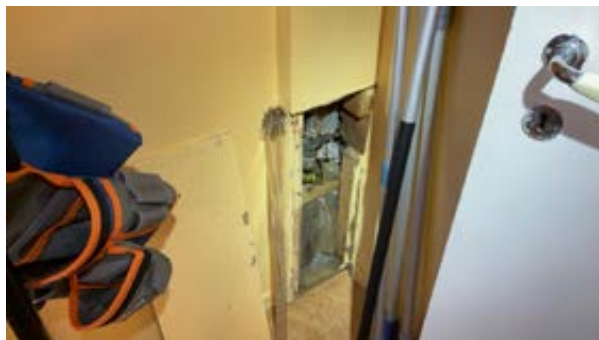
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes at skader kan oppstå plutselig.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 0 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

### 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 utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer. Rustskadede avløpsrør av jern bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmesentral - 2

Sentralfyrnanlegg som ikke lenger er intakt og i bruk da radiatorene er fjernet.

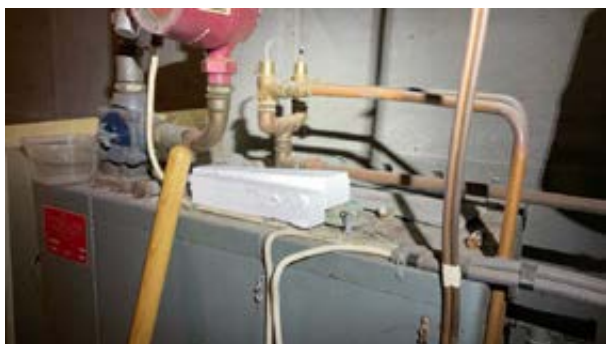
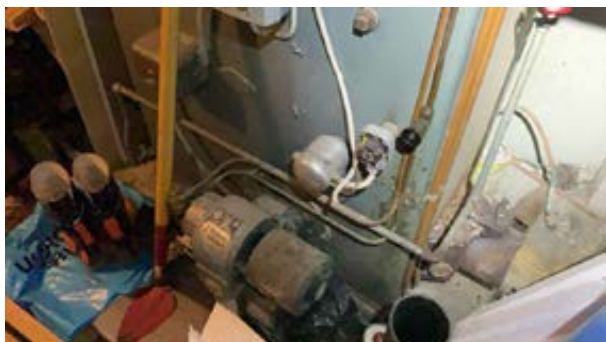
### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sentralfyrnanlegget bør demonteres og fjernes, da det ikke lenger er i bruk. Dersom anlegget blir stående, kan det medføre unødvendig plassbruk og potensiell risiko for lekkasjer av oljer.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 198 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel bad loft. El-bil lader.

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

### Spørsmål til eier

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

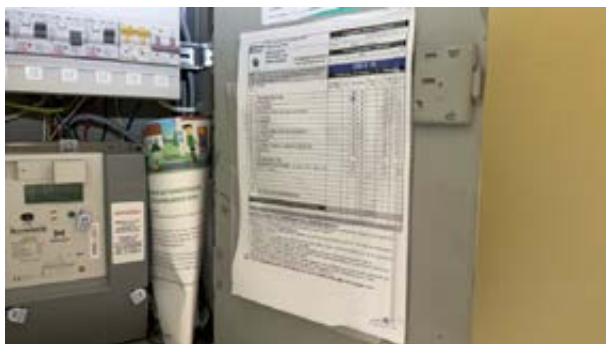
Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for eiendommen.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent. Deler av drenering ved inngangsparti er fornyet ved utskifting av vannledning ifølge tidligere tilstandsrapport.

