

Velkommen til

Hagane 65, 6280 Søvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hagane 65
6280 Søvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	699 000,-
Omkostninger	kr	18 560,-
Totalpris inkl. omk.	kr	717 560,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
BRA/BRA-i	74 / 64 m²
Soverom	2

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 v/ Anders Kristian Gundersen Vadet har gleden av å presentere en koselig enebolig med potensiale og panoramautsikt. Velkommen til det som i sin tid ble kalt Soltun.

Eiendommen er bestående av en naturtomt med en eldre bolig og et uthus. I boligens første etasje er det to stuer, kjøkken, bad og gang. Fra stue kan du nyte fantastisk panorama utsikt i koselige og gammeldagse omgivelser. I boligens andre etasje finner du 2 romslige rom som er benyttet som soverom og gang. Utvendig er det et uthus som i dag benyttes til lagring og oppbevaring. Boligen er beliggende i et barnevennlig og etablert boligområde. Her er det blant annet gangavstand til Søvik barnehage, barneskole og Spar Søvik dagligvare. Ellers er det kort kjøretur til Brattvåg sentrum med det meste av butikker og tjenester. Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

+47 934 31 969
anders.vadset@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hagane 65, 6280 Søvik

Registerbetegnelse
Gnr. 476, Bnr. 79, Haram kommune

Pris

Prisantydning	kr	699 000,-
Omkostninger	kr	18 560,-
Totalpris inkl. omk.	kr	717 560,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	734 060,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 17 470,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 18 560,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 662,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Faktureres over 4 terminer. Oppgitte avgifter er en prognose for 2025 og kan være avhengig av bruk. Prisene som er oppgitt av Haram kommune gjelder for fritidsboliger. Denne eiendommen er en helårsbolig, og prisene kan derfor bli høyere enn det kommunen har opplyst.
Eiendomsskatt: kr 1 534,-

Andre faste kostnader
Vannavgift (Vasslag SA Vestre Haram) kr 4 560,- pr. år 2026

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 74 m²
GUA: 74.00 m²
ALH: 10.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er parkering på egen tomt, men adkomsten er i dag begrenset. Veiforholdene opp til boligen gjør at parkeringsmulighetene er

noe begrensede slik eiendommen fremstår nå.

Tomt
Tomtestørrelse er 944 m² på eiet tomt.
Tomten ligger i skrånende terreng, men selve arealet rundt boligen er relativt flatt og byr på god utsikt. Innkjørselen er delvis gjengrodd, og tomten består hovedsakelig av plen med noe beplantning..

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1953 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen strekker seg over to etasjer og inneholder følgende:
1. Etajse: Bad, kjøkken, stue, stue 2.
2. Etasje: Soverom, soverom 2, gang.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Gulvene har varierende overflater med malt furugulv og belegg.
- Veggene består av malte plater, betong og tapet.
- Himlingene har malte overflater.

Bad:
Badet har belegg på gulvet, panel på to vegger, malt betong på to vegger og trepanel i taket. Rommet er utstyrt med servant, gulvtoalett og dusjforheng. Det er vaskemaskin i rommet, men avløpsslangen må legges i toalettet ved bruk. Det må påregnes at hele badet må renoveres med nye vann- og avløpsrør, tettesjikt, sluk, sanitærutstyr og innredning. Veggene har panel og malt betong, himlingen har trepanel. Rommet har vinylbelegg på gulv, det er målt ca. 31mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist. Det er fall til sluk på hele rommet. I våtsonen er det panel- eller tømmervegger, og det er ikke etablert tettesjikt i henhold til standardens krav til tett våtsone. Det er Solisluk fra byggeåret og vinylbelegg benyttet som membran på gulvet. Badet har dusjforheng hvor det dusjes direkte på trepanel og murvegg, gulvtoalett, servant. Vaskemaksin i rommet men avløp må plasseres i toalett når den brukes. Rommet har veggventiler i rommet. Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, det er registrert forhøyede fuktverdier i trepanelet i dusjsonen, og det dusjes direkte på trepanelet.

Kjøkken:

Eldre, delvis plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeåret, samt noe som er montert etter byggeåret. Frittstående hvitevarer: komfyr og kjøl/frys-skap. Det er ikke avtrekk på kjøkkenet. Ingen avtrekk på kjøkkenet. Ventil i vegg over kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannrør av kobber med plastkappe med ukjent alder. Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på stuer i første etasje. Varmtvannstanken er på ca 120 liter som er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Tomteforhold:
Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig. Boligen ligger i skrånende terreng og det er fall inn mot bygningens på baksiden av boligen. Terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen ligger like med Søvika hvor det er spredt boligbebyggelse i område. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, skole, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbud.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen har taktekking av shingeltak av papp fra rundt 1980-tallet. Pipekledning med plastbelagt tynnplate Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned direkte med grunnmur. Ytterveggene er av betong- eller murkonstruksjon, hvor fasaden er pusset.

Takkonstruksjonen er utført med tresperrer, loftet har adkomst via luke og det er verken lagt gulv eller isolasjon mellom loftet og 2. etasje, inspeksjonen er utført fra luken. Boligen har malte 2-lags vinduer fra 1989. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Haram kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er også oppført et mindre uthus på omtrent 10 m², bygget i 1953. Bygningen har enkel standard. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Harams kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko, eventuelle konsekvenser for dette.

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming via frittstående varmekilder

- Vedovn som tillegsvarmekilde

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Rød G. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Søvik - Gamlem del 1 (29.6.1989) med plan-ID 153470. Eiendommen er regulert til boliger og frisiktsone.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og reguleringsplan skal fortsatt gjelde i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020).

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Skred analyseområde
- Jord- og flomskred - Potensiell skredfare
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- S3 Snøskred aktsomhetsområde
- S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde
- Steinsprang - Utløpsområde

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig veg, er tilknyttet privat vannforsyning fra Vestre Haram Vasslag med en årlig vannavgift på kr 4 560,- for 2026, og er koblet til offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 365 292,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 461 168,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Anne Liv Gamlem.

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 101025
Dato: 06.05.1953
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 101025
Dato: 06.05.1953
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101025
Dato: 06.05.1953
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 65 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. ,-
Fotograf kr. ,-
Tilstandsrapport kr. ,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og

hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-03-2026 av André Ekroll i Ose AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Enebolig over 2 etasjeplan, oppført i 1953 i følge eier, men årstall er usikkert Bygningen bærer preg av alder/slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid. Flere bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet. Boligen er å anse som et renoveringsobjekt.

Takstmann sin kommentar til areal:
Befaring - og eiendomsopplysninger:
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger - 900 000kr

Lovlighet enebolig:
- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet utehus:
- Det foreligger ikke tegninger

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt): INGEN.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Ja
Det hadde vært en lekkasje fra taket på det minste soverommet (på sørsiden) før det ble lagt nytt tak på huset en gang på 1980- eller 1990-tallet. Det har ikke vært lekkasjer etter det. I tillegg er det spor etter en lekkasje fra det største soverommet (på nordsiden) og ned i taket på den minste
stuen, noe som skyldtes frosne brusflasker som sprakk en gang på 1970-tallet. Han som bodde der på hybel hadde reist bort uten å sette varme på.
Det er et bitte lite hull i vinduskarmen på den store stuen, slik at det kommer inn en tynn stråle med vann hvis regnet treffer vinduet i 90 graders vinkel. Dette har jeg bare opplevd en gang i uvær. Taket i uthuset er ikke tett. Det er tørt langs veggene, men ikke på midten. Den veden som har ligget der til
oppbevaring har vært tørr. Som sagt er det lagt nytt tak for lengst, men det andre jeg har nevnt er det ikke gjort noe med.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980
Firmanavn: Vet ikke.
Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke eksakt år det ble lagt nytt tak eller hvem som gjorde det. Men hadde inntrykk av at det var et lokalt firma. Det var mine foreldre som eide huset den gangen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989
Firmanavn: Vet ikke.
Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduene ble skiftet. Tipper at de som gjorde det var faglærte, men er ikke sikker. Dette var lenge før jeg overtok boligen. Det står Vest isolerglass AS og 89 på innsiden av glasset. Antar derfor at året var 1989.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
? Ja

