

notar



HAREID

Drammensvegen 15

Enebolig | BRA-i/BRA Total 167/187 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 1 751 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





Sentralt beliggende enebolig på Hareid med
stort potensiale | Balkong | Garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	18
Ditt nye nabolag	31
Om eiendommen	34
Vedlegg	48
Budskjema	119

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Drammensvegen 15, 6060 HAREID
Prisantydning	Kr 1 690 000,-
Omkostninger	Kr 61 240,-
Totalpris	Kr 1 751 240,-
BRA-i/BRA Total	167/187 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1959
Soverom	2
Etasje	3



Din megler



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian@notar.no
993 65 680

Jeg er en megler som brenner for yrket. I flere år har jeg gått «all in» og kombinert eiendomsmeglerstudiet med fulltidsjobb i Notar. En kombinasjon som har gjort læringskurven bratt, men effektiv.

Veien startet hos Notar Ulsteinvik, og i dag holder jeg til på Notar Moa. Underveis har jeg blitt godt kjent med lokalmarkedet og menneskene i det.

Salg og relasjonsbygging er rett og slett det jeg lever for. Den følelsen av å vise kunden at de valgte den rette megleren, den slår det meste. For meg er ikke dette bare en jobb, men en livsstil.

På fritiden bruker jeg mye av tiden min på kampsport. Det er en sport som krever disiplin, muligheten til å holde hodet kaldt og null halvhjertet innsats. Akkurat de samme prinsippene tar jeg med meg på jobb.

Er du på jakt etter en sulten og dedikert megler som setter deg først? Da kan jeg garantere deg en ting: en god magefølelse.

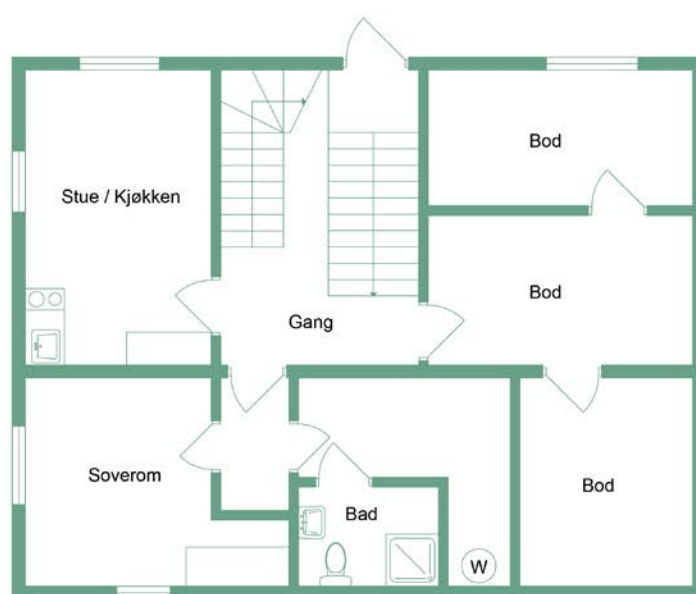
Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!



Drammensvegen 15

Plantegning





Drammensvegen 15

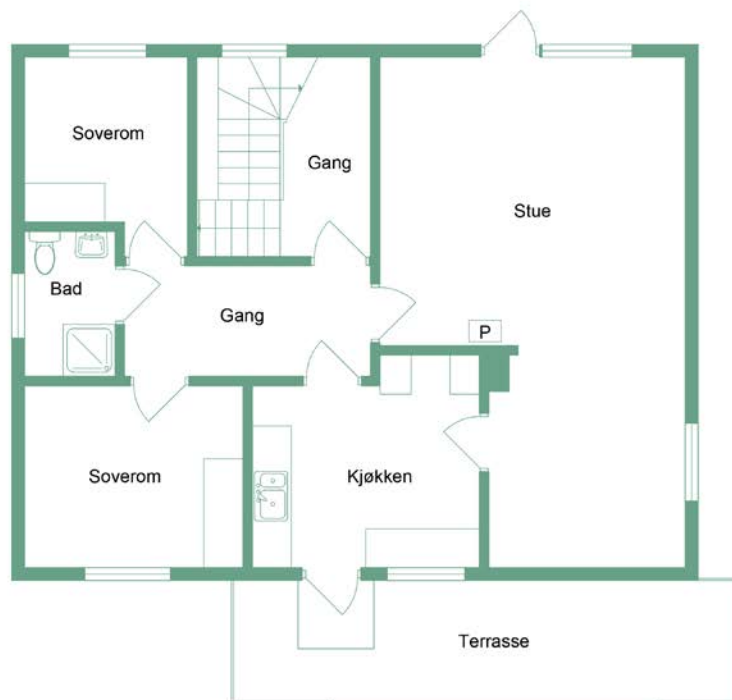
1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



Drammensvegen 15

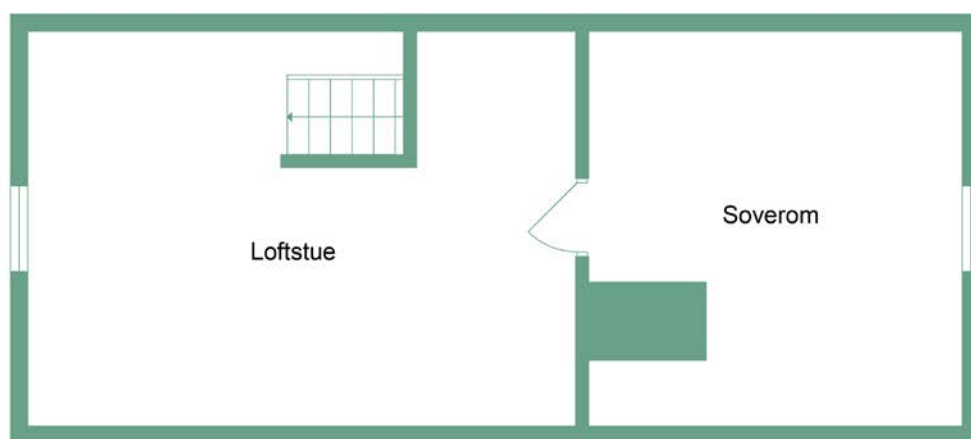
2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



Drammensvegen 15

Loft

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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

















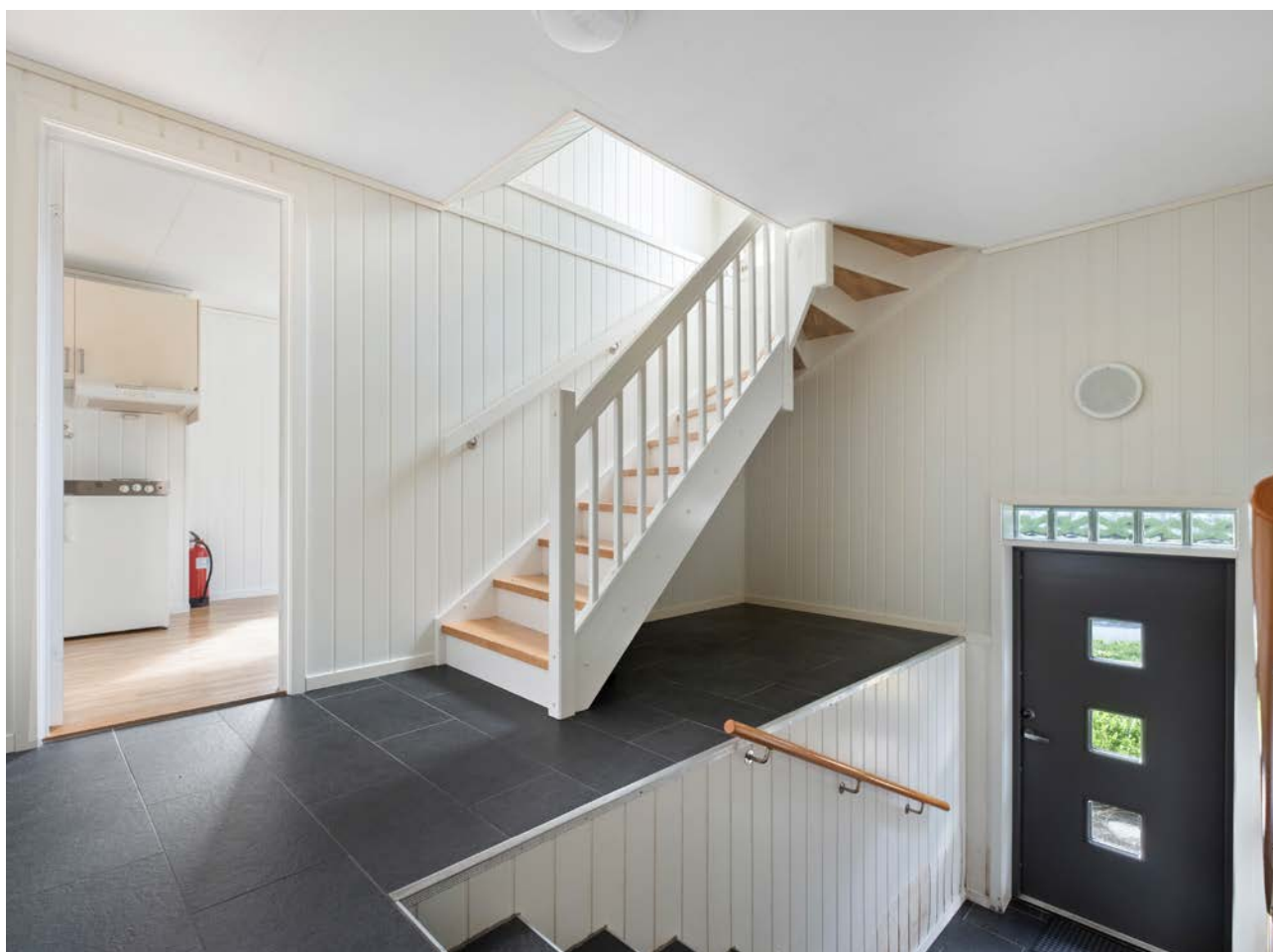












Velkommen til Drammensvegen 15

Notar ved Adrian Haddal har gleden av å presentere Drammensvegen 15, en sentral beliggende enebolig over tre plan på Hareid med stort potensiale!

Boligen går over fire etasjer, er fra 1959 og har totalt bruksareal på 187 m². Boligen inneholder entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, 2 bad, 2 boder og 2 lagerrom. Balkong mot øst og støpt platting mot vest, samt garasje.

Husk å melde deg på visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende på Hareid i med kort vei til sentrum.

Området består av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg og skole.

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter.

Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

ADKOMST

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

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



Drammensvegen 15

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Drammensvegen 15, 6060 HAREID

Oppdragsnummer

2-0183/26

Selger

Bostyrer advokat Anne N. Hovde

Matrikkel

Gårdsnummer 41, bruksnummer 373, , ideell andel 1/1.
i Hareid kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

F

Info energiklasse

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 704 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en sørøsthelling med flere støttemurer, også inn mot gateplan. Tomten har asfaltert innkjørsel og gressplen.

Solforhold

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Takst

Tilstandsrapport datert 03.09.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Byggeår

1959

Byggemåte

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen er oppført i 1959 på tomt i sørøsthelling, med grunnmur av betong, mens fundamentets utførelse og type fuktsikring og drenering er ukjent og lagt til grunn å være fra byggeår.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen er av betong.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og taktekking av stål- eller aluminiumplater, og loftet er oppvarmet med tilgang til kott via kottluke. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, med støpt plate mot grunn.

VINDUER/DØRER

Vinduene er malte og har 2-lags glass med datostempling fra 2013, vannbrettene er av stein, og det er pynteskodder av trevirke på siden av vinduene. Boligen har malt hovedytterdør med 3-lags glass samt balkongdører i treverk med 2-lags glass, og utvendig er

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkong av betong mot øst, støpt platting mot vest, rekkverk av betong, stål og tre, samt to utvendige

trapper.

TILSTANDSGRAD 2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak).
Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er observert skade på takrennen ved verandaen, og det ser ut til å være hull som følge av rust/korrosjon.

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er tilkomst til kottene utenfor knevegg via kottluke, men dette gir kun tilgang til en liten del av konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er registrert værslitte vannbord under vinduene. Vannbordene er av stein.

Noen av pynteskoddene i treverk på vinduene fremstår som slitte og har stedvis råteskader. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelt utbedring av skadede områder.