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert synlig fuktinntrekk i deler av kjelleren. Grunnmur og betonggulv har saltutslag, noe som også indikerer svikt i drenering og eventuell fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

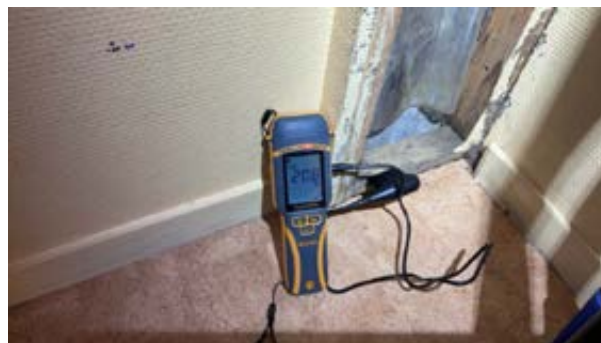
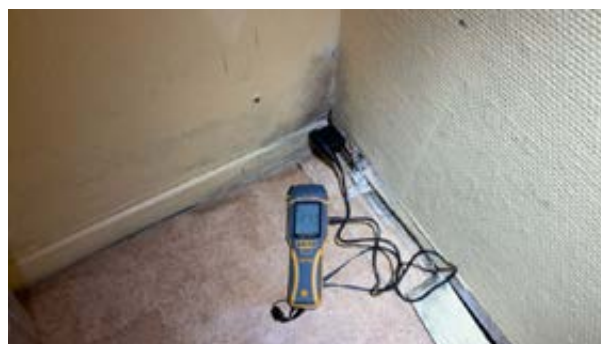
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring av kjeller.

Utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, saltutslag, muggsopp og råte i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre redusert bruksmulighet og økte utbedringskostnader over tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Grunnmur, fundamenter og ringmur av betong og naturstein, murpusset og malt.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Hovedvanninntak av plast ifølge tidligere tilstandsrapport.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## Oljetank

Ifølge tidligere tilstandsrapport er eiendommens oljetank fjernet.

## TG 2 Terrengforhold

Flat tomtegrunn med noe terrengfall mot grunnmuren og trappenedgang.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1971

**Kommentar**

Byggesøknad

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

**Beskrivelse**

Taktekking av papp shingel med takrenne system av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstrukjon med taktro. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning. Ringmur og gulv av betong. Vippeport av tre i malt utførelse. Ytterdør av tre malt.

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

**Tilbygg / modernisering**

2025      Vedlikehold      Senket og støpt nytt gulv i garasje ifølge eiere.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**219 m<sup>2</sup>/219 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 4 Soverom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, Toalettrom, Vindfang, 6 Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 21 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 100 000**

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 4 400 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**2 100 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 100 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende boligmarked. Det er gjennomført sammenligning med omsetning av tilsvarende eiendommer i nærområdet, hvor det er tatt hensyn til vedlikeholdsmessige påkostninger og oppgraderinger utført siden dagens eiere overtok eiendommen. Den antatte markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| 1                                                    | 2          | 3         | 4                | 5         | 6         | 7             |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| EIENDOM                                              | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
| Bautevegen 79 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>86 m² 1972 2 sov  | 03-07-2024 | 1 990 000 | <b>1 990 000</b> |           | 1 990 000 | <b>16 048</b> |
| Kvennagota 14 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>134 m² 1972 2 sov | 03-10-2023 | 2 190 000 | <b>1 900 000</b> |           | 1 900 000 | <b>14 179</b> |
| Engane 8 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>173 m² 1970 3 sov      | 06-07-2025 | 2 490 000 | <b>2 415 000</b> |           | 2 415 000 | <b>12 914</b> |
| Engane 12 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>150 m² 1973 3 sov     | 29-01-2024 | 2 000 000 | <b>2 150 000</b> |           | 2 150 000 | <b>11 198</b> |
| Ovrageila 4 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>224 m² 1950 6 sov   | 27-08-2024 | 2 590 000 | <b>2 490 000</b> |           | 2 490 000 | <b>11 116</b> |
| Bautevegen 83 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>136 m² 1972 3 sov | 29-06-2023 | 1 790 000 | <b>1 400 000</b> |           | 1 400 000 | <b>10 294</b> |
| Bautevegen 15 ,6063 HJØRUNGAVÅG<br>160 m² 1960 3 sov | 11-09-2023 | 1 500 000 | <b>1 400 000</b> |           | 1 400 000 | <b>8 750</b>  |

### 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.        | 7 650 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 4 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 650 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>750 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