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
? Ja
Nedløpsrørene fra takrennene er delvis blokkert, tror jeg. Jeg har prøvd å rense takrennene enkelte ganger, men skulle ha gjort det oftere.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja

Det har vært mus på kjøkkenet. De har kommet seg inn i det ene underskapet, ikke de andre. Har aldri sett dem, kun muselort. Det har også vært en og annen møll i huset, samt et par svarte biller. Enkelte ganger dukker det opp skrukketroll, men det er sjelden.
På tregulvet på den minste stuen er det små runde hull i noen planker. Det er muligens stripet borebille som er på ferde. Hullene har vært der i mange år og det er liten utvikling i området. Har prøvd å bruke et insektmiddel,
men det er vanskelig å si om dette har virket. De kom muligens inn i huset med gamle pinnestoler som jeg senere kastet. De har ikke angrepet de nåværende møblene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Staking av toalett med høytrykksslange.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Det er en liten sprekk på overflaten av vedovnen. Jeg har brukt den allikevel uten at det har skjedd noe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport takstmann datert 27.03.2026
- Selgers egenerklæringsskjema datert 25.03.2026
- Nabolagsprofil
- Regulerings- og kommunedelplan datert 23.03.26
- Reguleringsbestemmelser datert 23.03.09
- Situasjonskart datert 23.03.26
- Vegadkomst og ledningskart datert 23.03.26
- Energiattest
- Skyldskifte datert 25.04.53

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler
Telefon: 934 31 969
Epost: anders.vadset@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Her kan du nyte sola til den går ned i horisonten og kanskje er det derfor eiendommen i sin tid ble kaldt Soltun.



I boligens første etasje er det to stuer, kjøkken, bad og gang.



Fra stue kan du nyte fantastisk panorama utsikt i koselige og gammeldagse omgivelser.



Stue med panoramautsikt og nydelig kveldssol



Utsikt.



Stue



Stue



Stue med pipe og vedovn.



Utsikt.



Utsikt fra stue.



Stue



Kjøkken sett fra gang med dør inn til stue.



Kjøkken.



Bad.



Bad med opplegg for vaskemaskin.



Gang.



I boligens andre etasje finner du 2 romslige rom som er benyttet som soverom og gang.



Soverom



Soverom





Utsikt fra soverom.



Gang.



Utvendig



Uthus



Eiendomsmegler 1 v/ Anders Kristian Gundersen Vadet gleden av å presentere koselig enebolig med potensiale og



Utvendig.



Velkommen til visning!

HAGANE 65

Nabolaget Søvik/Gamlem - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagane	Linje 231	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		50 min

SKOLER

Søvik barneskule (1-7 kl.)	14 min
94 elever, 7 klasser	1.2 km
Haramsøy barne- og ungdomsskule (1...	13 min
115 elever, 10 klasser	12.7 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)	16 min
146 elever, 10 klasser	15.8 km
Haram vidaregåande skule	17 min
261 elever, 14 klasser	16.1 km
Spjelkavik videregående skole	35 min
492 elever	41.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 96/100

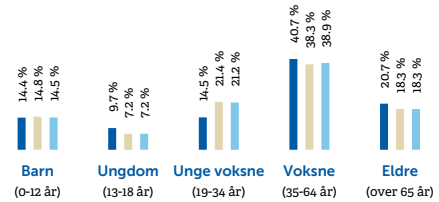
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søvik/Gamlem	814	383
Haram kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Søvik barnehage (0-5 år)	12 min
51 barn	1.1 km
Utigarden barnehage (1-5 år)	8 min
19 barn	7.2 km
Lepsøy barnehage (0-6 år)	10 min
14 barn	9.1 km

DAGLIGVARE

Spar Søvik	6 min
Coop Prix Søvik	7 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

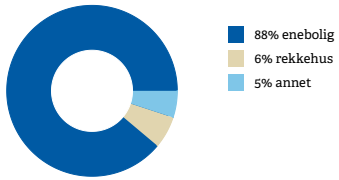
GATEPARKERING

Lett 79/100

SPORT

Søvik skule	13 min
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
Terøy Ballbinge	18 min
Ballspill	1.6 km
MOVA Brattvåg	16 min
Tren Vatne	20 min

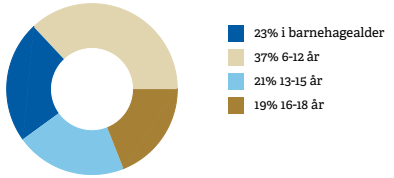
BOLIGMASSE



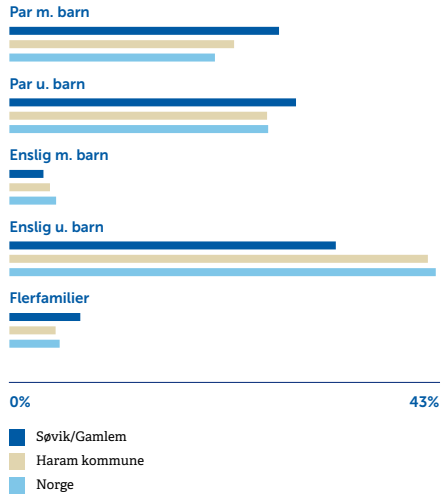
VARER/TJENESTER

Brattvåg Senteret	16 min
Boots apotek Haram	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

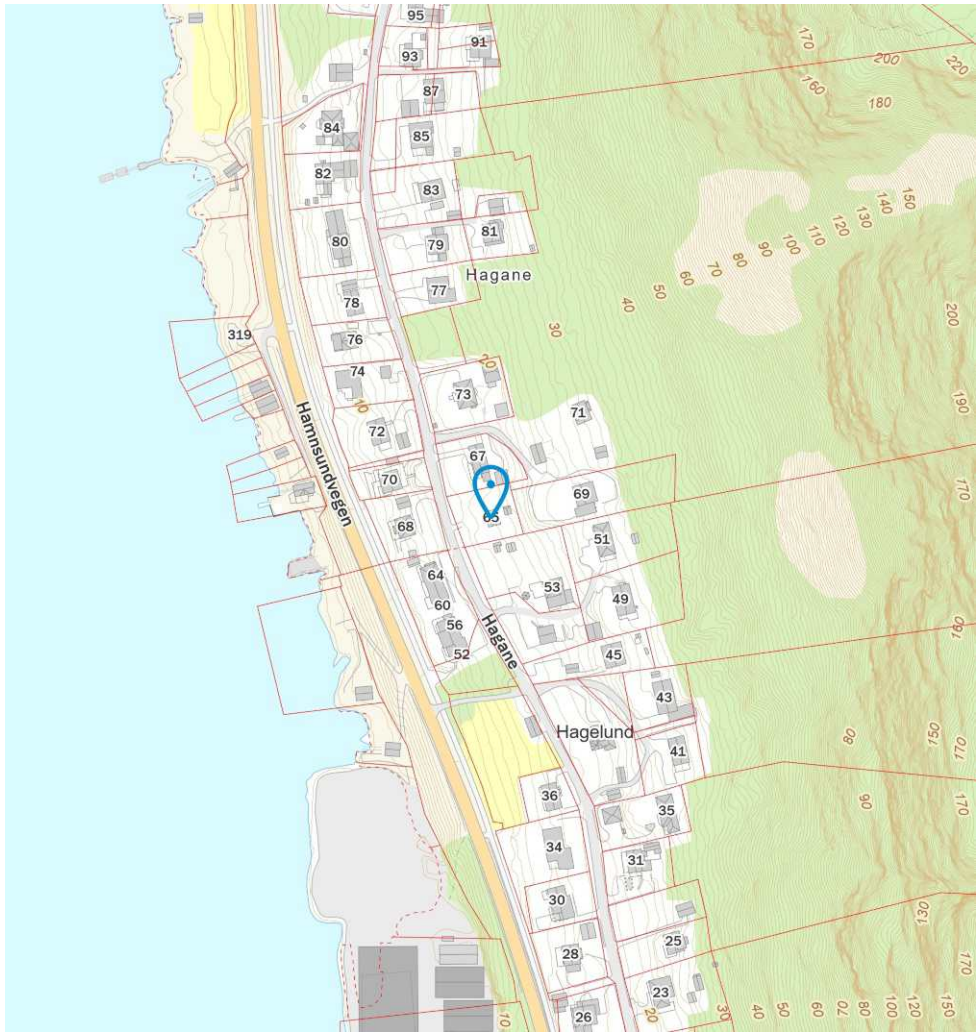


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

bankID SIGNERT 25.03.2026 Gamlem, Anne Liv

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Liv Gamlem

Boligen

Hagane 65
6280 Søvik

1580-476/79/0/0

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det hadde vært en lekkasje fra taket på det minste soverommet (på sørsiden) før det ble lagt nytt tak på huset en gang på 1980- eller 1990-tallet. Det har ikke vært lekkasjer etter det.