Enkelte foringer innvendig har svelling og er påvirket av vann/fukt. Dette er blant annet observert på stuen i 3. etasje. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindusforingene.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: Det er noen mindre skader på terrassedøren på kjøkkenet mot øst, både på selve dørbladet og på pakningen.

Det er utetthet mellom vegg og terrassedør ved stue mot øst.

Det er påvist råteskader i terskelen på terrassedøren ved stuen mot øst.

Hovedytterdøren har synlige slitasjeskader.

Det er fremlagt en skaderapport fra 2024 som omtaler en lekkasje fra undersiden av ytterdøren. Det er ikke dokumentert at det er utført tiltak for å utbedre denne lekkasjen. For ytterligere informasjon, se avsnittet "Andre innvendige forhold".

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er symptomer på eller registrerte skader på overflater fra undersiden av balkongen. Balkongen og den støpte plattingen fremstår generelt som værslitt.

Rekkverket på den støpte plattingen har tendenser til rust, og rekkverket på balkongen fremstår som værslitt. Det er en åpning mellom den støpte plattingen og betongveggen, og overgangen er ikke korrekt utført. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er målt til ca. 80 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trappen mot vest har en liten avstand/mellomrom mot den støpte plattingen.

Trappen mot øst er delvis dekket av vegetasjon, noe som kan medføre at eventuelle skader i trappen ikke er synlige ved inspeksjon.

Det er ikke montert rekkverk på trappene.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Garasjen fremstår som slitt.

Det er montert elektrisk garasjeport, men funksjonen til denne er ikke kjent. Garasjeporten ble løftet manuelt under befaringen.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er stor variasjon i tilstanden til overflatene.

Det er observert noen svimerker på gulvet ved ildstedet i 3. etasje.

I 2. etasje har enkelte rom grove overflater og betonggulv.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Enkelte rom i 2. etasje har grove overflater.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: Det er observert rennmerker fra feieluken.

Det er registrert sprekk i ildfast stein i ildstedet. Dette kan redusere ildstedets funksjon og sikkerhet, og bør utbedres for å opprettholde forskriftsmessig brannsikring.

Det er registrert noe rust på og i ildstedet.

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå

inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader i dette området.

Ved kontroll av baksiden av isolasjonen ble det registrert at denne er fuktig.

Det er påvist saltutslag i gulvet på rom hvor betonggulvet er synlig.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte innerdører subber mot karm. En dør lar seg ikke lukke fordi dørbladet tar i karmen.

Det er observert noen skader på innvendige dører.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Hovedstoppekran er plassert i garasjen og er ikke merket. Plasseringen gjør at den ikke er lett tilgjengelig for betjening.

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjører eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Det foreligger ikke informasjon om vann- eller avløpsledninger utenfor bygget, verken når det gjelder type, alder eller tilstand. Dette medfører usikkerhet knyttet til ledningenes fremtidige funksjon og levetid.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det foreligger ikke informasjon om sanering eller tilstand på oljetanken.

Det anbefales å undersøke med kommunen hvilke krav som gjelder i dette spesifikke tilfellet.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater på platene ned mot sokkelflis i dusjhjørnet.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 13 mm fall til sluk.

Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes til sluk. Det er tett terskel inn til sluket.

Det er registrert slitte og grunne fuger i gulvet.

- Kjøkken - 3. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Oppvaskmaskinen er ikke festet skikkelig og bikker noe fremover før den stopper mot et beslag ved åpning.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen, og dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 6 mm fall fra dørterskel til sluk.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Avtrekket fungerer, men klaffene åpner seg ikke. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og bør utbedres.

TILSTANDSGRAD 3 I TAKST (store eller alvorlige avvik).

Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist store sprekker og skader i betongkonstruksjoner. Jevnt over fremstår fasaden som slitt.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: I entréen er det synlig skade på veggen, hvor veggplaten er bulet ut og fuktsvelling. Det er fremlagt en skaderapport fra 2024 som beskriver vanninntrenging gjennom yttervegg som følge av utilstrekkelig tetting under ytterdøren, kombinert med manglende fall for overflatevann bort fra bygningen. Tilsvarende skade ble rapportert i 2019, men utettheten i dørterskelen ble ikke tilstrekkelig utbedret ved reparasjonen den gang, og det har senere oppstått ny vannskade og muggvekst. Skaderapporten opplyser at skaden har pågått over lengre tid. Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvlisten ved befaring og det er merkbar lukt om fuktskade. Skadet veggplate er plassert et stykke inn fra døren og strekker seg høyt opp på veggen og det kan ikke

utelukkes at fukten også kommer fra grunnen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Innvendig er det observert saltutslag, målt fukt, og ved hullboring er det påvist fuktig isolasjon. Dette indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekker og rissdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terreng er flatt eller har fall inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vannansamling mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

- Kjøkken - 2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Avtrekket er defekt og fungerte ikke under befaringen.

- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom - Generell

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på gulvet, og veggplatene er ikke fuktbestandige. Veggplatene går helt ned til gulvet med gulvlist, noe som øker risikoen for fuktskader. Sluken er en eldre soilsluk som er rusten/korrodert.

- Våtrom - 2. etasje - Bad ø Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, der rørene går gjennom veggen. Det er ikke fuget rundt avløpsrøret, noe som kan medføre fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

På gulvet skal det være underliggende smøremembran eller tilsvarende tettesjikt. Det ble ikke påvist tettesjikt ved befaringen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.

Sluket er av plast og er eldre enn 2013. Nøyaktig alder er ikke kjent. Eldre plastsluk har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer over tid sammenlignet med nyere

løsninger.

- Våtrom - 2. etasje - Bad ø Ventilasjon

Avvik: Avtrekksviften fungerte ikke under befaringen.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt.

Dusjkabinettet er plassert over sluket og er ikke flyttet på grunn av lite bad. Det er tatt bilde av sluket med mobilkamera. Membran kan sees på bildet, men kontrollen er begrenset.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, der rørene går gjennom veggen. Det er ikke fuget rundt avløpsrøret, og dekklokket på vannrøret dekker ikke tilstrekkelig mot platen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

TG IU I TAKST (konstruksjon som ikke er undersøkt).

Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling fra vaskerommet.

Hullboringen mot badet ble utført fra vaskerommet, ved varmtvannstanken, og målingen ble foretatt i samme hull. Punktet ligger utenfor våtsone på vegg, og plasseringen ble derfor vurdert som egnet uten at det medfører inngrep i våtsone.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Det foreligger svært lite informasjon om det elektriske anlegget. Det er funnet en samsvarserklæring som beskriver full rehabilitering etter brannskadet bolig og ny normal el-installasjon. Installasjonen i garasjen er ikke berørt.

Avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
 - Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
 - Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Bak komfyren på kjøkkenet i 3. etasje er det en løs kontakt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

På bakgrunn av at situasjonen er ukjent og det er observert feil ved det elektriske anlegget, anbefaler vi at det utføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket.
- Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket er målt til ca. 80 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen har fast vegg på begge sider, men mangler returgelender.
- Sambatrappen opp til loftet er bratt og vanskelig å gå i, noe som gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fall.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i elanlegget.
- Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Bak komfyren på kjøkkenet i 3. etasje er det en løs kontakt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er kun røykvarsler i 3. etasje, og denne varsler om lavt batterinivå.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Modernisering og påkostninger

2014:

- Skaderapport, fra 2024, opplyser om at gang ved inngangsdør ble pusset opp i 2014.

2013 Rehabilitering/ gjennoppbygging

- Det er opplyst at bygget er gjennoppbygget etter brann i 2013/2014. Enkelte bygningsdeler og konstruksjoner er av eldre dato
- På samsvarserklæring, funnet i sikringsskap, står det full rehabilitering av elektrisk anlegg, bortsett fra garasje. Det er funnet en samsvarserklæring som beskriver full rehabilitering etter brannskadet bolig og ny normal el-installasjon. Installasjonen i garasjen er ikke berørt.
- Badet i 2. etasje fremstår som noe nyere, men det

foreligger ingen dokumentasjon utover opplysning om en brann rundt 2013. Det legges derfor til grunn at våtrommet er fra denne perioden. Det er imidlertid ikke kjent hvor omfattende brannen var, eller i hvilken grad rommet ble endret eller gjenoppbygget.

- Badet i 3. etasje fremstår som noe nyere, men det foreligger ingen dokumentasjon utover opplysning om en brann rundt 2013. Det legges derfor til grunn at våtrommet er fra denne perioden. Det er imidlertid ikke kjent hvor omfattende brannen var, eller i hvilken grad rommet ble endret eller gjenoppbygget.
- Vaskerommet er delvis pusset opp i senere tid, men er ikke oppgradert til en standard som imøtekommer kravene til våtrom.
- Takteking av stål- eller aluminiumsplater, antatt lagt om i forbindelse med rehabilitering etter brann. Omfanget er ikke kjent.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan for Hareid sentrum datert 08.11.2026 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse (695 kvm), frisiktsone (8 kvm) og annen vegggrunn (8 kvm). Område sørvest for eiendommen er avsatt til områder for offentlige bygninger eller institusjoner.

Kommuneplan for Hareid kommune arealdel 2012-2024, datert 21.06.2012, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til Boligbebyggelse nåværende

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har vedovn på stuen i 3. etasje i tilknytning til mursteinspipe. Badet i 2. etasje har panelovn som varmekilde, badet i 3. etasje har elektriske varmekabler. Loftet er oppvarmet. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Parkeringsforhold

Parkering i garasje og på asfaltert parkeringsplass tilhørende eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er av eldre dato og oppført etter datidens krav og bilstørrelser. Dagens

bilpark består generelt av større og bredere kjøretøy enn da garasjen ble bygget, noe som kan medføre at enkelte moderne biler får begrenset plass eller ikke passer optimalt i garasjen. Interessenter oppfordres derfor til selv å vurdere garasjens størrelse opp mot eget kjøretøy og behov.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse ENEBOLIG

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til boligen. Eiendommen er oppført ca. 1959. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selv sagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det ble gitt byggeløyve 26.03.1958. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig

oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 24.02.1958, men det er avvik fra disse. I 2. etasje (på tegninger navngitt kjeller), er stue/ kjøkken benevnt som arbeidsrom, soverom er benevnt som ved-bod og vaskerom og vaskerom er benevnt som mat-bod. Det som i dag er vurdert som en bod (mot nord) er på tegninger benevnt som vaskerom. Loftet er ikke vist på tegning men er innredet med 2 lagerrom pr. tid.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens utførelse og de godkjente byggemeldte tegningene, herunder endret rominndeling og bruk i kjelleretasjen samt manglende tegningsgrunnlag for loftsetasjen. Kommunen kan kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, godkjennes, rettes eller tilbakeføres til godkjent utførelse og bruk. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene, herunder eventuelle krav fra kommunen og kostnader eller andre konsekvenser knyttet til dokumentasjon, søknad, godkjenning, retting eller tilbakeføring.

GENERELT OM OFFENTLIGRETTSLEGE FORHOLD
Kommunen har myndighet til å følge opp tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent i samsvar med gjeldende regelverk. Dette gjelder både innvendige og utvendige tiltak. Bruksendringer mellom hoveddel og tilleggsdel, etablering av rom for varig opphold, endringer av bærende konstruksjoner, påbygg, tilbygg og enkelte fasadeendringer kan være søknadspliktige tiltak.

Det er til enhver tid eier som har ansvar for at eiendommen og utførte tiltak er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige tillatelser.

Bygningsmyndighetene kan blant annet gi pålegg om dokumentasjon, søknad, retting eller tilbakeføring. Det kan også ilegges tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. I ytterste konsekvens kan det gis pålegg om riving. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forhold som ikke er omsøkt, godkjent eller dokumentert i samsvar med gjeldende regelverk.

Radonmåling

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

radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

Innhold

Boligen går over tre etasjer + loft og inneholder følgende:

1. etasje: Entré. Garasje på ca. 20 kvm med ekstern tilkomst.

2. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, bad, 2 ganger og 2 boder.

3. etasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Balkong mot øst på ca. 19 kvm.

Loft: I tillegg er det loft innredet med 2 lagerrom med tilkomst via sambotrapp. Etasjen har lav takhøyde. 2 lagerrom

LOVLIGHET

Det er vesentlige avvik mellom dagens planløsning og de byggemeldte tegningene. Blant annet er 3 av rommene som benyttes som soverom, kun 2 dokumentert godkjent.

Stue/kjøkken i 2. etasjen er opprinnelig godkjent som arbeidsrom, soverom er godkjent som vedbod og bad og vaskerom er godkjent som matbod og bod mot nord er godkjent som vaskerom.