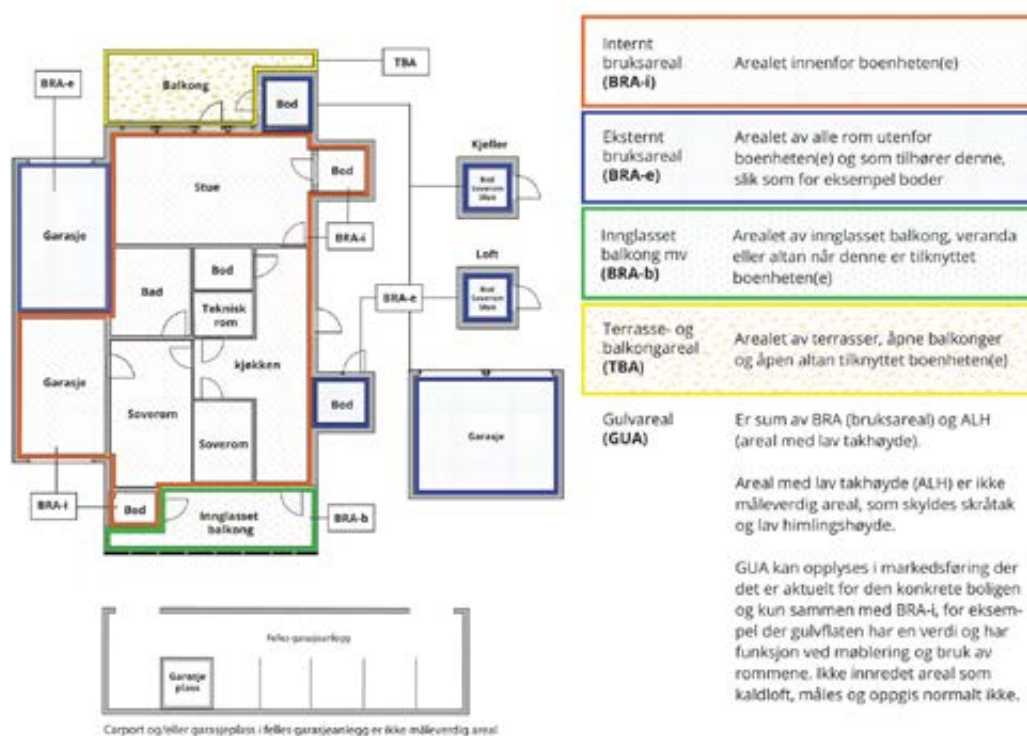
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 68                            |                             |                            | 68  | 7                               |
| Hovedetasje    | 84                            |                             |                            | 84  | 28                              |
| Kjeller        | 67                            |                             |                            | 67  | 45                              |
| <b>SUM</b>     | <b>219</b>                    |                             |                            |     | <b>80</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>219</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        | Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad                              |                             |                            |
| Hovedetasje | Kjøkken, stue, gang, trapperom, toalettrom, vindfang, trapperom 2                |                             |                            |
| Kjeller     | Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3, kjellerrom 4, kjellerrom 5, kjellerrom 6 |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se rapport/egenerklæring.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hovedetasje    |                               | 21                          |                            | 21  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>21</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>21</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Støpt nytt gulv i garasje av innleid firma.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 151        | 67         |
| Garasje  | 0          | 21         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 30.10.2025 | Øyvind Tjervåg     | Takstingeniør |
|            | Rønnaug Beate Mork | Kunde         |
|            | Lars Ove Moldskred | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1517 HAREID | 78   | 20   |      | 0    | 974.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bautevegen 69 6063 Hjørungavåg