I tillegg er det spor etter en lekkasje fra det største soverommet (på nordsiden) og ned i taket på den minste stuen, noe som skyldtes frosne brusflasker som sprakk en gang på 1970-tallet. Han som bodde der på hybel hadde reist bort uten å sette varme på.

Det er et bitte lite hull i vinduskarmen på den store stuen, slik at det kommer inn en tynn stråle med vann hvis regnet treffer vinduet i 90 graders vinkel. Dette har jeg bare opplevd en gang i uvær.

Taket i uthuset er ikke tett. Det er tørt langs veggene, men ikke på midten. Den veden som har ligget der til oppbevaring har vært tørr.

Som sagt er det lagt nytt tak for lengst, men det andre jeg har nevnt er det ikke gjort noe med.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke eksakt år det ble lagt nytt tak eller hvem som gjorde det. Men hadde inntrykk av at det var et lokalt firma. Det var mine foreldre som eide huset den gangen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduene ble skiftet. Tipper at de som gjorde det var faglærte, men er ikke sikker. Dette var lenge før jeg overtok boligen. Det står Vest isolerglass AS og 89 på innsiden av glasset. Antar derfor at året var 1989.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det er fuktskader på vindusrammer på soverommet på sørsiden og litt på vinduene på den store stuen. Som nevnt over er det også et bitte lite hull i vindusrammen (høyre side) på den store stuen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Nedløpsrørene fra takrennene er delvis blokkert, tror jeg. Jeg har prøvd å rense takrennene enkelte ganger, men skulle ha gjort det oftere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det har vært mus på kjøkkenet. De har kommet seg inn i det ene underskapet, ikke de andre. Har aldri sett dem, kun muselort. Det har også vært en og annen møll i huset, samt et par svarte biller. Enkelte ganger dukker det opp skrukketroll, men det er sjelden.

På tregulvet på den minste stuen er det små runde hull i noen planker. Det er muligens stripet borebille som er på ferde. Hullene har vært der i mange år og det er liten utvikling i området. Har prøvd å bruke et insektmiddel, men det er vanskelig å si om dette har virket. De kom muligens inn i huset med gamle pinnestoler som jeg senere kastet. De har ikke angrepet de nåværende møblene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Staking av toalett med høytrykksslange.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Det er en liten sprekk på overflaten av vedovnen. Jeg har brukt den allikevel uten at det har skjedd noe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Det er råteskader og sprekker i uthuset. Det er ikke innlagt strøm der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Enebolig
Hagane 65 , 6280 SØVIK
HARAM kommune
gnr. 476, bnr. 79

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22051-1053 **Eiendomsverdi ref nr:** OE9051

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Ekroll **Vår ref:** TBV-26-73

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

André Ekroll

André Ekroll

Uavhengig Takstingeniør

andre@oseing.no

986 91 947

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjeplan, oppført i 1953 i følge eier, men årstall er usikkert
Bygningen bærer preg av alder/slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid.
Flere bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene.
I tillegg er det registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Boligen er å anse som et renoveringsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av shingeltak av papp fra rundt 1980-tallet.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned direkte med grunnmur.

Ytterveggene er av betong- eller murkonstruksjon, hvor fasaden er pusset.

Takkonstruksjonen er utført med tresperrer, loftet har adkomst via luke og det er verken lagt gulv eller isolasjon mellom loftet og 2. etasje, inspeksjonen er utført fra luken.

Boligen har malte 2-lags vinduer fra 1989.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har varierende overflater med malt furugulv og belegg, veggene består av malte plater, betong og tapet, og himlingene har malte overflater.
Oppforet tregulv (tremmegulv) på betongdekke mot grunn. Det er i hull på kjøkkenet registrert betong/hardmasse under tremmegulvet. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje består av trebjelker.

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra byggeår.

Boligen har malt tretrapp.

I boligen er det montert finerdører fra byggeår.

Eier har informert om at det har vært funnet muselort i innredningen på kjøkkenet, men at mus ikke har blitt observert.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet har belegg på gulvet, panel på to vegger, malt betong på to vegger og trepanel i taket.
Rommet er utstyrt med servant, gulvtoalett og dusjforheng. Det er vaskemaskin i rommet, men avløpsslangen må legges i toalettet ved bruk.

KJØKKEN Gå til side

Eldre, delvis plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeåret, samt noe som er montert etter byggeåret. Frittstående hvitevarer: komfyr og kjøl/frys-skap. Det er ikke avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber med plastkappe med ukjent alder.

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig. Opplyst alder er byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på stuer i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter som er tilkoblet strøm via stikkontakt.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Boligen ligger i skrånende terreng og det er fall inn mot bygningens på baksiden av boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Og tilkoblet vann til Vestre Haram Vasslag

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

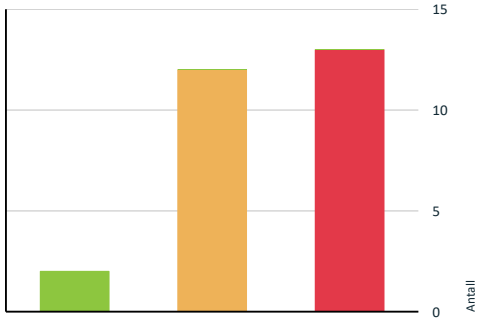
- Det foreligger ikke tegninger

Utehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

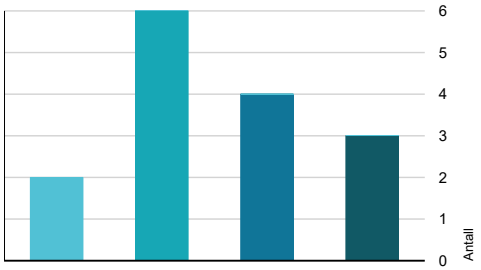
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Taket er ca. 45 år gammelt. Undersøkelse av taket ble kun utført fra bakkenivå grunnet manglende stige, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere taktekkingen nærmere.

Det er registrert råteskader på vindskibord.

Punktet må også ses i sammenheng med avvik som er funnet under takkonstruksjon og loft. Det er flere fuktmerker i undertaket, og undertaket er lett bevegelig ved trykk.

På grunn av takets alder og normal levetid for shingeltak på ca. 30 år, vurderes det at papptekkingen har redusert funksjon, og det må påregnes behov for utskifting. Taktekkingen anses å ha oppbrukt sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

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

Nedløp er ført direkte ned på terreng ved grunnmur, noe som gir utilstrekkelig bortledning av vann fra taket.

Endelokk på takrennen har løsnet, slik at vann renner ut fra skjøten.

Beslag og taktekking rundt pipe har løftet seg.

Det mangler snøfangere rundt hele huset samt plattform for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er flere fuktmerker i undertaket (taktro), og det er registrert forhøyet fukt i disse områdene. Ved trykk på undertaket er det lett bevegelig og bøyer seg, noe som indikerer at taktroen er svekket.
Det er også observert saltutslag rundt pipen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er flere steder synlige fuktmerker i tak og vegger. Det er også observert sprekker på flere overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke benyttet fuktsperre i gulvkonstruksjonen mot grunn, noe som medfører økt risiko for fuktproblemer.
Det er registrert råteskader i treverk i hull i kjøkkengulvet. I tillegg er det observert snegler og insekter.
Det er observert mott i gulvbord på stue i første etasje. Eier opplyser at dette ikke har utviklet seg over lengre tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Peisovnen har sprekker.

Det er registrert saltutslag i toppen av pipen ved loftet. Dette kan indikere fuktinntrengning eller utilstrekkelig ventilasjon i pipen, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er opplyst om at avløpsrør er tilstoppet.