Det foreligger heller ikke plantegninger for loftsetasjen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens innredning og bruk er omsøkt eller godkjent. Rommene er benevnt i salgsoppgaven ut fra bruken på befaringsdagen.

Se punkt ferdigattest/ferdigattest for mer informasjon.

VEDLEGG

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.09.2026, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk .

Standard

ENEBOLIG - UTVENDIG

OVERFLATER

Gulv: parkett, fliser og betong

Vegger: panelplater og betongvegg

Himling: himlingsplater

KJØKKEN

Kjøkken i 2. etasje er innredet med enkelt hybelkjøkken

med vask, kjøleskap og kokeplate. Det er også en benk ved kjøkkenet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 3. etasje har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål og oppvaskmaskin, og det er tilrettelagt for kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/VASKEROM

Bad 2. etasje:

Det legges til grunn at badet er fra rundt 2013. Veggene har våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt, og rommet har panelovn som varmekilde. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er avtrekksventilasjon.

Bad 3. etasje:

Det legges til grunn at badet er fra rundt 2013. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksventilasjon.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerommet er delvis pusset opp i senere tid og har opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannledningene er av plast (rør-i-rør). Vannfordelerskapet er plassert på soverom i 2. etasje, med avrenning inn til badet. Stoppekran er observert i utvendig garasje. I utvendig garasje er det også observert eldre røropplegg.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder, samt støpejern fra før 1990.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet.
- Branntekniske forhold: Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i 3. etasje.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått

utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte oppvaskmaskin på kjøkken i 3. etasje. Hybelkjøkken i 2. etasje følger som det fremstår.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 167 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 187 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 4 m² Entré
BRA-e: 20 m² Garasje

2. etasje
BRA-i: 74 m² Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, bad, 2 ganger og 2 boder

3. etasje
BRA-i: 76 m² Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

4. etasje
BRA-i: 13 m² 2 lagerrom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
19 m² Balkong.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG

Det er tatt stikkmål av romhøyden:

- Romhøyden i 1. etasje er målt til ca. 1,51m. Her er det målt fra overkant gulv i etasje og til overkant gulv i 2. etasje. romhøyden er høyere.
 - Romhøyden i 2. etasje er målt til ca. 2,24 m.
 - Romhøyden i 3. etasje er målt til ca. 2,63 m.
 - Romhøyden i loftetasje er målt til ca. 2,17 m.
- Romhøyden i rom med flat himling er 1,89 m og er ikke målbart. Etasjen har skrå himling.

Lovlighet

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

- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 24.02.1958.

Nyere håndverkstjenester:

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 24.02.1958. I 2. etasje (på tegninger navngitt kjeller), er stue/ kjøkken benevnt som arbeidsrom, soverom er benevnt som ved-bod og vaskerom og vaskerom er benevnt som mat-bod. Det som i dag er vurdert som en bod (mot nord) er på tegninger benevnt som vaskerom. Loftet er ikke vist på tegning.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Anbefaling:

- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 1 690 000,-

Verditakst

Kr 1 900 000,-

Kommunale avgifter

Kr 21 355,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 5 691,- pr 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er 4 promille i 2026 og faktureres 6 ganger i året sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi - Primær

Kr. 736 900,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 947 598,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til 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.

Omkostninger

kr. 1 690 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 42 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 61 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 751 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1957/401565-1/58 05.07.1957 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1517 GNR: 41 BNR: 22

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato

09.09.2026

Forsikringsselskap

Sparebanken Møre

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt

innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

07.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Megler

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: adrian@notar.no

Ansvarlig megler

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/

Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

nærmere informasjon og priser.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på

kr 10 000 (egenandel).

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling

fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Drammensvegen 15

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse bolig
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Byggetillatelse
- Grunnkart
- Vegstatuskart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresegner
- Energiattest

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



Tilstandsrapport



Enebolig



Drammensvegen 15 , 6060 HAREID



HAREID kommune



gnr. 41, bnr. 373

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 22585-1003

Eiendomsverdi ref nr: KY2960

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Drammensvegen 15, 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1959, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert Fukt i rom under terreng og fukt rundt hovedytterdøren. Utvendig fasade med tilhørende konstruksjoner er slitt.

Boligen går over fire etasjer. 1. etasje utgjøres av entré med trapp. 2. og 3. etasje inneholder boder og oppholdsrom, og en del av 2. etasje er innredet med et enkelt hybelkjøkken, soverom, bad og vaskerom. I tillegg er det innredet loft med tilkomst via sambotrapp; etasjen har lav takhøyde.

Det er opplyst i fra familie at boligen ble rammet av brann i 2013-2014 og ble deretter gjenoppbygget som ett forsikringsoppgjør. Foruten om denne informasjonen, så foreligger svært begrenset dokumentasjon og informasjon om bygget. En tilsendt skaderapport fra 2024 opplyser at det er utført noe oppussing i gangen i 2014. I en samsvarserklæring funnet i sikringsskapet er det beskrevet totalrehabilitering av elektrisk anlegg etter brann, med unntak av garasjen. Datostempling på vinduer og dører stammer fra samme periode, noe som tyder på at det ble utført omfattende arbeid i 2013/2014. Omfanget av dette arbeidet er ikke nærmere kjent, men bygningsdeler som fremstår som nyere kan trolig knyttes til denne perioden.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av stål- eller aluminiumsplater, lagt om i forbindelse med rehabilitering etter brann. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er oppvarmet. Det er tilgang til kott utenfor knevegg via kottluke. Det er ikke gulv i kottene. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Veggkonstruksjonen er av betong. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduene har datostempling fra 2013. Vannbrettene er av stein, og det er pynteskodder av trevirke på siden av vinduene. Det er en malt hovedytterdør med 3-lags glass, samt balkongdører i

treverk med 2-lags glass. Dørene er datostemplet 2013.

Mot øst er det en balkong av betong, og mot vest er det en støpt platting. Rekkverket består av betong, stål og tre. Det er to utvendige trapper. Den ene er på østsiden av boligen og går opp til hovedinngangen. Den andre er på vestsiden og går opp til terrassedøren mot vest.

Det er en støpt garasje med ekstern tilkomst. Garasjen har støpte vegger og støpt dekke som tak. Dekket mot grunn er asfalt. I garasjen er det synlig røropplegg og en oljetank.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har parkett, fliser og betong. I 3. etasje og på loftet er overflatene gjenoppbygget etter brannen i 2013/2014. I 2. etasje er også deler pusset opp og innredet, men enkelte områder har grove overflater og betonggulv. Veggene er kledd med panelplater og betongvegg, og himlingen har himlingsplater. I 3. etasje, på loftet og i deler av 2. etasje er overflatene gjenoppbygget etter brannen i 2013/2014. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Til loftet er det en bratt sambatrapp av trevirke. Mellom 2. og 3. etasje er det en trapp av trevirke med tette opptrinn, mens det mellom 1. og 2. etasje er en betongtrapp som er flislagt. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Det er mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er delvis pusset opp i senere tid, men er ikke oppgradert til en standard som imøtekommer kravene til våtrom. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sikringskap.

Badet i 2. etasje er pusset opp etter brannen i 2013/2014. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv og panelovn som varmekilde. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørner.

Badet i 3. etasje er pusset opp etter brannen i 2013/2014. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i 2. etasje består av et enkelt hybelkjøkken med vask, kjøleskap og kokeplate. Det er også en benk ved kjøkkenet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredningen i 3. etasje er fra 2013/2014, har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin samt oppvaskkum i stål. Det er tilrettelagt for kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemet er besikket i rørskap. Vannfordelerskapet er plassert på soverom i 2. etasje, med avrenning inn til badet. Omfanget av eventuelt eldre,

Drammensvegen 15, 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Beskrivelse av eiendommen

skjult røropplegg er ikke kjent. Stoppekran er observert i utvendig garasje. I utvendig garasje er det også observert eldre røropplegg. Innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder, samt støpejern fra før 1990. Varmtvannstanken har ukjent alder, men fremstår å være fra perioden etter brannen. Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Det foreligger svært lite informasjon om det elektriske anlegget. Det er funnet en samsvarserklæring som beskriver full rehabilitering etter brannskadet bolig og ny normal el-installasjon. Installasjonen i garasjen er ikke berørt.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i 3. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en sørøsthelling. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er av betong. Fundamentets utførelse er ikke kjent.

Det er flere forstøtningsmurer av betong på eiendommen.

Det er ikke kjent hvilken type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen. Det foreligger ikke informasjon om alder eller tilstand.

Det er en oljetank i stål plassert i garasjen. Alder på tanken er ukjent, men byggeåret legges til grunn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 24.02.1958.

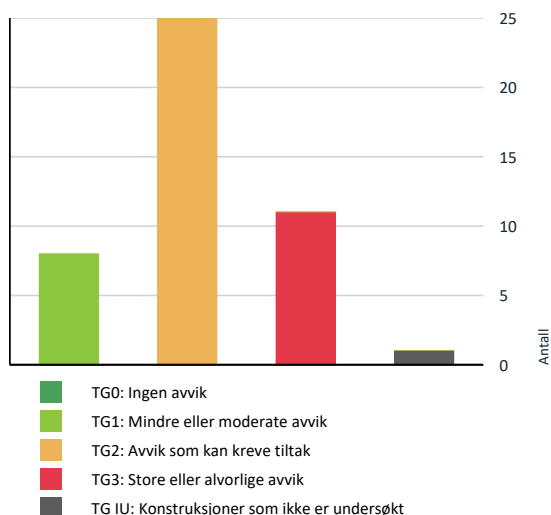
Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



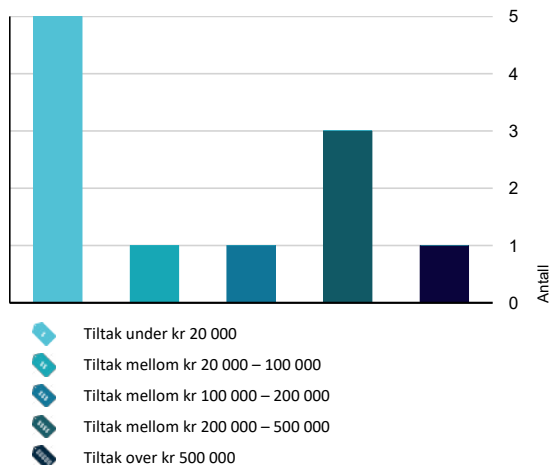
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg". Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovliggheit, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Utvendige trapper
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold
- Dokumentasjon for våtrom
- Avtrekk kjøkken i 2. etasje
- Terrengforhold, kontroll av aktsomhetskart
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppsummering av avvik

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler snøfangere på deler av taket. [Gå til side](#)

Takvinkel og type taktekkning tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til ca. 80 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på trappene.

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

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen har fast vegg på begge sider, men mangler returjelender.

⚠ Sambatrappen opp til loftet er bratt og vanskelig å gå i, noe som gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fall.

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntillop eller varmgang i el-anlegget.

⚠ Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Bak komfyren på kjøkkenet i 3. etasje er det en løs kontakt.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

⚠ Det er kun røykvarsler i 3. etasje, og denne varsler om lavt batterinivå.

⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1959

Kommentar
Opplysning hentet fra eldre takstrapport.

Anvendelse
Enebolig med hybel.

Standard
Bygget har stor variasjon i konstruksjonsmåte og fremstår dels med lav standard og dels med normal standard.

Vedlikehold
Det er funnet informasjon om at deler av bygget er rehabilitert som følge av brann, rundt 2014. Deler av bygningen og konstruksjonen er av eldre dato og fremstår som dårlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Rehabilitering/ gjennoppbygging	Det er opplyst at bygget er gjennoppbygget etter brann i 2013/2014. Enkelte bygningsdeler og konstruksjoner er av eldre dato.
------	------------------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av stål- eller aluminiumsplater, lagt om i forbindelse med rehabilitering etter brann. Omfanget er ikke kjent.

Taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Alder kan ikke bekreftes på nedløp, beslag og skorstein over tak, men ut i fra visuelle observasjoner, så ser disse ut til å være skiftet i forbindelse med brannen rundt 2013/2014. Det er også eldre takrenner og nedløp, blant annet i forbindelse med veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er observert skade på takrennen ved verandaen, og det ser ut til å være hull som følge av rust/korrosjon.
- Det mangler snøfangere på deler av taket.