### Hjemmelshaver

Moldskred Lars Ove, Mork Rønnaug Beate

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

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

### Om tomten

Flat og lett skrående østvendt vendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong trapper og forstøtningsmur, tre-terrasse, singel, blomsterbed, plen og beplantning. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift. Ifølge situasjonskart så er deler av garasje oppført for nær og delvis utenfor egen tomtegrense. Eiere har inne søknad med kommunen om å kjøpe dette arealet.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Hareid kommune med planidentifikasjon: 20160004. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                         | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Reguleringsplan                     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplan                         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegning pipe                        |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggesøknad - tegning<br>garasje    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Mørenett tilsynsrapport             |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brann forebygging<br>tilsynsrapport |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring                       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomskart med<br>grenser         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest pipe                   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Føresegner kommuneplan              |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplankart                     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbok informasjon                |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnkart                           |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplankart                     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkelrapport                    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Oversiktskart                       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Planrapport                         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplankart                 |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita grunnbokutskrift             |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilknytting veg, vann og<br>avløp   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunekart                         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Sunnmørskart                        |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi                       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Boligmappa                          |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere tilstandsrapport          |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                      |
|---------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 11.11.2025 | Rapport ferdigstilt og oversendt eiere pr e-post for gjennomgang av rapporten. |
| 2       | 13.11.2025 | Korrigert diverse punkt i rapporten med bakgrunn i e-post mottatt fra eiere.   |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

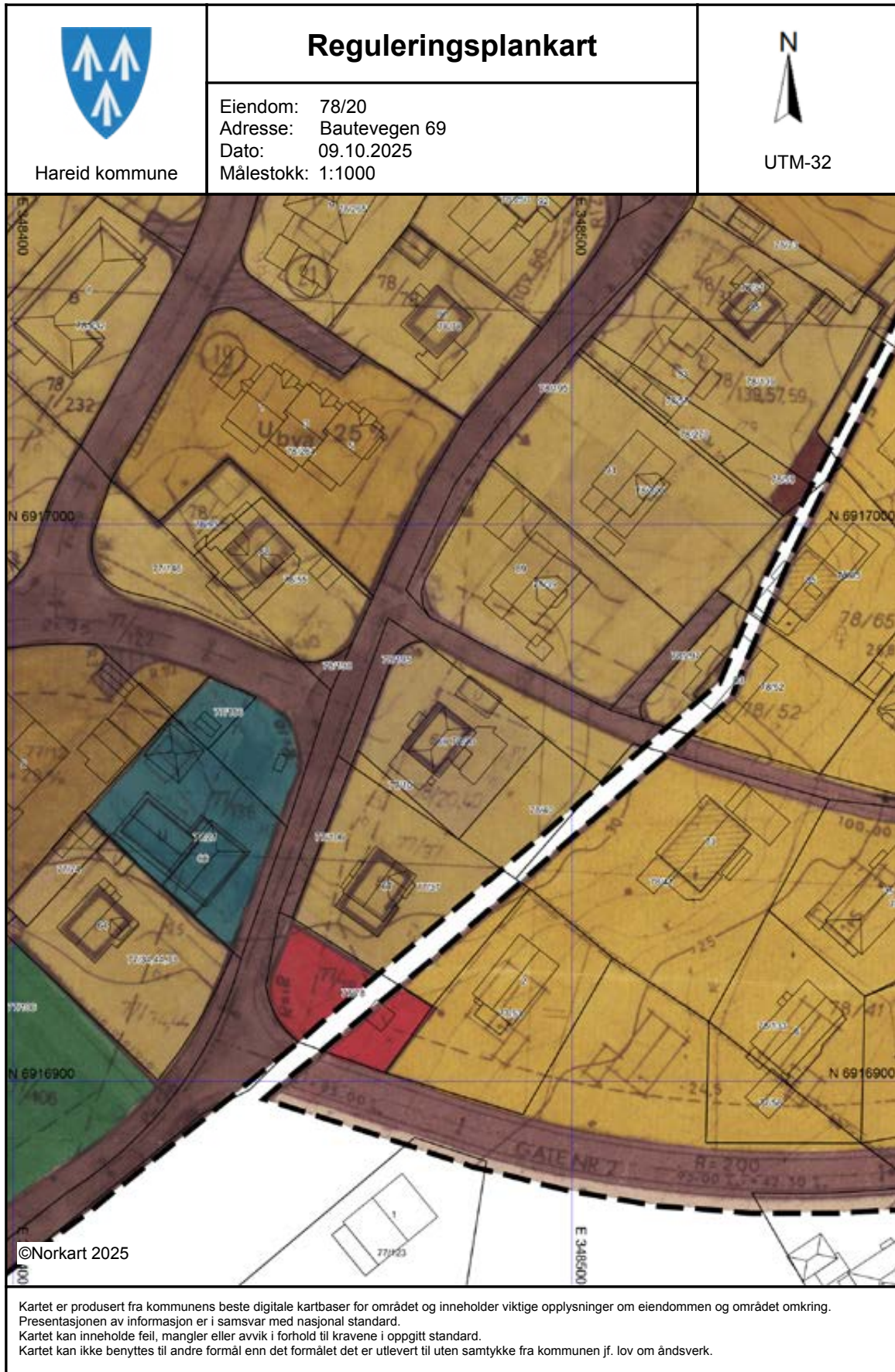
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO5548>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon





## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)*

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

*Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (*

 Offentlege trafikkområde

*Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)*

 Friområde

*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007*

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert fotgjengafelt

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

### **§1**

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

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

### **§2**

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

### **§3**

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

Føresegner for byggjeområder for bustader.

### **§4**

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

### **§5**

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

### **§6**

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

### **§7**

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

### **§8**

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

**FØRESEGNER FOR FORRETNINGAR, KONTOR O.L.**

### **§9**

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

### **§10**

Ved byggjemelding skal det visast nødvendig parkeringsareal på eiga tomt.

## **FØRESEGNER FOR INDUSTRI OG SEVICEOMRÅDER**

### **§11**

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

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

### **§12**

Ved byggemeldinga skal det visast nødvendig parkeringsareal på eigen grunn.

## **FELLESFØRESEGNER**

### **§13**

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

### **§14**

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

## **BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE OG FRILUFTSAREAL**

### **§15**

I friområde og friluftareal kan det ikkje oppførast bygg.

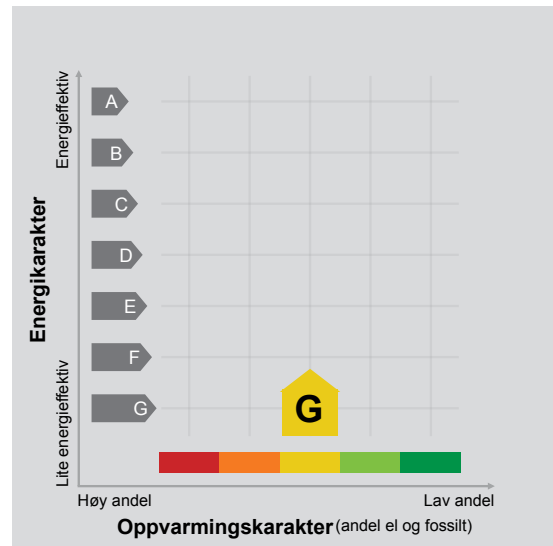
### **FORNMINNE**

### **§16**

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

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bautevegen 69            |
| Postnummer        | 6063                     |
| Sted              | HJØRUNGAVÅG              |
| Kommunenavn       | Hareid                   |
| Gårdsnummer       | 78                       |
| Bruksnummer       | 20                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 179627086                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-202034 |
| Dato              | 10.12.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# 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.

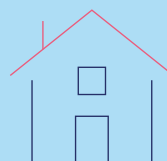
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Nabolagsprofil

Bautevegen 69

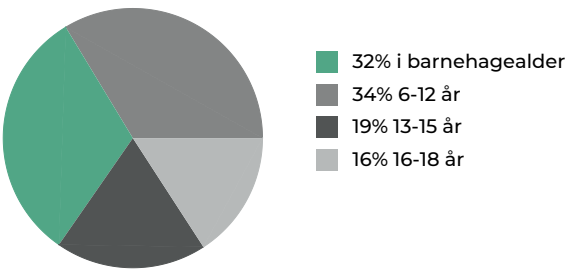
## Offentlig transport

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 🚋 Pilskog nord<br>Linje 303    | 0 min 🚶<br>0 km |
| ✈️ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden | 40 min 🚗        |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra     | 1 t 59 min 🚗    |