Eier opplyser at avløpet tidligere har vært tett. Det ble utført staking/spyling, noe som medførte at avløpsvannet nå renner unna. Det ble videre opplyst at det ikke var mulig å stake mer enn 5 meter ut i avløpsrøret.

Avløpsrøret som går fra vasken på kjøkkenet er svært rustet og har hull.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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.

På baderommet er det observert saltutslag på nedre del av veggen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er observert malingsavflakking og saltutslag på malt betongvegg. Det er målt forhøyet fuktverdi i panel på vegg. Panelet er plassert i dusjsonen, og det dusjes direkte på dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende tettesjikt i våtsonen med dusj.
Solisluk er rustent og mangler klemring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i trepanelet i dusjsonen, og det dusjes direkte på trepanelet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er skader i gulvet rundt avløpet til kjøkkenvasken. Det er registrert snegler og insekter i åpningen under vasken. Området er delvis fylt med stein og sand, som igjen er dekket av plast og noen tepper.

Avløpsrøret er rustet og det er lekkasje.

Flere steder på innredningen er det skader i form av oppsprekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det har kommet vann inn fra vinduet ved kraftig vind i kombinasjon med regn, noe som indikerer at vinduet har utetthet.
Det er også registrert rust på utvendig beslag.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Flere dører "kniper" i karmene.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Eier har opplyst at det er funnet muselort i innredningen på kjøkkenet, men at det ikke er observert mus. Dette kan indikere tidligere eller nåværende aktivitet av skadedyr, og det anbefales å følge opp med nødvendige tiltak for å hindre inntrenging av mus.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Det mangler ventilasjon på soverommene i andre etasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier har informert om at det tidligere har vært tett avløp, men at dette ble åpnet ved staking og spyling. Det ble opplyst at stakingen ikke kom lenger enn ca. 5 meter fra tilkomstpunktet. Dette kan indikere at det er en hindring eller et mulig brudd i dette området.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Under vasken er belegget strukket så mye at det ikke har kontakt med gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Dusjvann ledes direkte på trepanel, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun veggventiler, og det er ikke etablert mekanisk ventilasjon.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har taktekking av shingeltak av papp fra rundt 1980-tallet.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst (manlet stige), og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

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

Taket er ca. 45 år gammelt. Undersøkelse av taket ble kun utført fra bakkenivå grunnet manglende stige, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere taktekkingen nærmere.

Det er registrert råteskader på vindskibord.

Punktet må også ses i sammenheng med avvik som er funnet under takkonstruksjon og loft. Det er flere fuktmerker i undertaket, og undertaket er lett bevegelig ved trykk.

På grunn av takets alder og normal levetid for shingeltak på ca. 30 år, vurderes det at papptekkingen har redusert funksjon, og det må påregnes behov for utskifting. Taktekkingen anses å ha oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taktekkingen bør skiftes ut snarlig, da den har overskredet forventet levetid og viser tegn til redusert funksjon.

Manglende inspeksjon på nært hold øker risikoen for skjulte skader, og det er fare for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av taktro, vindskibord og shingeltak med tilsvarende nytt.

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned direkte med grunnmur.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

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

Nedløp er ført direkte ned på terreng ved grunnmur, noe som gir utilstrekkelig bortledning av vann fra taket.

Endelokk på takrennen har løsnet, slik at vann renner ut fra skjøten.

Beslag og taktekking rundt pipe har løftet seg.

Det mangler snøfangere rundt hele huset samt plattform for feier.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å unngå fuktskader på grunnmur og kjeller.

Endelokk på takrennen må festes eller skiftes ut for å hindre lekkasje og vannskader på fasade og grunnmur.

Beslag og taktekking rundt pipe må utbedres for å forhindre vanninntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

Snøfangere og plattform for feier må monteres for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav. Manglende tiltak kan medføre fare for personskade og skade på eiendom.

Det er påregnelig med utskifting av beslag og nedløpsløsninger i forbindelse med utbedring av yttertak.

Kostnadsestimat gjelder bare for utskiftning av beslag og nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av betong- eller murkonstruksjon, hvor fasaden er pusset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader og frostsprengning i konstruksjonen.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med tresperrer, loftet har adkomst via luke og det er verken lagt gulv eller isolasjon mellom loftet og 2. etasje, inspeksjonen er utført fra luken.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er flere fuktmerker i undertaket (taktro), og det er registrert forhøyet fukt i disse områdene. Ved trykk på undertaket er det lett bevegelig og bøyer seg, noe som indikerer at taktroen er svekket.
Det er også observert saltutslag rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundig utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Utskifting av taktro/undertak må påregnes, og det kan ikke utelukkes at enkelte taksperrer også må utbedres.

Manglende lufting må utbedres for å redusere risikoen for videre fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen, redusert levetid og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av taktro, lokal utbedring av taksperrer og oppretting av lufting. Må også ses i sammenheng med punkt taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte 2-lags vinduer fra 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det har kommet vann inn fra vinduet ved kraftig vind i kombinasjon med regn, noe som indikerer at vinduet har utetthet.
Det er også registrert rust på utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Rust på utvendig beslag bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og varmetap.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har varierende overflater med malt furugulv og belegg, veggene består av malte plater, betong og tapet, og himlingene har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er flere steder synlige fuktmerker i tak og vegger. Det er også observert sprekker på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste overflater bør skiftes eller utbedres på grunn av slitasje, fuktmerker og sprekker.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av bygningsdelene og økt risiko for fuktskader.
Kostnadsestimat gjelder for utskiftning av overflater til tilsvarende overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppforet tregulv (tremmegulv) på betongdekke mot grunn. Det er i hull på kjøkkenet registrert betong/hardmasse under tremmegulvet. Det er ikke informert om noen krypkjeller eller observert noen ventiler til en slik konstruksjon.

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Måling er utført på følgende rom:
Stue 1 i 1. etasje: Her er det målt ca. 10 mm avvik innenfor 2 m målelengde.
Stue 2 i 1. etasje: Her er det målt ca. 15 mm avvik gjennom hele rommet.

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje består av trebjelker.

Måling er utført på følgende rom:
Soverom 1 i 2. etasje: Her er det målt ca. 11 mm avvik innenfor 2 m målelengde.
Soverom 2 i 2. etasje: Her er det målt ca. 13 mm avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke benyttet fuktsperre i gulvkonstruksjonen mot grunn, noe som medfører økt risiko for fuktproblemer.
Det er registrert råteskader i treverk i hull i kjøkkengulvet. I tillegg er det observert snegler og insekter.
Det er observert mott i gulvbord på stue i første etasje. Eier opplyser at dette ikke har utviklet seg over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsperre i gulvkonstruksjonen mot grunn for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader.

Råteskadet treverk i kjøkkengulvet må fjernes og erstattes med nytt materiale for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å bekjempe og forebygge forekomst av snegler og insekter, da dette kan føre til ytterligere skader og redusert inneklima.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, skadedyrangrep og svekket bæreevne i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder riving av oppforet gulv, etablering av fuktsperre og nytt tilsvarende oppforet gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Peisovnen har sprekker.

Det er registrert saltutslag i toppen av pipen ved loftet. Dette kan indikere fuktinntrengning eller utilstrekkelig ventilasjon i pipen, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.

Tilstandsrapport

Avstanden til brennbart materiale må økes, og peisovnen med sprekker bør utbedres eller skiftes ut.

Saltutslag i toppen av pipen ved loftet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, da dette kan indikere fuktinntrengning eller utilstrekkelig ventilasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for brann, skade på bygningen og forverring av pipens tilstand.

Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av peisovnen og tiltak mot brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører "kniper" i karmene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas justering av dører som kniper i karmene for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier har informert om at det har vært funnet muselort i innredningen på kjøkkenet, men at mus ikke har blitt observert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Tilstandsrapport

Eier har opplyst at det er funnet muselort i innredningen på kjøkkenet, men at det ikke er observert mus. Dette kan indikere tidligere eller nåværende aktivitet av skadedyr, og det anbefales å følge opp med nødvendige tiltak for å hindre inntrenging av mus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre inntrenging av mus, samt følge opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell aktivitet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulvet, panel på to vegger, malt betong på to vegger og trepanel i taket.
Rommet er utstyrt med servant, gulvtoalett og dusjforheng. Det er vaskemaskin i rommet, men avløpsslangen må legges i toalettet ved bruk.