Takvinkel og type taktekkning tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Skaden på takrennen ved verandaen bør utbedres, og hull som følge av rust/korrosjon må tettes eller takrennen må byttes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannlekkasje til fasade og grunnmur, som kan føre til fuktskader og forringelse av byggets konstruksjon.
- Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom.



Skade på renne ved veranda.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er oppvarmet. Det er tilgang til kott utenfor knevegg via kottluke. Det er ikke gulv i kottene.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er tilkomst til kottene utenfor knevegg via kottluke, men dette gir kun tilgang til en liten del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det bør etableres bedre tilkomst til loftet for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av konstruksjonen.
- Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførelsen.
- Konsekvensen av manglende tilkomst og dokumentasjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker og skader i betongkonstruksjoner. Jevnt over fremstår fasaden som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Store sprekker og skader i betongkonstruksjonen må utbedres for å hindre videre forringelse, vanninntrengning og redusert bæreevne. Det anbefales at skadene vurderes og utbedres av fagperson for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Avskalling i betong.



Riss i fasade.



Værslitt fasade

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduene har datostempling fra 2013. Vannbrettene er av stein, og det er pynteskodder av trevirke på siden av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitte vannbord under vinduene. Vannbordene er av stein.
- Noen av pynteskoddene i treverk på vinduene fremstår som slitte og har stedvis råteskader. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelt utbedring av skadede områder.
- Enkelte foringer innvendig har svelling og er påvirket av vann/fukt. Dette er blant annet observert på stuen i 3. etasje. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindusforingene.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte vannbord under vinduene bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre forvitring og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Pynteskoddene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forfall og redusert estetisk verdi. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Foringer med svelling og tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere for å unngå gjentakende skader og redusert levetid på vindusforingene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindusforingene.



Maling flasser på vannbrett.

Tilstandsrapport



Enkelte vinduer har foringer som er posnet opp innvendig.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør med 3-lags glass, samt balkongdører i treverk med 2-lags glass. Dørene er datostemplet 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er noen mindre skader på terrassedøren på kjøkkenet mot øst, både på selve dørbladet og på pakningen.
- Det er utetthet mellom vegg og terrassedør ved stue mot øst.
- Det er påvist råteskader i terskelen på terrassedøren ved stuen mot øst.
- Hovedytterdøren har synlige slitasjeskader.
- Det er fremlagt en skaderapport fra 2024 som omtaler en lekkasje fra undersiden av ytterdøren. Det er ikke dokumentert at det er utført tiltak for å utbedre denne lekkasjen. For ytterligere informasjon, se avsnittet "Andre innvendige forhold".

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres skader på dørblad og pakning for å sikre god funksjon og tetthet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør tettes mellom vegg og terrassedør for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Råteskadet terskel på terrassedøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Hovedytterdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, redusert sikkerhet og ytterligere forringelse av døren.
- Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å stoppe lekkasjen fra undersiden av ytterdøren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning, som kan føre til fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdelene.



Skade på pakning på terrassedør mot vest.



Mot øst er det utett mellom terrassedøren og vegg.



Råteskadet terskel.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Mot øst er det en balkong av betong, og mot vest er det en støpt platting. Rekkverket består av betong, stål og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på eller registrerte skader på overflater fra undersiden av balkongen. Balkongen og den støpte plattingen fremstår generelt som værslitt.
- Rekkverket på den støpte plattingen har tendenser til rust, og rekkverket på balkongen fremstår som værslitt.
- Det er en åpning mellom den støpte plattingen og betongveggen, og overgangen er ikke korrekt utført.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Skader og værslitasje på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for balkongen og plattingen.
- Rekkverket på den støpte plattingen bør behandles for å hindre videre rustdannelse, og rekkverket på balkongen bør vedlikeholdes eller overflatebehandles for å forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for redusert sikkerhet og ytterligere forringelse av materialene.
- Åpningen mellom den støpte plattingen og betongveggen bør tettes, og overgangen bør utbedres fagmessig for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Mangelfull utførelse kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lav rekkverkshøyde kan medføre fare for personskade, spesielt for barn og eldre.



Det er avstand mellom betongplating og yttervegg. Avstanden er ikke sikret med beslag eller lignende.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er to utvendige trapper. Den ene er på østsiden av boligen og går opp til hovedinngangen. Den andre er på vestsiden og går opp til terrassedøren mot vest.

Vurdering av avvik:

- Trappen mot vest har en liten avstand/ mellomrom mot den støpte plattingen.
- Trappen mot øst er delvis dekket av vegetasjon, noe som kan medføre at eventuelle skader i trappen ikke er synlige ved inspeksjon.
- Det er ikke montert rekkverk på trappene.

Konsekvens/tiltak

- Avstanden mellom trappen og den støpte plattingen bør følges opp for å avdekke eventuell bevegelse eller utglidning over tid, da dette kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader eller ulykker. Eventuelle endringer bør utbedres for å sikre trygg bruk av trappen.
- Vegetasjonen bør fjernes slik at trappen blir fullt synlig og tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Dersom skader ikke oppdages i tide, kan dette medføre økt risiko for snuble- og fallulykker, samt forverring av eventuelle skader på trappen.
- Rekkverk bør monteres på begge trappene for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Bildet tatt fra undersiden av balkongen. Her er det falt av en bit av betongen.



Rustskader på rekkverk.



Balkongen er værslitt.



Trappen mot øst mangler rekkverk. Trappen er dekket med vegetasjon og kan skjule skader.

Tilstandsrapport



Avstanden mellom trappen og støpt platting mot vest må følges med på over tid.



Trappen mot vest mangler rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en støpt garasje med ekstern tilkomst. Garasjen har støpte vegger og støpt dekke som tak. Dekket mot grunn er asfalt. I garasjen er det synlig røropplegg og en oljetank.

Vurdering av avvik:

- Garasjen fremstår som slitt.

Det er montert elektrisk garasjeport, men funksjonen til denne er ikke kjent. Garasjeporten ble løftet manuelt under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Garasjeportens funksjon bør kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
- Slitasje på garasjen kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fremtidige skader, og det anbefales derfor å vurdere nødvendig vedlikehold eller utbedring for å sikre videre bruk og forhindre ytterligere forringelse.



Garasjen.



Overflatene inne i garasjen er slitt.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har parkett, fliser og betong. I 3. etasje og på loftet er overflatene gjenoppbygget etter brannen i 2013/2014. I 2. etasje er også deler pusset opp og innredet, men enkelte områder har grove overflater og betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stor variasjon i tilstanden til overflatene.

Det er observert noen svimerker på gulvet ved ildstedet i 3. etasje.

I 2. etasje har enkelte rom grove overflater og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring eller overflatebehandling av gulvene for å oppnå jevnere kvalitet og bedre estetisk standard.
- Svimerker ved ildstedet bør utbedres for å unngå ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.
- Grove overflater og betonggulv i 2. etasje kan medføre økt slitasje og redusert komfort, og det anbefales å vurdere overflatebehandling eller legging av nytt gulv for å redusere risiko for skader og forbedre brukskvaliteten.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport



Svimerker på gulvet i 3. etasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater og betongvegg, og himlingen har himlingsplater. I 3. etasje, på loftet og i deler av 2. etasje er overflatene gjenoppbygget etter brannen i 2013/2014.

Merk at det er opprettet et eget punkt for inngangsparti under "Andre innvendige forhold".

Vurdering av avvik:

- Enkelte rom i 2. etasje har grove overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør utbedres eller oppgraderes for å oppnå et jevnere og mer tilfredsstillende resultat. Grove overflater kan gi et dårlig estetisk inntrykk og kan være vanskeligere å holde rene.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal utføres annen oppussing. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

Det er foretatt stikkkontroll av to rom i hver etasje. Målingene er utført over to meter og gjennom hele rommet. Følgende er målt:

- 1. etasje - entré - 10 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- 2. etasje - gang- 3 mm over 2 meter og 3 mm gjennom hele rommet.
- 2. etasje - stue/kjøkken- 3 mm over 2 meter og 3 mm gjennom hele rommet.
- 3. etasje - gang- 10 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- 3. etasje - stue- 10 mm over 2 meter og 28 mm gjennom hele rommet.
- Loftetasje - lagerrom (rom ved trapp) - 20 mm over 2 meter og 25 mm gjennom hele rommet.
- Loftetasje - lagerrom - 14 mm over 2 meter og 18 mm gjennom hele rommet.



Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er observert rennmerker fra feieluken.
- Det er registrert sprekk i ildfast stein i ildstedet. Dette kan redusere ildstedets funksjon og sikkerhet, og bør utbedres for å opprettholde forskriftsmessig brannsikring.
- Det er registrert noe rust på og i ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Rennmerker fra feieluken bør utbedres for å hindre videre lekkasje av sot eller kondens, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Feieluken og tilslutninger bør kontrolleres og eventuelt tettes eller repareres av fagperson.
- Sprekk i ildfast stein i ildstedet bør utbedres for å sikre forskriftsmessig brannsikring og forhindre redusert funksjon og økt risiko for brann eller skade på ildstedet.
- Rust på ildstedet bør fjernes og overflaten behandles for å hindre videre korrosjon, slik at levetiden forlenges og risiko for svekkelse av ildstedets funksjon reduseres. Dersom rusten har ført til gjennomgående skader, bør fagperson kontaktes for vurdering og eventuell utbedring.
- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Konsekvensen av manglende tiltak er økt brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



Rennemerke fra feieluke på loftet.



Sprukket ildfast stein i ildstedet.



Det er rustflekker på og i ildstedet.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med parkett, betong og fliser. Veggene er med plater. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader i dette området.

Ved kontroll av baksiden av isolasjonen ble det registrert at denne er fuktig.

- Det er påvist saltutslag i gulvet på rom hvor betonggulvet er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen over tid, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre fuktskader, som for eksempel å fjerne innføring eller forbedre drenering og ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, samt redusert inneklimate.

- Saltutslag bør fjernes, og årsaken til fuktinntrengning bør kartlegges og utbedres for å unngå videre skade på konstruksjonen. Saltutslag indikerer fuktproblemer, noe som kan føre til forringelse av materialer og økt risiko for sopp- og muggdannelse dersom tiltak ikke iverksettes.

Det er foretatt hullboring fra boden mot nordøst, og det ble målt 20 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Saltutslag mot gulv.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Til loftet er det en bratt sambatrapp av trevirke. Mellom 2. og 3. etasje er det en trapp av trevirke med tette opptrinn, mens det mellom 1. og 2. etasje er en betongtrapp som er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen har fast vegg på begge sider, men mangler returgelender.
- Sambatrappen opp til loftet er bratt og vanskelig å gå i, noe som gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør monteres returgelender på trappen mellom 1. og 2. etasje for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan medføre økt fare for personskade ved bruk av trappen.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut sambatrappen for å bedre funksjonalitet og redusere risikoen for fallskader. Dagens utforming gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Trappen mangler håndløper og det er ikke montert returgelender.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte innerdører subber mot karm. En dør lar seg ikke lukke fordi dørbladet tar i karmen.
- Det er observert noen skader på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering av dører som subber mot karm eller ikke lar seg lukke, for å unngå økt slitasje og sikre normal funksjon. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på dørblad og karm, samt redusert brukervennlighet.



Dører mot bod i 2. etasje subber mot karm. Bildet er fra bod mot øst.



Mindre skade på dør inn mot kjøkken i 3. etasje.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skade i entré.

Vurdering av avvik:

- I entréen er det synlig skade på veggen, hvor veggplaten er bulet ut og fuktsvelling. Det er fremlagt en skaderapport fra 2024 som beskriver vanninntrenging gjennom yttervegg som følge av tilstrekkelig tetting under ytterdøren, kombinert med manglende fall for overflatevann bort fra bygningen. Tilsvarende skade ble rapportert i 2019, men utettheten i dørterskelen ble ikke tilstrekkelig utbedret ved reparasjonen den gang, og det har senere oppstått ny vannskade og muggvekst. Skaderapporten opplyser at skaden har pågått over lengre tid. Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvlisten ved befaring og det er merkbar lukt om fuktskade.

Skadet veggplate er plassert et stykke inn fra døren og strekker seg høyt opp på veggen og det kan ikke utelukkes at fukten også kommer fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til vanninntrengingen, herunder tilstrekkelig tetting under ytterdøren og etablering av tilstrekkelig fall for overflatevann bort fra bygningen, for å hindre videre fuktskader.