## Skoler

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Hjørungavåg skule (1-7 kl.)<br>85 elever, 6 klasser      | 12 min 🚶<br>1.1 km  |
| Hareid ungdomsskule (8-10 kl.)<br>219 elever, 17 klasser | 7 min 🚗<br>4.6 km   |
| Ulstein vidaregåande skule<br>550 elever                 | 14 min 🚗<br>12.7 km |
| Herøy vidaregåande skule<br>301 elever                   | 41 min 🚗<br>39.9 km |

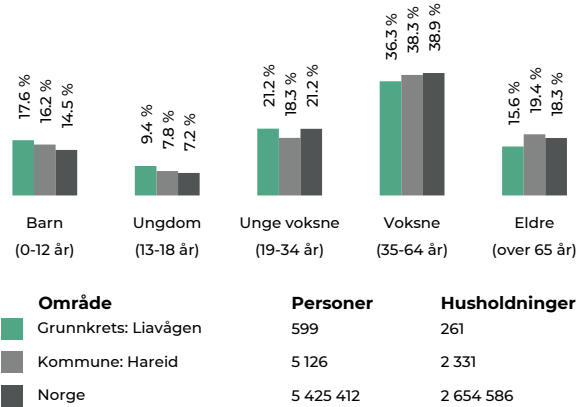
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Syverplassen barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 5 min 🚗<br>2.9 km |
| Hareid barnehage (1-5 år)<br>32 barn       | 7 min 🚗<br>4.5 km |
| Holstad barnehage (1-5 år)<br>117 barn     | 7 min 🚗<br>4.9 km |