Det må påregnes at hele badet må renoveres med nye vann- og avløpsrør, tettesjikt, sluk, sanitærutstyr og innredning.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel og malt betong, himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er observert malingsavflakking og saltutslag på malt betongvegg. Det er målt forhøyet fuktverdi i panel på vegg. Panelet er plassert i dusjsonen, og det dusjes direkte på dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes full utskifting av vegger og himling ved renovering av badet.
Fuktskader og forhøyet fuktverdi i veggpanel, samt malingsavflakking og saltutslag på betongvegg, medfører økt risiko for videre skader på konstruksjonen og fare for sopp- og muggdannelse.
Tiltak bør iverksettes for å hindre ytterligere skadeutvikling og sikre et trygt og fuktsikkert baderomsmiljø.

Kostnadsestimat gjelder for ny overfater på vegger og tak

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv, det er målt ca. 31mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist. Det er fall til sluk på hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Under vasken er belegget strukket så mye at det ikke har kontakt med gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Belegget under vasken bør utbedres slik at det får god kontakt med gulvet. Manglende kontakt kan føre til at vann trenger under belegget, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av overflater på gulv.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I våtsonen er det panel- eller tømmervegger, og det er ikke etablert tettesjikt i henhold til standardens krav til tett våtsone. Det er Solisluk fra byggeåret og vinylbelegg benyttet som membran på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende tettesjikt i våtsonen med dusj.
Solisluk er rustent og mangler klemring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig tettesjikt i våtsonen, samt bytte ut sluk til en løsning med klemring og korrekt tilkobling til membran.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat gjelder for nytt tettesjikt på hele badet og nye avløp med sluk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjforheng hvor det dusjes direkte på trepanel og murvegg, gulvtoalett, servant
Vaskemaksin i rommet men avløp må plasseres i toalett når den brukes

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjvann ledes direkte på trepanel, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en løsning som hindrer at dusjvann treffer trepanel og murvegg direkte, for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende råte.

Det anbefales å installere dusjkabinett eller etablere et komplett nytt tettesjikt som tåler direkte vannpåvirkning, i forbindelse med renovering av badet.
Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har veggventiler i rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun veggventiler, og det er ikke etablert mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at luftutskiftningen kan være utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, det er registrert forhøyede fuktverdier i trepanelet i dusjsonen, og det dusjes direkte på trepanelet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i trepanelet i dusjsonen, og det dusjes direkte på trepanelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør umiddelbart iverksettes tiltak for å hindre videre fuktbelastning, for eksempel ved å installere dusjkabinett eller på annen måte beskytte trepanelet mot direkte vannsprut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fuktskader kunne øke i omfang, noe som kan føre til råte, soppdannelse og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat gjelder for installering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre, delvis plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeåret, samt noe som er montert etter byggeåret. Frittstående hvitevarer: komfyr og kjøl/frys-skap. Det er ikke avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er skader i gulvet rundt avløpet til kjøkkenvasken. Det er registrert snegler og insekter i åpningen under vasken. Området er delvis fylt med stein og sand, som igjen er dekket av plast og noen tepper.

Avløpsrøret er rustet og det er lekkasje.

Flere steder på innredningen er det skader i form av oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Skader i gulv og avløp må utbedres med full utskiftning for å hindre videre fuktskader og risiko for sopp, råte og skadedyr.

Det er også påregnelig å skifte innredning til kjøkken, da omfattende skader og oppsprekking kan føre til redusert funksjon og hygiene, samt økt risiko for ytterligere skader.

Registrert lekkasje fra avløpsrør og tilstedeværelse av snegler og insekter indikerer at tiltak bør iverksettes snarest for å unngå forverring av forholdene og potensiell helserisiko.

Kostnadsestimat gjelder for ny kjøkkeninnredning. Kostnader for gulv er satt med punkt etasjeskille/golv mot grunn

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk på kjøkkenet. Ventil i vegg over kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos og fukt.

Manglende avtrekk medfører økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og ubehagelig lukt i boligen.

Kostnadsestimat gjelder for etablering av avtrekk med utkast ut veggen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber med plastkappe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales utskiftning av vannledningene i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig. Opplyst alder er byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

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

• Det er opplyst om at avløpsrør er tilstoppet.

Eier opplyser at avløpet tidligere har vært tett. Det ble utført staking/spyling, noe som medførte at avløpsvannet nå renner unna. Det ble videre opplyst at det ikke var mulig å stake mer enn 5 meter ut i avløpsrøret.

Avløpsrøret som går fra vasken på kjøkkenet er svært rustet og har hull.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Avløpsrøret fra kjøkkenet bør skiftes ut grunnet omfattende rust og hull, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Videre bør det foretas en grundig kontroll av hele avløpssystemet, da tidligere tilstopping og begrenset mulighet for staking kan indikere flere skjulte skader eller tette rør. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, luktproblemer og funksjonssvikt i avløpssystemet.

Kostnadsestimat gjelder bare for utbedring av avløp til kjøkken

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på stuer i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon på soverommene i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverommene i andre etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 120 liter som er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El.-anlegget er av eldre dato og må påregnes bli oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtromma.

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

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.

På baderommet er det observert saltutslag på nedre del av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårligere inneklima og redusert bruksmulighet for kjeller/underetasje. Saltutslag på vegg indikerer allerede pågående fuktproblematikk.

Kostnadsestimat gjelder ny drenering rundt hele huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng og det er fall inn mot bygningens på baksiden av boligen.
Terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmur og husvegg, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fukt- og vannskader på grunnmur og innvendige arealer.

Kostnadsestimat for utgraving og utbedring av fallforhold mot boligen bør innhentes. Arbeidet kan med fordel utføres i forbindelse med eventuell dreneringsutbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Og tilkoblet vann til Vestre Haram Vasslag

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier har informert om at det tidligere har vært tett avløp, men at dette ble åpnet ved staking og spyling. Det ble opplyst at stakingen ikke kom lenger enn ca. 5 meter fra tilkomstpunktet. Dette kan indikere at det er en hindring eller et mulig brudd i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle hindringer eller brudd, spesielt i området hvor stakingen stoppet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være gjentatte tilstoppinger, lekkasjer eller brudd, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet er forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet kontrollert, punktene som i ht. NS3600:2025 har avvik i forhold til dagens krav, er angitt nedenfor.
Det blir ikke satt tilstandsgrad på disse punkta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonnivåer bør vurderes, da forhøyet radon utgjør en helserisiko.

Manglende håndslukkerutstyr må kjøpes inn i henhold til gjeldende forskrift for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Manglende røykvarslerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Enebolig: Bad, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Soverom, Gang

Andre bygg: Utehus
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 900 000

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	**700 000**
Konklusjon markedsverdi	**700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men de er ikke nødvendigvis direkte sammenlignbare. Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlemsvegen 19 ,6280 SØVIK 104 m²	1964	4 sov	30-03-2021	1 300 000	**1 450 000**		1 450 000	**13 942**
2	Hagane 71 ,6280 SØVIK 113 m²	1800	3 sov	18-05-2025	1 800 000	**1 500 000**		1 500 000	**13 274**
3	Søvikneset 2 ,6280 SØVIK 130 m²	1898	4 sov	23-02-2022	2 000 000	**1 700 000**		1 700 000	**13 077**
4	Krikvegen 96 ,6280 SØVIK 97 m²	1964	5 sov	08-12-2023	1 390 000	**1 200 000**		1 200 000	**12 371**
5	Hamnsundvegen 489 ,6280 SØVIK 195 m²	1800	4 sov	30-08-2023	1 000 000	**720 000**		720 000	**3 692**
6	Ingridmarka 16 ,6292 KJERSTAD 279 m²	1945	4 sov	05-12-2024	990 000	**925 000**		925 000	**3 315**
7	Gunnarvegen 5 ,6292 KJERSTAD 137 m²	1905	2 sov	26-05-2024	700 000	**600 000**		600 000	**3 015**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fritidsbolig	Kr.	3 957
Renovasjon, årlig avgift, fritidsbolig	Kr.	3 239
Årlig avgift vann. Vestre Haram Vasslag	Kr.	4 370
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**11 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 290 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**700 000**

Utehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Utehus	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**710 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

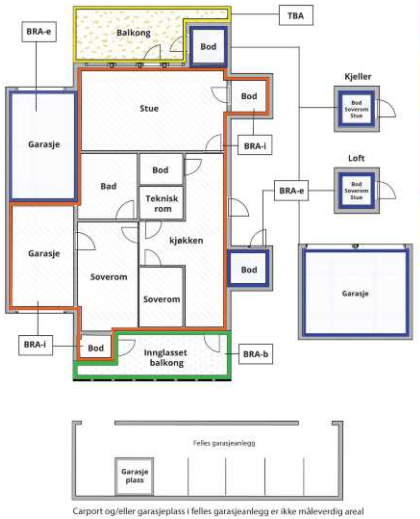
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	37			37			37
Etasje 2	27			27		10	37
SUM	**64**					**10**	**74**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, kjøkken, stue, stue 2		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Utehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	André Ekroll	Takstingeniør
	Anne Liv Gamlem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	476	79		0	944 m²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hagane 65

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like med Søvika hvor det er spredt boligbebyggelse i område. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, skole, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Vestre Haram Vasslag

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med god utsikt. Innkjørselen er delvis gjengrodd, og tomten består av plenareal med noe beplantning,.