Skadet veggplate og eventuelt underliggende konstruksjoner med forhøyede fuktverdier må undersøkes nærmere og skiftes ut ved behov. Det bør også gjennomføres tiltak for å fjerne eventuell muggvekst.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helserisiko og redusert levetid for konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse:

Det er målt etter fukt direkte i gulvlist, og det ble målt 29 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Kostnadsestimat:

Er skadeomfanget mer omfattende, for eksempel som følge av fuktinntrenging fra grunnen, blir tiltaket mer sammensatt, og det kan foreligge større skader på skjulte konstruksjoner. I så fall vil kostnaden kunne bli høyere.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er målt fukt i treverket som tilsier vått.



Veggplatene har tydelig fuktskade.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er delvis pusset opp i senere tid, men er ikke oppgradert til en standard som imøtekommer kravene til våtrom. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sikringskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på gulvet, og veggplatene er ikke fuktbestandige. Veggplatene går helt ned til gulvet med gulvlist, noe som øker risikoen for fuktskader. Sluken er en eldre soilsluk som er rusten/ korrodert.

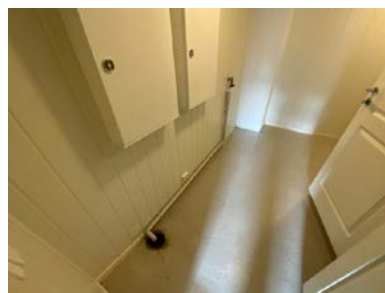
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres slik at det oppfyller dagens krav til tettesjikt og materialvalg.

Manglende tettesjikt og bruk av ikke fuktbestandige veggplater medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte skader som kan bli kostbare å utbedre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre soilsluk som er rustet/ korrodert.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling fra vaskerommet. Hullboringen mot badet ble utført fra vaskerommet, ved varmtvannstanken, og målingen ble foretatt i samme hull. Punktet ligger utenfor våtsone på vegg, og plasseringen ble derfor vurdert som egnet uten at det medfører inngrep i våtsonen.

Det ble målt 14,5 vektprosent fuktighet i trevirke, og dette er innenfor det som regnes som akseptabelt. Vektprosent graderes slik:

- Tørr: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Siden hullboringen ikke er utført i en sone for bruksvann, settes punktet til TGIU.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport



Fuktmåling på vaskerom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er pusset opp etter brannen i 2013/2014. Det er imidlertid ikke kjent hvor omfattende oppussingen av badet var, eller i hvilken grad rommet ble endret eller gjenoppbygget. På bakgrunn av denne informasjonen vurderes våtrommet etter Tekniske forskrifter 2010–2017.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på bad.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater på platene ned mot sokkelflis i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken kan være en monteringsfeil eller bakenforliggende skade. Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede plater i dusjhjørnet for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.



Mindre skade i nedre del av plate i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

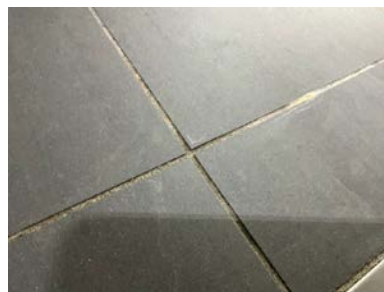
Våtrommet har flislagt gulv og panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 13 mm fall til sluk.
- Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes til sluk. Det er tett terskel inn til sluket.
- Det er registrert slitte og grunne fuger i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt fall til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluk og for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til oppsamling av vann, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet, for eksempel ved å lage en spalte under terskelen. Konsekvensen av manglende avrenning er at eventuelle vannlekkasjer utenfor dusjen ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av fugene i gulvet for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Det er slitte og grunne fuger.

Tilstandsrapport



Det er tett terskel inn til sluken.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, der rørene går gjennom vegg. Det er ikke fuget rundt avløpsrøret, noe som kan medføre fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtzone.
- På gulvet skal det være underliggende smøremembran eller tilsvarende tettesjikt. Det ble ikke påvist tettesjikt ved befaringen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.
- Sluket er av plast og er eldre enn 2013. Nøyaktig alder er ikke kjent. Eldre plastsluk har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer over tid sammenlignet med nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres fagmessig tetting og fugging rundt rørgjennomføringene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller feil utførelse er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler i våtsonen.
- Det bør undersøkes nærmere om det finnes et fungerende tettesjikt på gulv. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.
- Det anbefales å vurdere utskifting av det eldre plastsluket for å redusere risikoen for slitasje og lekkasjer over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivels:

- Kostnadsestimat gjelder utbedring av utetthet under vask.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluken er eldre enn 2013.



Det er ikke fuget rundt avløpsrør under vasken.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksviften fungerte ikke under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes ut slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Utfyllende beskrivelse:

- Årsaken er ikke kjent. Det var ikke lys på badet og det kan være at strømmen til badet er koblet fra.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra vaskerom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 14,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling mot bad.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 3. etasje er pusset opp etter brannen i 2013/2014. Det er imidlertid ikke kjent hvor omfattende oppussingen av badet var, eller i hvilken grad rommet ble endret eller gjenoppbygget. På bakgrunn av denne informasjonen vurderes våtrommet etter Tekniske forskrifter 2010–2017.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen, og dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å bytte ut vindu og dør med produkter av fuktbestandige materialer, eller beskytte eksisterende materialer mot fukt. Dagens løsning gir økt risiko for fuktskader på foringer og gerikter, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 6 mm fall fra dørterskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres fallforhold til sluk for å oppfylle forskriftskrav. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt.

Dusjkabinettet er plassert over sluket og er ikke flyttet på grunn av lite bad. Det er tatt bilde av sluket med mobilkamera. Membran kan sees på bildet, men kontrollen er begrenset.

- Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, der rørene går gjennom vegg. Det er ikke fuget rundt avløpsrøret, og dekklokket på vannrøret dekker ikke tilstrekkelig mot platen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket bør vurderes nærmere av fagperson for å sikre at det er i tilfredsstillende stand og at det ikke foreligger skjulte skader eller lekkasjer. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
- Det bør utføres fagmessig tetting og fugging rundt rørgjennomføringene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivels:

- Kostnadsestimat gjelder utbedring av utetthet under vask.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett rundt rørgjennomføring under vasken.



Sluk under dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Avtrekket fungerer, men klaffene åpner seg ikke. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Klaffene bør repareres eller byttes slik at de åpner seg som de skal. Redusert ventilasjonseffektivitet kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling mot bad i 3. etasje.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av et enkelt hybelkjøkken med vask, kjøleskap og kokeplate. Det er også en benk ved kjøkkenet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekket er defekt og fungerte ikke under befaringsen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekket bør utbedres eller skiftes ut slik at det fungerer som forutsatt. Konsekvensen av manglende eller defekt avtrekk er redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer i boligen.

Utfyllende beskrivelse:

Nøyaktig årsak til avvik er ikke kjent. Det kan være en elektrisk feil, eller det kan være at hele ventilatoren er ødelagt og må skiftes. Derfor er kostnadsestimat noe usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er fra 2013/2014, har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin samt oppvaskkum i stål. Det er tilrettelagt for kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Oppvaskmaskinen er ikke festet skikkelig og bikker noe fremover før den stopper mot et beslag ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Oppvaskmaskinen bør festes forsvarlig for å unngå at den velter ved bruk, noe som kan føre til personskade eller skade på innredning og gulv.



Oppvaskmaskinen er ikke festet skikkelig og bikker litt fremover ved åpning.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemet er besikket i rørskap. Vannfordelerskapet er plassert på soverom i 2. etasje, med avrenning inn til badet. Omfanget av eventuelt eldre, skjult røropplegg er ikke kjent. Stoppekran er observert i utvendig garasje. I utvendig garasje er det også observert eldre røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er plassert i garasjen og er ikke merket. Plasseringen gjør at den ikke er lett tilgjengelig for betjening.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tydelig merking av hovedstoppekran, samt vurderes om plasseringen kan endres for å sikre lett tilgjengelighet ved behov for rask avstengning.
- Manglende merking og utilgjengelig plassering kan føre til forsinket stenging ved lekkasje eller vannskade, noe som øker risikoen for omfattende skader.

- Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder, samt støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Støpejernsrør fra før 1990 bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av rørene for å avdekke eventuelle skader før de utvikler seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har ukjent alder, men fremstår å være fra perioden etter brannen. Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Det foreligger svært lite informasjon om det elektriske anlegget. Det er funnet en samsvarserklæring som beskriver full rehabilitering etter brannskadet bolig og ny normal el-installasjon. Installasjonen i garasjen er ikke berørt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntiløp eller varmgang i el-anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Bak komfyren på kjøkkenet i 3. etasje er det en løs kontakt.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell og i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle avvik og sikre dokumentasjon.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.

Utfyllende beskrivelse:

- På bakgrunn av at situasjonen er ukjent og det er observert feil ved det elektriske anlegget, anbefaler vi at det utføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.



Løs kontakt bak komfyr.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er kun røykvarsler i 3. etasje, og denne varsler om lavt batterinivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres røykvarsler i alle etasjer, og batteriet i eksisterende røykvarsler må byttes umiddelbart. Manglende eller defekt røykvarsler medfører økt risiko for at brann ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fare for liv og store materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder og type fuktsikring samt masser inn mot grunnmur er ukjent. Det legges til grunn at denne er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig er det observert saltutslag, målt fukt, og ved hullboring er det påvist fuktig isolasjon. Dette indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering av fuktsikring og drenering. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.
- Det bør etableres ny drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamentets utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekker og rissdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene og rissdannelsene bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert levetid på grunnmuren.

Utfyllende beskrivelse:

Avvik under grunnmur og fundamenter er også kommentert under yttervegg, hvor dette er vurdert til TG3 og kostnadsestimert. Punktene henger sammen og det er valgt å sette ett lavere kostnadsintervall under dette punktet, slik at det ikke blir dobbel kostnadsestimering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmurer av betong på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
- Skaden må utbedres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i forstøtningsmur.



Det mangler rekkverk.

TG 3 Terengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørøsthell.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller har fall inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vannansamling mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å lede vann vekk fra grunnmuren og redusere risikoen for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Terrenget heller inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilken type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen. Det foreligger ikke informasjon om alder eller tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke informasjon om vann- eller avløpsledninger utenfor bygget, verken når det gjelder type, alder eller tilstand. Dette medfører usikkerhet knyttet til ledningenes fremtidige funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare type, alder og tilstand. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål plassert i garasjen. Alder på tanken er ukjent, men byggeåret legges til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke informasjon om sanering eller tilstand på oljetanken.
- Det anbefales å undersøke med kommunen hvilke krav som gjelder i dette spesifikke tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på sanering eller tilstandsvurdering av oljetanken.
- Manglende informasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for lekkasje, noe som kan føre til forurensning og store kostnader ved eventuell skade.
- Det anbefales å undersøke med kommunen hvilke krav som gjelder for sanering eller videre bruk av oljetanken.

Tilstandsrapport



Oljetank er plassert i garasjen.

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

Dette punkt 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket.

Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen har fast vegg på begge sider, men mangler returgelender.
- Sambatrappen opp til loftet er bratt og vanskelig å gå i, noe som gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fall.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Bak komfyren på kjøkkenet i 3. etasje er det en løs kontakt.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Det er kun røykvarsler i 3. etasje, og denne varsler om lavt batterinivå.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom.
- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lav rekkverkshøyde kan medføre fare for personskade, spesielt for barn og eldre.
- Rekkverk bør monteres på begge trappene for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.
- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Konsekvensen av manglende tiltak er økt brannfare og fare for liv og helse.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør monteres returgelender på trappen mellom 1. og 2. etasje for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan medføre økt fare for personskade ved bruk av trappen.
- Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut sambatrappen for å bedre funksjonalitet og redusere risikoen for fallskader.
- Dagens utforming gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell og i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle avvik og sikre dokumentasjon.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.
- Det bør monteres røykvarsler i alle etasjer, og batteriet i eksisterende røykvarsler må byttes umiddelbart.
- Manglende eller defekt røykvarsler medfører økt risiko for at brann ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fare for liv og store materielle skader.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/167 m²

Enebolig: Entré, Garasje, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 3 Gang, 3 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, 2 Bod, Trapperom, Stue, Kjøkken, 2 Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

Denne boligen har gjennomgått en oppgradering i forbindelse med en brann i 2013/2014, men enkelte bygningsdeler er ikke berørt. Taket, vinduer og de fleste innvendig konstruksjoner er fornyet etter brannen. Enkelte deler av 2. etasjen, utvendige fasade, drenering og enkelte andre konstruksjoner er av eldre alder. De eldre konstruksjonene har del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Blant annet er det målt fukt i rom under terreng og det er en fuktskade ved inngangspartiet.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hjellevakken 12 ,6060 HAREID 159 m² 1952 4 sov	04-12-2022	2 100 000	1 950 000		1 950 000	12 264
2 Remastubben 38 ,6060 HAREID 217 m² 1967 4 sov	18-08-2026	2 150 000	2 120 000		2 120 000	9 770
3 Drammensvegen 17 ,6060 HAREID 151 m² 1948 3 sov	04-03-2024	1 500 000	1 300 000		1 300 000	8 609
4 Brekkane 25 ,6060 HAREID 248 m² 1955 3 sov	20-05-2026	2 100 000	1 900 000		1 900 000	7 661
5 Strandgata 184 ,6060 HAREID 135 m² 1949 3 sov	19-05-2025	1 290 000	1 200 000		1 200 000	7 362
6 Strandgata 180 ,6060 HAREID 166 m² 1958 5 sov	12-06-2025	1 390 000	1 390 000		1 390 000	6 814

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

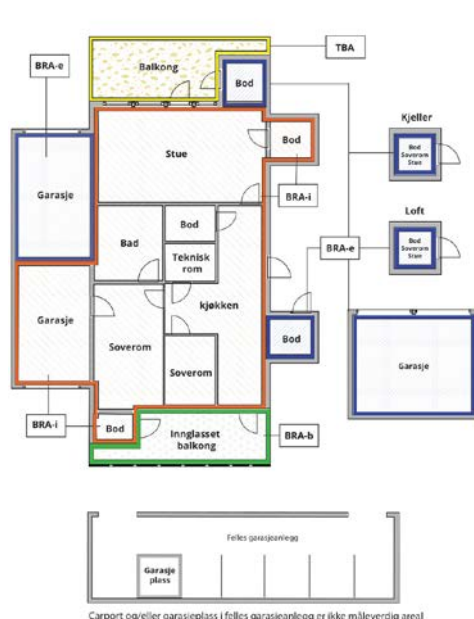
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 overtredder. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	4	20		24			24
2. etasje	74			74			74
3. etasje	76			76	19		76
Loft	13			13		29	42
SUM	167	20			19	29	216
SUM BRA	187						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré	Garasje	
2. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, soverom, vaskerom, bad, gang 3, bod, bod 2		
3. etasje	Trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Loft	Lagerrom, lagerrom 2		

Kommentar

Det er tatt stikkmål av romhøyden:

- Romhøyden i 1. etasje er målt til ca. 1,51m. Her er det målt fra overkant gulv i etasje og til overkant gulv i 2. etasje. romhøyden er høyere.
- Romhøyden i 2. etasje er målt til ca. 2,24 m.
- Romhøyden i 3. etasje er målt til ca. 2,63 m.
- Romhøyden i loftetasje er målt til ca. 2,17 m. Romhøyden i rom med flat himling er 1,89 m og er ikke målbart. Etasjen har skrå himling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 24.02.1958.

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 24.02.1958. I 2. etasje (på tegninger navngitt kjeller), er stue/ kjøkken benevnt som arbeidsrom, soverom er benevnt som ved-bod og vaskerom og vaskerom er benevnt som mat-bod. Det som i dag er vurdert som en bod (mot nord) er på tegninger benevnt som vaskerom. Loftet er ikke vist på tegning.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Anbefaling:

- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	41	373		0	704.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Drammensvegen 15

Hjemmelshaver

Nakken Harry

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Hareid i med kort vei til sentrum. Området består av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg og skole.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 20060003, Navn HAREID SENTRUM, Ikrafttredelse 08.11.2006 - Eiendommen er regulert til boligformål, frisiktsone og annen veggrunn.

Om tomten

Tomten ligger i en sørøstthelling med flere støttemurer, også inn mot gateplan. Tomten har asfaltert innkjørsel og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Skaderapport - Takstnett	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Skaderapport - Polygon	05.07.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	15.09.2026	Ytterligere informasjon er forelagt.
3	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammensvegen 15 , 6060 HAREID
Gnr 41 - Bnr 373
1517 HAREID

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0183/26	
Selger 1 navn	
Bostyrer advokat Anne N. Hovde	
Gateadresse	
Drammensvegen 15	
Poststed	Postnr
HAREID	6060
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Harry Nakken	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Harry Nakken	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0183/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0183/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Nerland Hovde	5e5b6ca0efd0458ca4434 49a422224c1b34380a1	08.09.2026 06:15:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0183/26

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

Nabolagsprofil

Drammensvegen 15 - Nabolaget Ytre Hareid - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

🚌 Hareid ungdomsskule fv. 61 Linje 302, 310, 330, 338	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	36 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 58 min 🚶

Skoler

Hareid skule (1-7 kl.) 268 elever, 16 klasser	0.1 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.) 214 elever, 17 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Ulstein videregående skule 550 elever	10 min 🚶 8.8 km
Herøy videregående skule 301 elever	37 min 🚶 35.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Strandgata	4 min 🚶
🚗 Rådhusplassen, Hareid	5 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

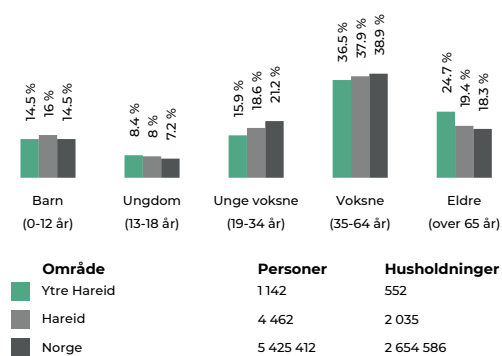
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hareid barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 🚶 0.5 km
Holstad barnehage (0-5 år) 126 barn	11 min 🚶 0.9 km
Syverplassen barnehage (0-5 år) 73 barn	14 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

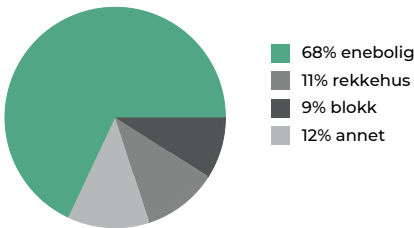
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

 Hareid skule	2 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
 Hareidhallen	7 min 
Aktivitetshall	0.6 km
 Aktiv Trening Hareid	5 min 

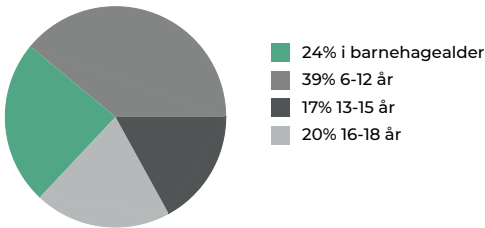
Boligmasse



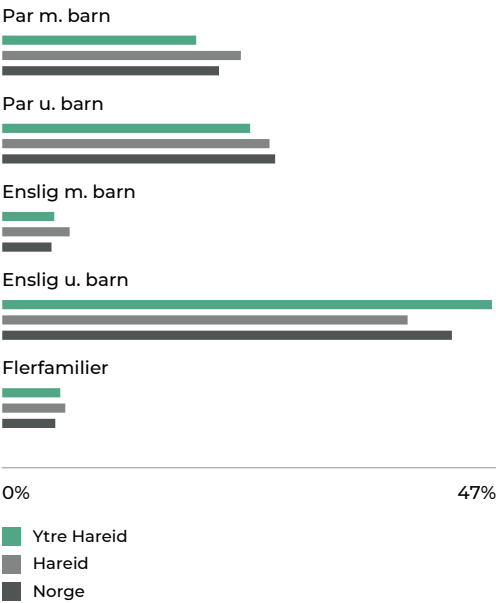
Varer/Tjenester

 AMFI Ulsteinvik	13 min 
 Apotek 1 Hareid	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

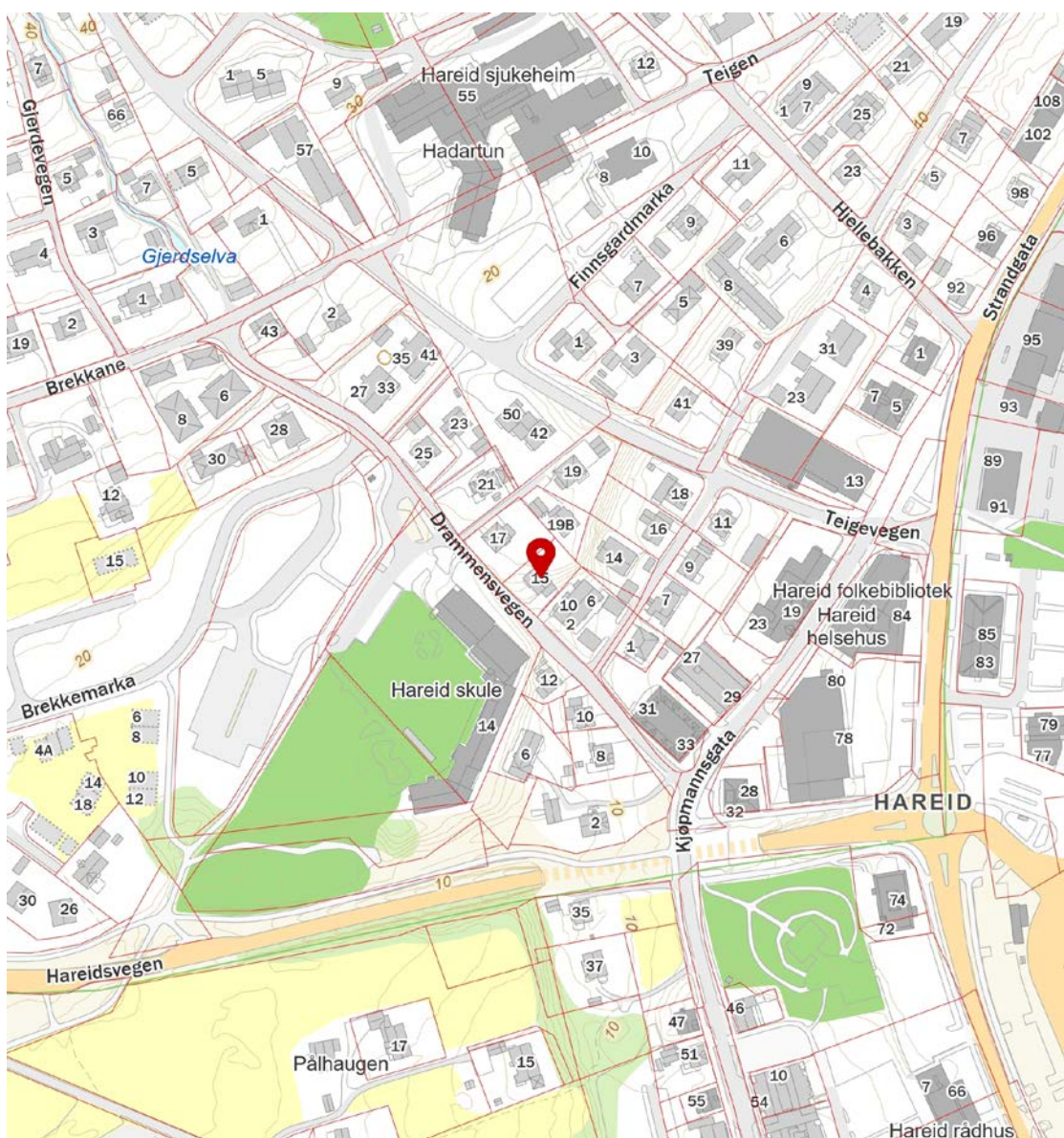
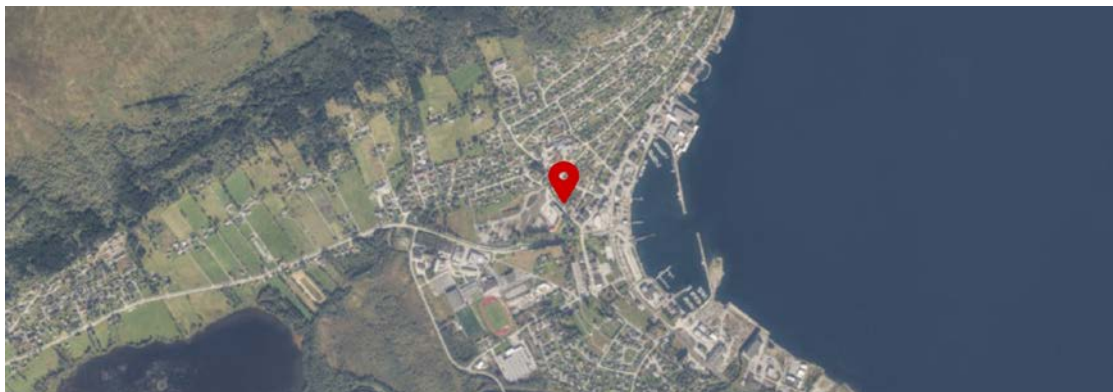