## Dagligvare

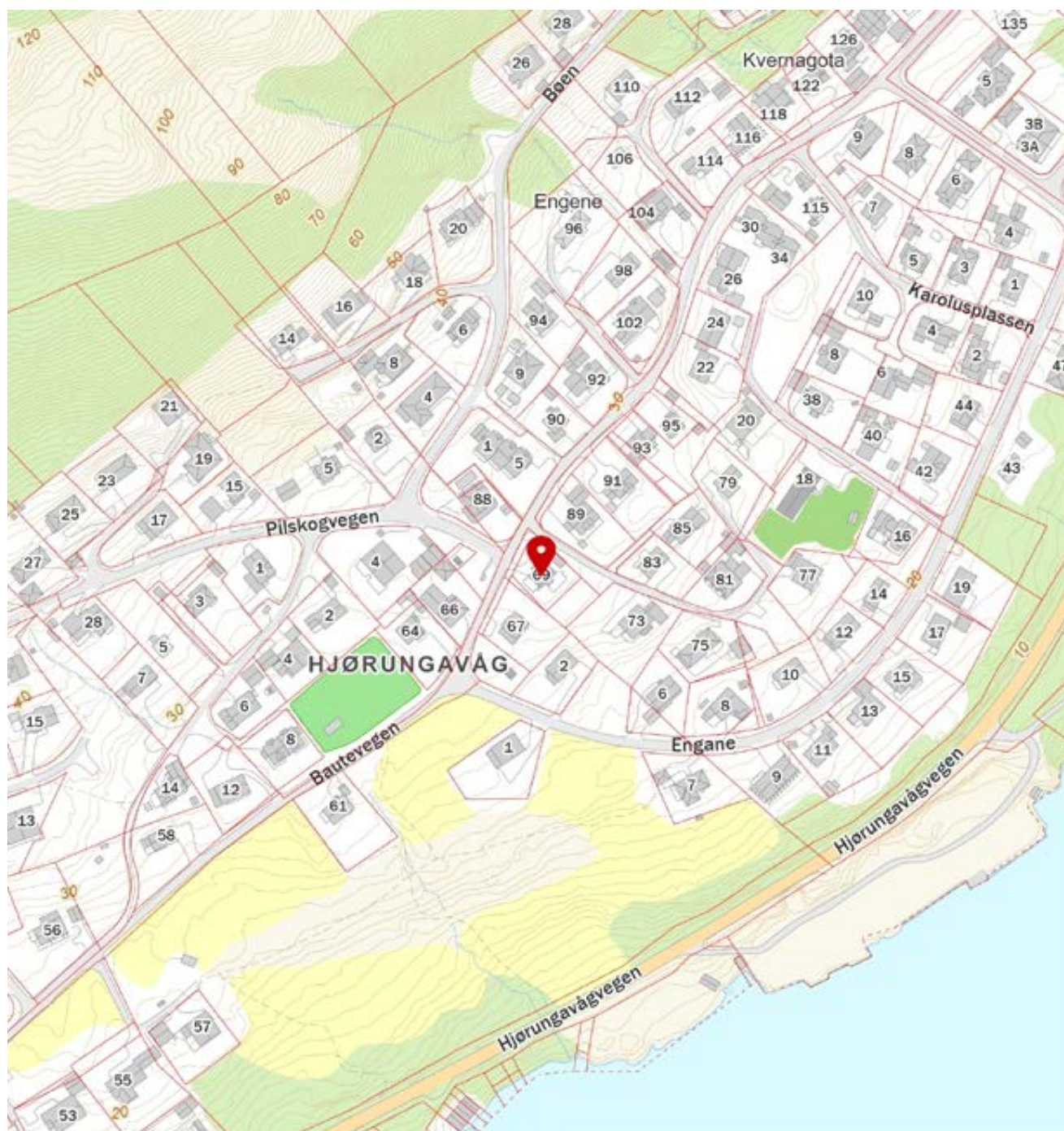
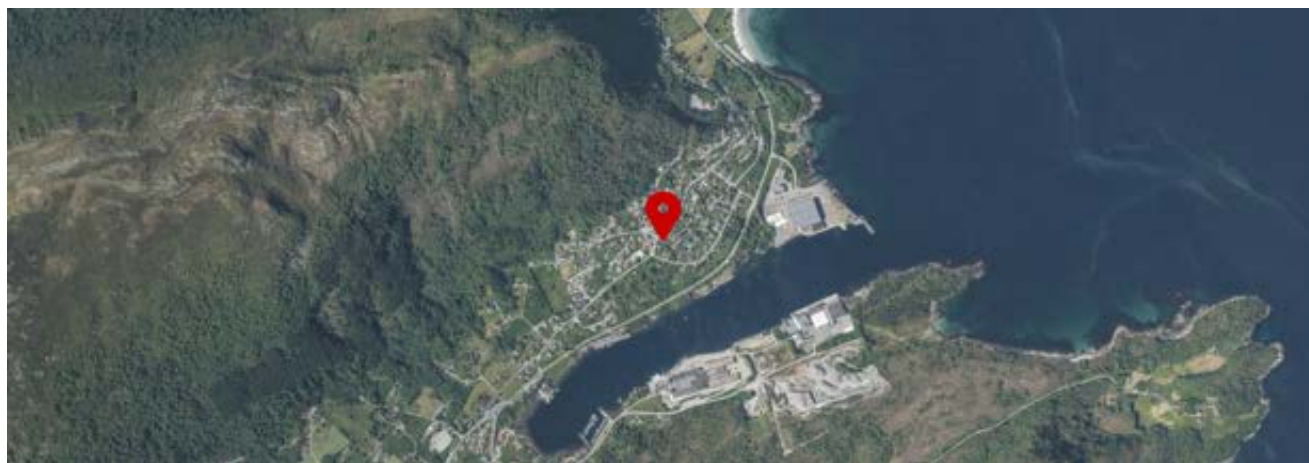
|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Bunnpris Hareid<br>Post i butikk, PostNord | 4 min 🚗<br>3.5 km |
| Eurospar Hareid<br>PostNord                | 5 min 🚗<br>4 km   |

## Sport

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| 🏃 Hjørungvåg skule<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 12 min 🚶<br>1.1 km |
| 🏃 Jomsvoll - bana<br>Fotball, friidrett                  | 15 min 🚶<br>1.4 km |
| 🏊 Aktiv Trening Hareid                                   | 5 min 🚗            |
| 🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite                         | 13 min 🚗           |



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



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# 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: 3-0240/25

Adresse: Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG, gnr. 78,  
bnr. 20 i Hareid kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.12.2025

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)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)