Bygninger på eiendommen

Utehus



Anvendelse

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Enkelt utehus med grunnmur i betong/mur, bindingsverk i tre med stående kledning og saltak tekket med eternitt bølgeplater, bygget bærer preg av manglende vedlikehold og har omfattende råteskader i både kledning og bindingsverk, og må anses som et totalrenoveringsobjekt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hagane 65 , 6280 SØVIK
Gnr 476 - Bnr 79
1580 HARAM

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

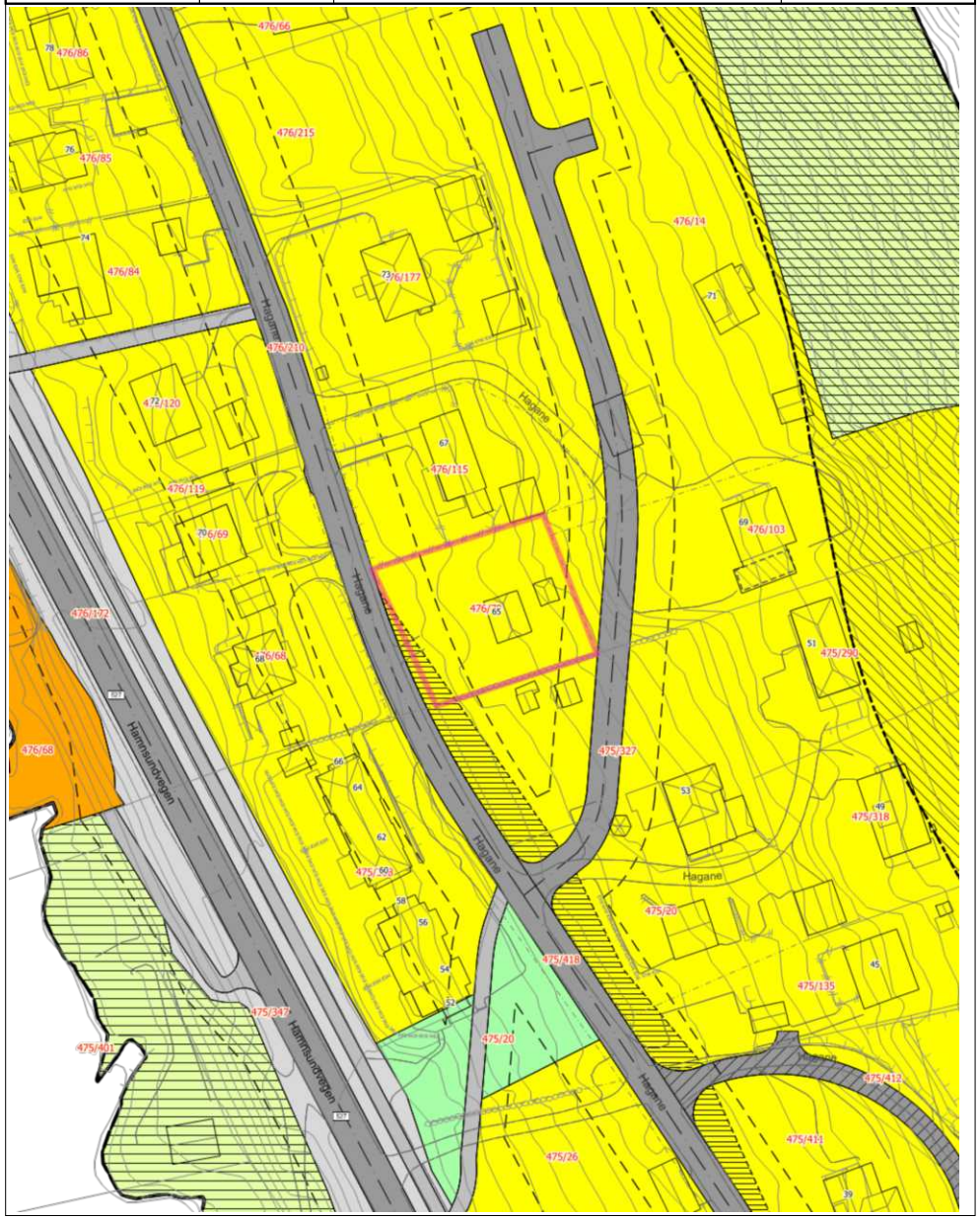
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagane 65 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

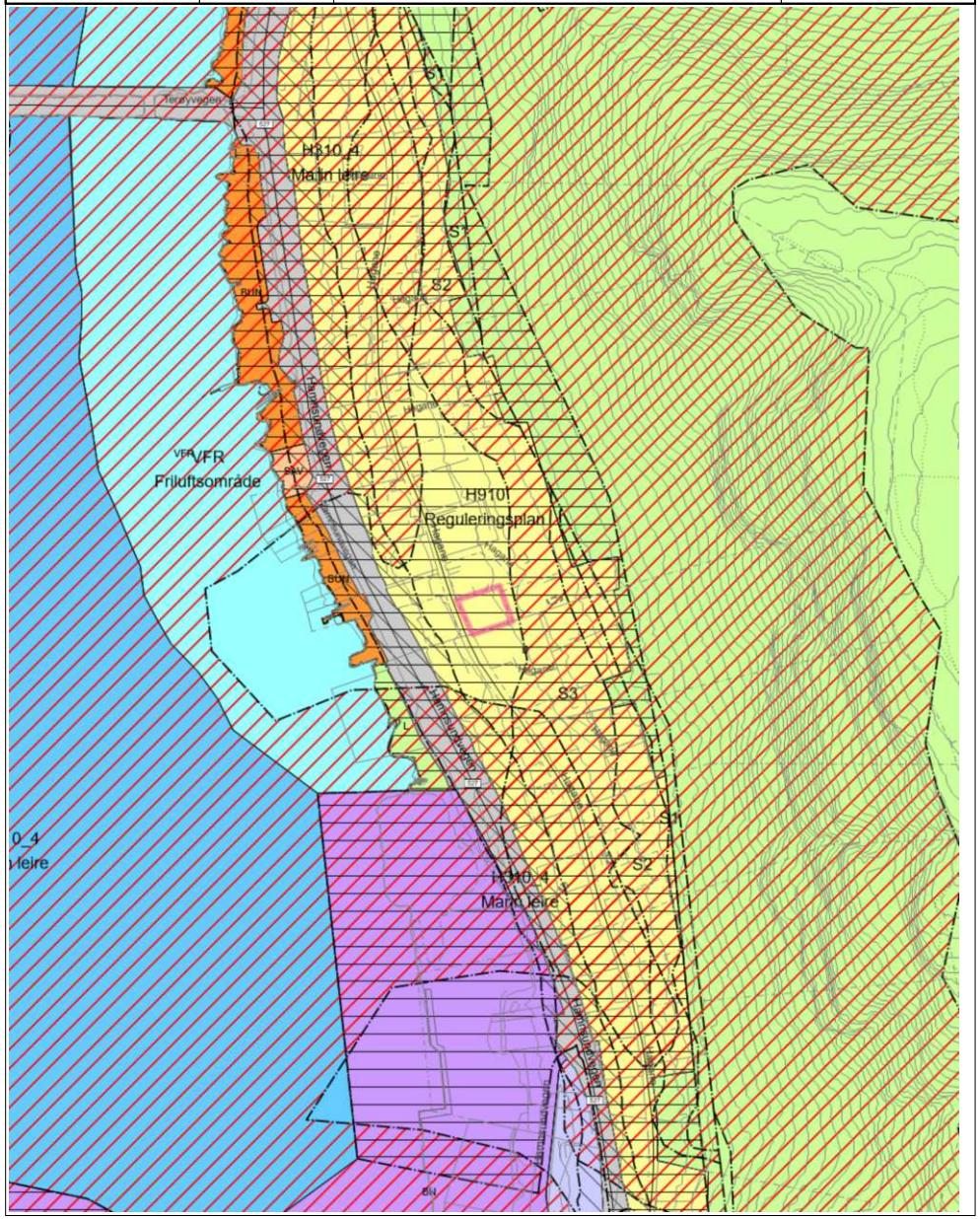
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Ruin
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktsone ved veg
- Rasfare
- Boligområde
- Fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagane 65 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagane 65 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