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

	Hareid kommune	Utskriftsdato: 31.08.2026
	Org.nr.: 964 979 278	
	Telefon: 70 09 50 00	
	E-post: postmottak@hareid.kommune.no	

Meklaropplysningar

Kommunenr.	1517	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	373	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Drammensvegen 15, 6060 HAREID								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

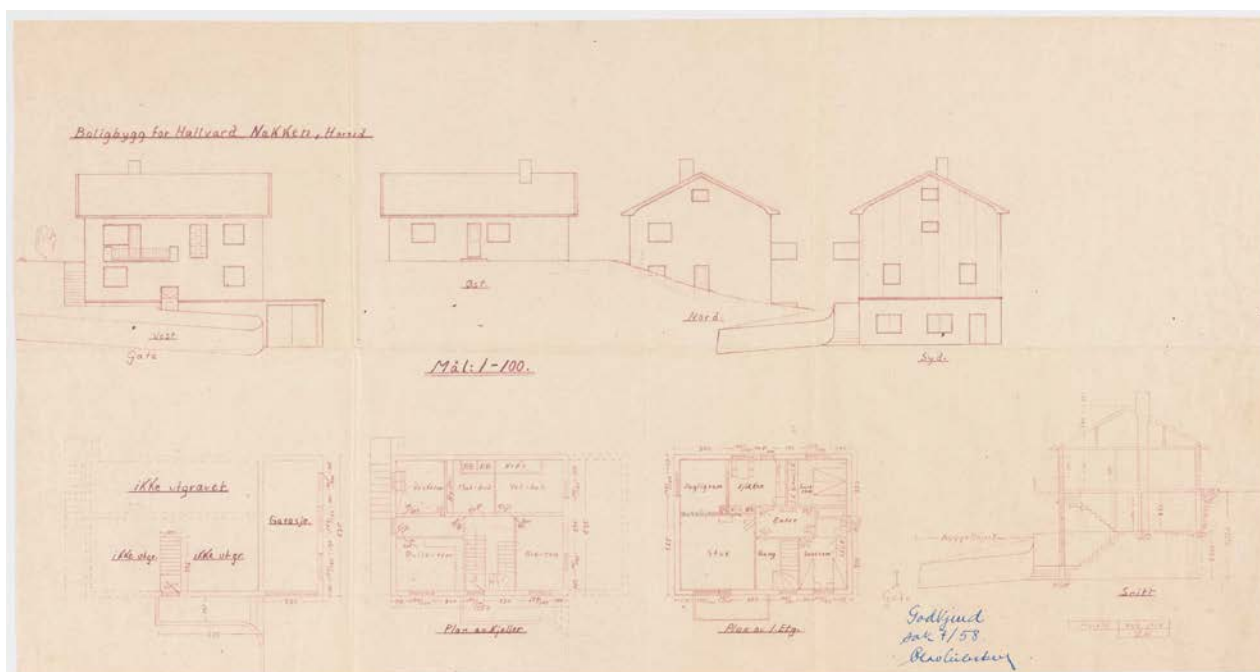
	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☐	☒
Kommentarar:	Ingen ferdigattest i våre arkiv, med tanke på husets alder er det normalen	

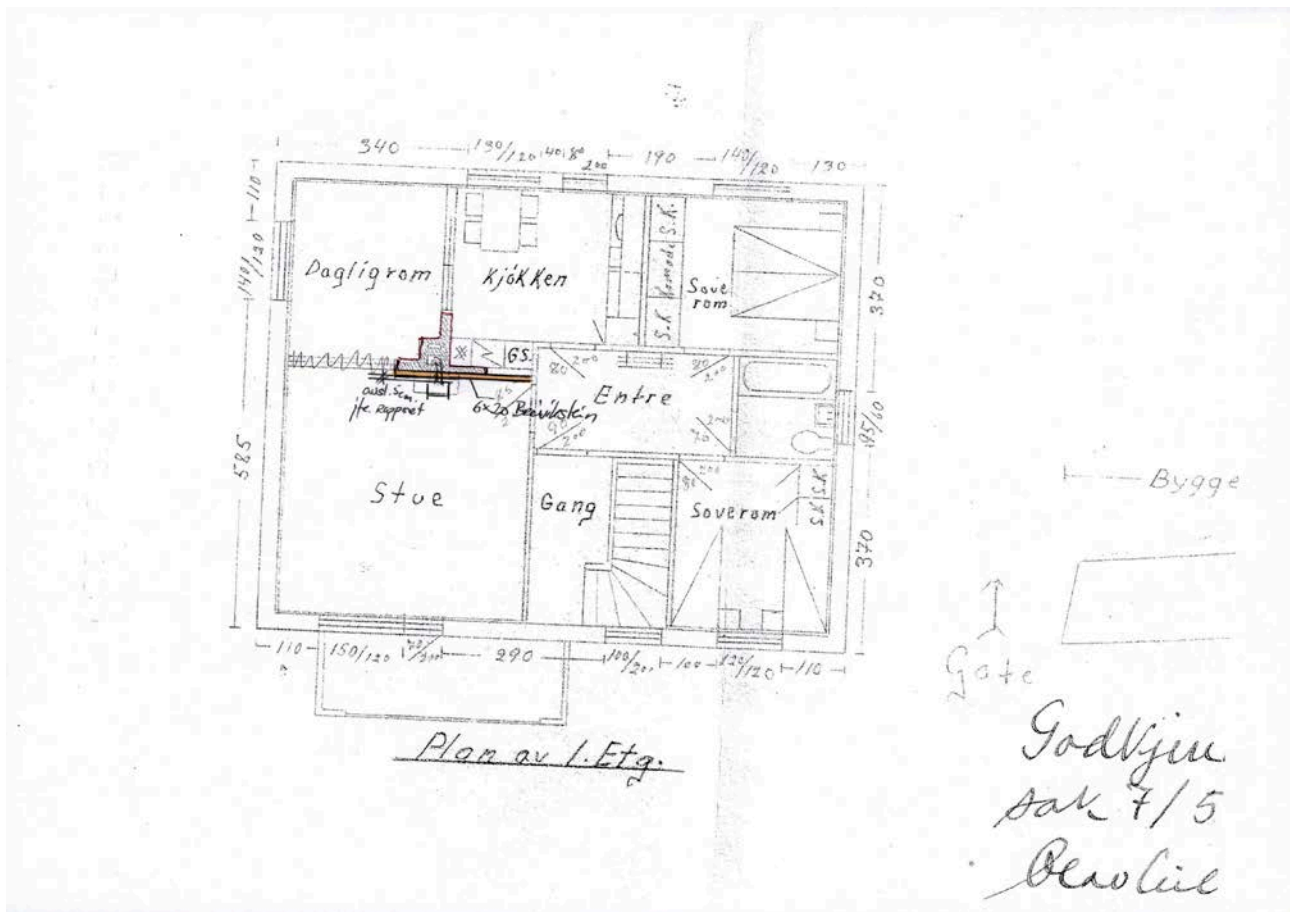
Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samband med eigedomsførespurnadar.





Hareid kommune

Kommuneingeniøren

Hareid

J.43/58.

Utskrift.

År 1958 den 26. mars hadde bygningsrådet møte i heradshuset.

Sak 7/58 Søknad frå Hallvard Nakken om bygging av bustadhus
(Før førehavt som sak 2/58). Der låg føre ny teikning.

Vedtak: Teikninga vart godkjend.

Rett utskrift vert vitna:



J.43/58.

Utskrift.

Ar 1958 den 26. mars hadde bygningsrådet møte i heradshuset.

Sak 7/58 Søknad frå Hallvard Nakken om bygging av bustadhus
(Før førehavt som sak 2/58). Der låg føre ny teikning.

Vedtak: Teikninga vart godkjend.

Rett utskrift vert vitna:

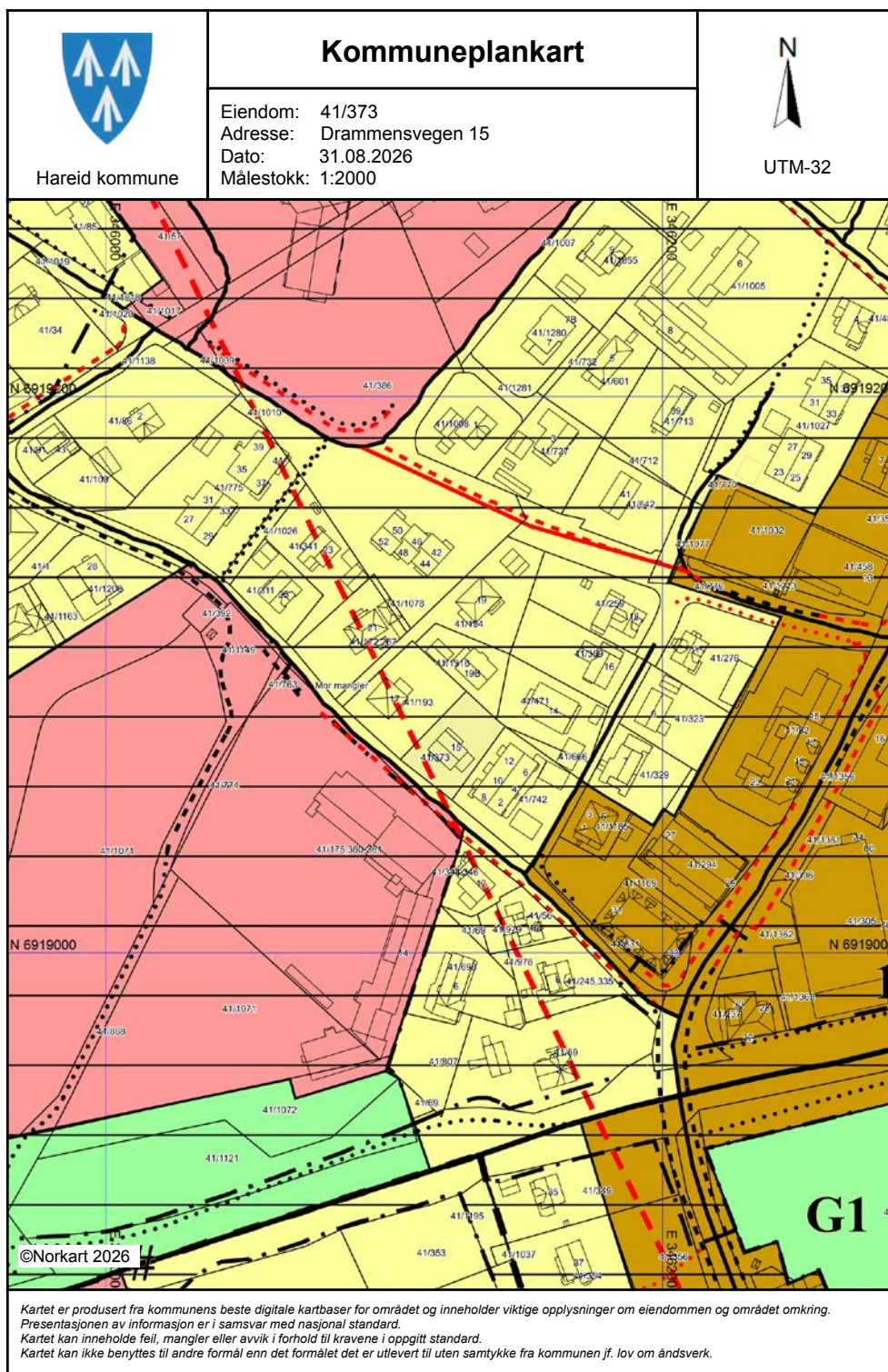
Alfred L. L. L.