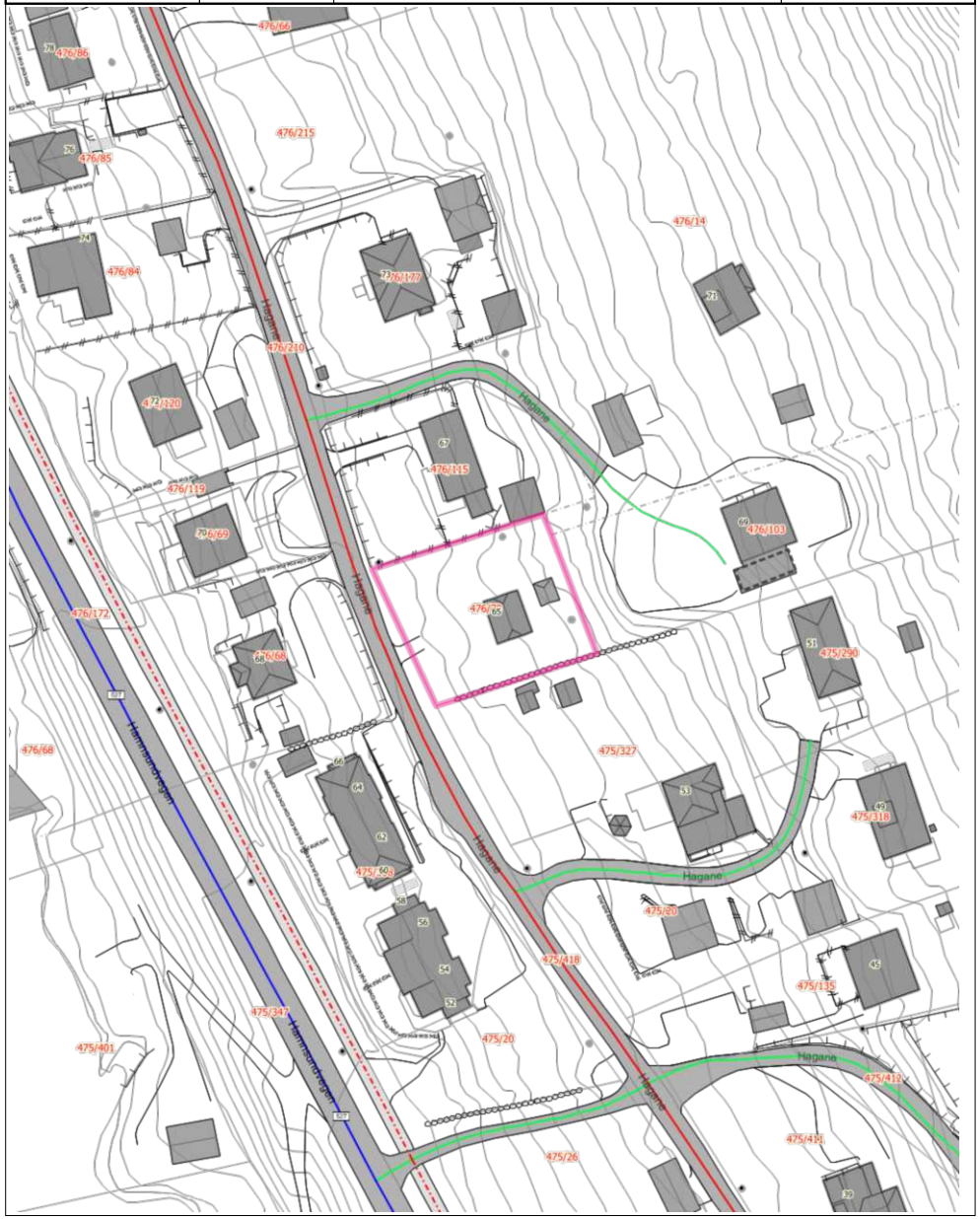
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Molo
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Ruin
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Havflate
- Annet
- Molo
- Molo

Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagane 65 6280 SØVIK			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Steingjerde
- Ruin
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Haram
- Kystkontur
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Molo
- Fylkesveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kanal og grøft
- Kanal og grøft
- Bolig
- Veg
- Havflate
- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

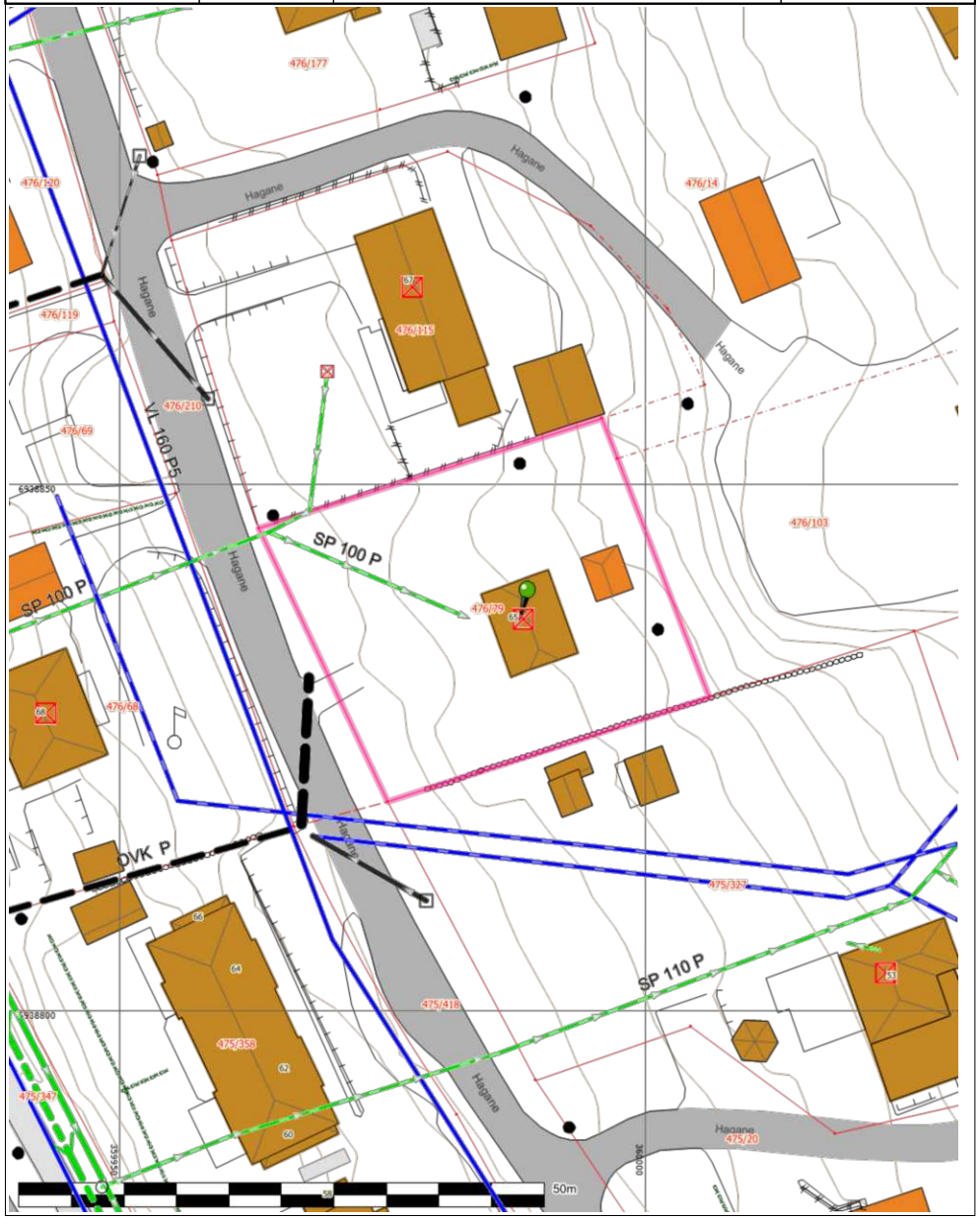
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 476	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagane 65 6280 SØVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang
Ruin	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Høydekurve 1m Haram
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

HARAM KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN

SØVIK - GAMLEM DEL 1 OG 2

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på planen er vist med reguleringsgrenser.