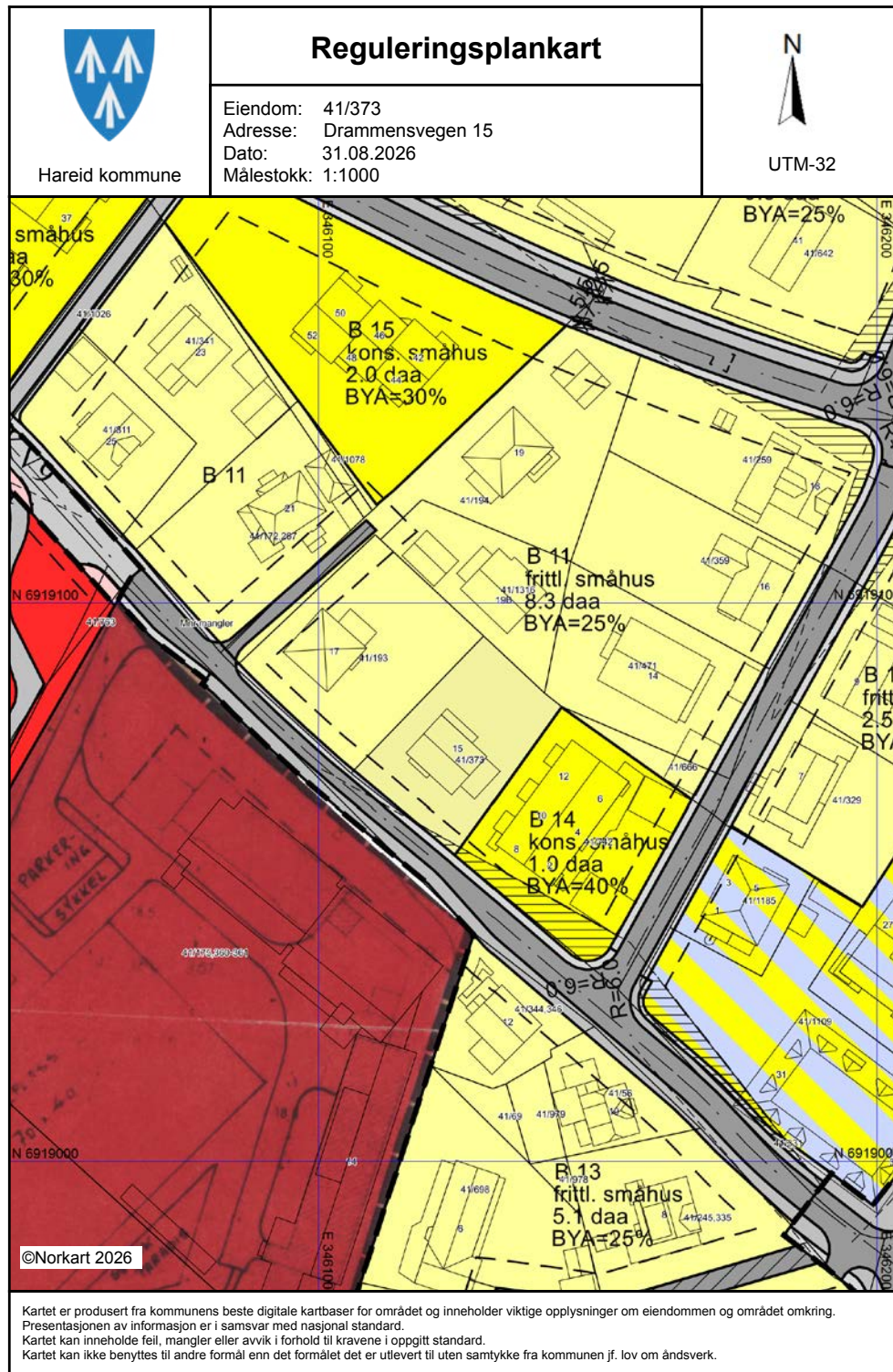


Vegstatuskart for eiendom 1517 - 41/373//



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





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Område for forretninger
	Område for offentlige bygninger (stat, fylke)
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim)
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Torg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	
	Bustad/Forretning
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)</i>	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Energianlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</i>	
	Vegetasjonsskjerm
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjeline
	Bygninger som inngår i planen
	Bygninger som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



HAREID KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNIS TIL DETALJREGULERING FOR

«Hareid sentrum»
PLANID: 20060003

Føresegner datert 22.09.2006, sist revidert 05.05.2019

Oppdatering av vedtak og dato gjort 20.06.2023

Plankart datert 01.09.2000, sist revidert 05.05.2019

Godkjent mindre endring av Hareid kommunestyre i møte 11.06.2019

Vedteke endringer i raudt.

Reguleringsplanen vart godkjent av Hareid kommunestyre i møte 08.11.2006

Arealbruken innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde (pbl §25.1)

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

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

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

- Godsterminal

Offentlege friområde (pbl §25.4)

- Park
- Leik

Spesialområde (pbl §25.6)

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

Fellesområde (pbl §25.7)

- Felles avkøyrse/tilkomst
- Felles leik

§ 1

GENERELT

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

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

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

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

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegrenser og –liner er vist i plankarta.

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

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

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

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

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

2.3 Byggjesøknad

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

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

2.4 Formingsrettleiar

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

2.5 Reklametiltak (skilt)

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

2.6 Støy

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

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

§ 3

BYGGJEOMRÅDE BUSTADER

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

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

3.3 Frittliggjande einebustader (FS)

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

Maks gesimshøgde 5,0 m.

3.4 Konsentrerte småhus (KS)

Bustadhusa kan oppførast i 2.etg.

Maks gesimshøgde 5,0 m.

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

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

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

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

3.7 For område B 23 skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan.

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

§ 4

BYGGJEOMRÅDE SENTRUM

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

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

4.1.2 Hovudtilkomst til bygningane skal vera orientert mot gata.

4.1.3 Nye bygningar skal vera på minst to og maksimalt tre etasjar.

4.1.4 Bygningar med fasade langs Strandgata og Kjøpmannsgata skal ha gesimshøgde på min. 6,5 m og maks. 10,5 m.

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

4.1.6 Fyrste høgda skal som hovudregel ha funksjonar med tilgjenge for publikum. (forretning, service, handverk).

4.1.7 Tiltak på eksisterande bygg som t.d. fasaderehabilitering/vedlikehald, tilbygg og ombyggingar skal så langt råd er følgje føresegnene for nybygg.

4.1.8 Innanfor område H 01 (Hareid hotell) kan ein tillate lokale til forretning og bustader med inntil 25% BRA (bruksareal) kvar av samla BRA for bebyggelsen.

4.2 F 01 Megakvartalet

4.2.1 Området skal nyttast til forretningsføremål innan detaljvarehandel. Det er ikkje tillate etablert forretningar med plasskrevjande varer. Det kan og tillatast anna forretningsmessig serviceverksemd og kontorverksemd som til dømes lege, tannlege, fysioterapeut og liknande. Det kan tillatast bustader i 3. etasje.

4.2.2 Maksimal utnytting til forretning (totalt bruksareal T-BRA) er 3.000 m². I dette arealet er alt areal til forretning medrekna - også i kjeller/underetasje. Bruksareal til kontor som ikkje er knytt til handelsverksemd samt offentlege kultur- og fritidstilbod

skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning. Bruksareal til parkeringshus/-kjeller skal ikkje reknast med i bruksareal for forretning.

4.2.3 Området skal ha parkeringsdekning i høve bygningsvedtektene for Hareid kommune. Parkering skal skje på eigen grunn, på felles P-plass for fleire eigedomar eller på offentlig P-plass. Det er tillate etablert parkeringshus/-kjeller for området.

4.2.4 Ved utbygging som krev flytting av nettstasjon/auka trafokapasitet skal det takast kontakt med Tussa Nett AS så tidleg som råd. Der utbygging krev flytting av eksisterande nettstasjon, skal det prosjekterast og leggjast til rette for nettstasjon i ny bygningsmasse

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

4.3.1 Ved nybygg skal regulert byggjeline følgjast mot gata. I regelen skal det være frittliggjande hus på kvar eigedom – ikkje samanbygde fasadar.

4.3.2 Nye bygningar skal oppførast i to etasjar. 1.etg. kan ha publikumsretta funksjonar med hovudtilkomst frå Kjøpmannsgata eller Strandgata. 2.etg. og evt. loft

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

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

4.3.4 Gatefasade skal framstå som open i 1.etg.

4.3.5 Vindauge i 2.etg. skal framstå som enkeltstående vindauge i vegg.

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

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

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

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

§ 5

INDUSTRI OG KOMBINERTE FØREMÅL

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

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

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

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

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

5.6 Maks. gesimshøgde skal være 10 m.

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

§ 6

OFFENTLEGE BYGNINGAR

6.1 Generelt.

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

6.2 Sjukeheim – O 01.

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

6.3 Kulturhus – O 02

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

6.4 Rådhus – O 03

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

6.5 Kyrkje – O 04.

Planar som omhandlar endringar for kyrkje og kyrkjegard skal leggst fram for kyrkjeleg fellestråd i kommunen.

§ 7

S 01 og S 02 SERVICEOMRÅDE - BENSINSTASJON

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

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLEG/PRIVAT TENESTYTING - KYRKJELYDSHUS

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

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

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

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

§ 9

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Trafikkterminal

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

9.2 Vegareal

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

Det vises til "Formingsrettelær for Hareid sentrum".

9.3 Sideareal (anna trafikkareal)

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

9.4 Parkering

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

9.5 Torg

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

Torgareal skal opparbeidast etter detaljerte planar godkjend av kommunen.

9.6 Hamneområder

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

9.6.1 Hamneområde i sjø, HS 01

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

9.6.2 Hamneområde i sjø - småbåtanlegg HS 02

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

9.6.3 Hamneområde (landdelen) HL 01

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

9.6.4 Hamneområder kai HK 01 og 03 - 07

Omfattar område for noverande og nye kaier.

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

9.6.5 Hamneområde Kai/godsterminal HK 02

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

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

§ 10

FRIOMRÅDE

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

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

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

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

§ 11

SPESIALOMRÅDE

11.1 Kommunaltekniske anlegg (KT 01 – 03)

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

11.2 Spesialområde vern etter PBL § 25.6

11.2.1 Spesialområde vern kombinert med offentlig område O 04 off.

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

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

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

11.3 Frisiktsone

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

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

§ 12

FELLESOMRÅDE

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

12.2 Fellesområde Leik L 04 skal vere felleseige for bustadområdet B 23.

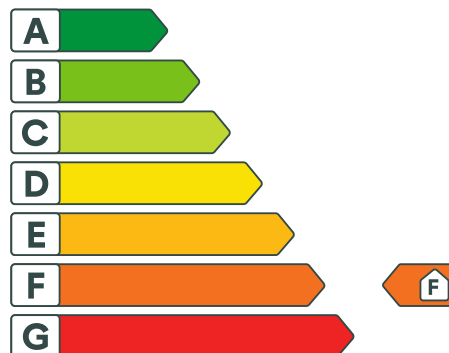
Leikeapparat som krev inngrep i grunnen må oppførast i nordre enden av området, utanfor spesialområde vern.



Energiattest



Adresse Drammensvegen 15, 6060 HAREID	
Dato for energimerking 14.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-350006
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179611848
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 373
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 187,0 m²	Oppvarmet bruksareal 167,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
306,42



Drammensvegen 15, 6060 HAREID

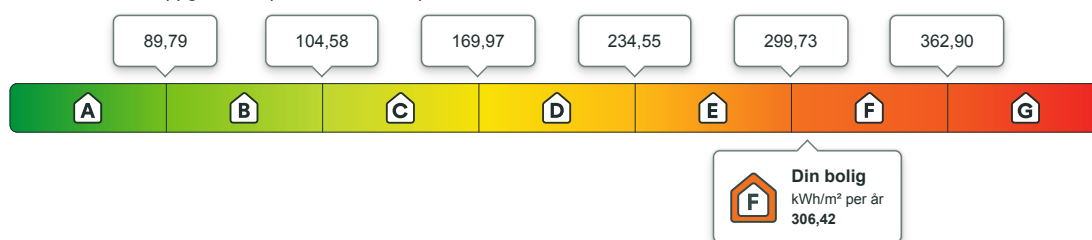


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
50 769,18

kWh/m² per år
304,01

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Drammensvegen 15, 6060 HAREID



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Drammensvegen 15, 6060 HAREID



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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. Monter 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl- 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

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

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

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

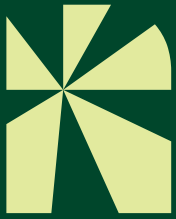
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

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