Området er regulert til følgjande føremål:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Offentlege trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområder
6. Spesialområder

Reguleringsføremål (bygningslova § 25)

1. Byggeområder

Områder for bustader

I desse områda skal oppførast bustadhus med tilhøyrande anlegg.

Industri

I områda kan oppførast bygningar for industri eller handverks-verksemder med tilhøyrande anlegg.

Almennyttige føremål

Områda er reserverte for Gamlem Bedehus og Gamlem Grensahus.

Fritidshus/naust

Områda skal nyttast til bygging av mindre naust med tilhøyrande anlegg.

2. Landsbruksområder

Områda skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift.

3. Offentlege trafikkområder

I trafikkområda skal byggast køyrevegar, parkeringsplassar, gang- og sykkelvegar, anlegg for sikring av trafikkområda, støyskjerming m.m.

4. Friområder

Desse områda omfatter park og grøntanlegg, samt områder og anlegg for leik/idrett/sport.

5. Fareområder

Områder med fare for steinsprang.

6. Spesialområder

6.1. Omfattar frisiktsone ved veg.
6.2. Omfattar private vegar/avkøyrsler.
6.3. Friluftsområder.
6.4. Kommunaltekniske anlegg.

Bygningslova § 26

Særskilde bestemmelser for byggeområda

Generelt:

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinger sjå til at bygningane får god form og god materialhandsaming - og at bygningane i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan bygningsrådet kreve utarbeidd teikningar som syner husa sin tilpassing, høgde m.m. i høve til omkringliggande bygningar og vegetasjon.

I områda mellom frisiktlina og vegføremål (frisiktsona) skal det ved kryss og avkøyrsler vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilhøyrande vegar sitt planum.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning.

Alle tiltak og utbyggingar i området må utførast i samsvar med bygningslova, byggføreskrifter og gjeldande kommunale vedtekter.

Særskilt vedkomande bustadområda:

Husa skal utformast som frittliggande bygningar og plasserast omlag som vist på plankartet.

Bygningsrådet skal særskilt godkjenne:

Endeleg plassering av huset på tomta.
Takvinkel og møneretning.
Høgda på huset i høve til omkringliggande bygningar, terreng og vegetasjon.

Plassering av garasjer og buder skal vere vist på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samstundes.

Garasjer og buder kan berre oppførast i 1. etg. og skal vere tilpassa huset i materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkomande vegstyresmakt tillate garasje oppført nærare veg enn vist på planen.

Særskilt vedkomande naustområda

Før fråskiljing av tomter eller oppføring av naust vert godkjent, kan bygningsrådet for desse områda kreve særskild utnyttings-/ bruksplan.

Særskilt vedkomande trafikkområda:

I detaljplanlegginga av ny fylkesveg skal det fastleggast kvar og i kor stor grad det skal byggast støyskjermar mellom trafikkområdet og bustadområda. Tradisjonell støyskjerm skal plasserast 3 m frå skulderkant av fylkesvegen. Langs gangvegen bør det vere 1 m mellom støyskjerm og skulder. Støyskjermen skal meldast til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermen sin støydempande egenskaper og materialvalg er tilfredsstillande.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegner, kan når særlege grunnar ligg til rette for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfes kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Særskilt vedkomande landbruksområda:

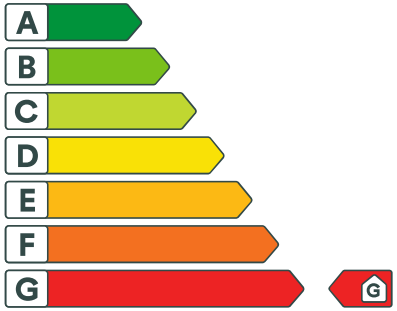
I jordbruksområde kan det ikkje oppførast bygningar/anlegg utan i samband med jordbruk.

enova

Energiattest



Adresse	
Hagane 65, 6280 SØVIK	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273035**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180532234**
Gårdsnummer **476**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
531,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
540,86 kWh/m²	**41 105 kWh**



Hagane 65, 6280 SØVIK

Detaljering

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

Hagane 65, 6280 SØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/101025/58
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 14:02
Side 1 av 4

Nr. 860. a.
På lager hos SEM & STENERSEN A/S, OSLO
10 – 50.

Til innhefting i panteboka.

Avskrift av dagbok nr. 102553
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Skyldskifte.

Laur dag den 25/4 1953 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Gamlemshagen g.nr. 176 b.nr. 14 med skyld mark 0,42 i Borgund herad. Skyldskifte er kravt av Johan Hansen Bjørnøy som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som[2]) Alle mennene har gjeve lovnaden

Ved tenesta møtte[3]) Severin Søviknes, Nils E. Gamlem Nils H. Gamlem, frå Ida Bjørnøy for sonen som er i Amerika, frk. Ida Fagerstad.

Mennene valde til formann Nils H. Gamlem

Den fråskilde luten av garden har desse grensene: [4])

Luten er innmark, og grenser i syd til g.nr. 175 br. nr. 20, mot aust og nord til hovudbruket, og mot vest til bygdevegen.

Bytelina tek til i grensa med g.nr. 175 br. nr. 20 ved bygdevegen 1,5 m. frå veg = kanten, går derifrå i austleg retning etter eit steingjerde 35 m. til vinkel, derifrå i nordleg rettning 1,5 m. til nedsett merkestein

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldedelingslova).
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1—6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldedelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

og vidare same rettning 26,20 m. til merkestein og same retning 0,80 til vinkel. Herifrå i vestleg retning 0,50 m. til nedsett merkestein og same retning 19 m. til merkestein og same retning 14 m. til merkestein, vidare 1,5 m. til vinkelen ved bygdevegen. Herifrå går bytelina i sydleg retning langs bygdevegen 1,5 m. frå vegkanten 28,5 m. til fyrstnemnde grensa til g. nr. 175 br. nr. 20.

Luten har rett til å leggja vassledning og kloakledning over hovudbruket.

Likeeins beiterett i sams utmark for dei fyra som vert fora av luten.

Gjerdeplikt kviler på luten.

Luten har rett til å bruke sjøvegen som høyrer til hovudbruket.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? ja

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? ja

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? ikkje føreligt

6. Eller held skyldskiftemennene det får greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget ? byggetuft

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på den fråskilde luten vart sett til mark 0,01

Attverande skyld på hovudbølet er mark 0,41

Den fråskilde luten fekk bruksnamnet[2]) Soltun

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) kjøparen

fsk. Bia Fagerstad, Gåseid

adr: Åsestranda

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/5 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett, att Nils H. Gaarlem skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Nils H. Gaarlem
Severin Soviknes
for Johan Hanssen
Ida Björnøy (mor)

Nils H. Gaarlem.
Bia Fagerstad
Hans J. Björnøyfar

Godteke til tinglysing 19

L.L.

Tinglyst på .....

De fråskilde lut har fått g.nr. b.nr. .....

For tinglysinga kr.....

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260065 / Anders Kristian Gundersen Vadset, tlf. 934 31 969
Hagane 65, 6280 Søvik.
Gnr. 476, Bnr. 79, Haram kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 16260065
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.05.2026

EiendomsMegler 1

Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

934 31 969
anders.vadset@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no