

Plassane 38

HAREID

notar



Prisantydning Kr 3 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 219/280 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Plassane 38

HAREID - Frittliggende enebolig med 5 soverom og 2 garasjer fint beliggende i et rolig og barnevennlig område

Adresse	Plassane 38 6060 HAREID
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 88 340,-
Totalpris	Kr 3 578 340,-
BRA-i/BRA Total	219/280 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1963
Soverom	5

Frittliggende enebolig med 5 soverom og 2 garasjer, sentralt og fint beliggende langs Plassane, i et rolig og barnevennlig område sentralt på Hareid. Boligen har byggeår 1963, ble tilbygget i 1992 og har et samlet BRA-i på 219 m². Tillegg er garasjer og med samlet BRA-e på 61 m² med byggeår 1997. Boligen er blitt betydelig oppgradert, mye utført i 2025, og holder en gjennomgående god standard.

Flat, nordvendt tomt på 956,6 m² er opparbeidet med bl.a. overbygd treterrasse, veranda, singelbed, plen og beplantning. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel.

Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og Hareid sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

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



Torine Hildre

Ansvarlig megler
991 17 745 / torine@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	29
Vedlegg	32
Budgivning	87

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Plassane på Indre Hareid. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, Hareid sentrum, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg.

ADKOMST

Fra rundkjøringen i Hareid sentrum kan du følge Strandgata retning Hjørungavåg ca. 470 m. Ta til høyre opp Soffibakken, følg denne ca. 380 m og ta til venstre inn Plassane. Følg veien her ca. 360 m og du vil få eiendommen på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Plassane 38, 6060 HAREID

OPPDRAKSNUMMER

3-0270/25

SELGER

Arild Moldskred

MATRIKKE

Gårdsnummer 41, bruksnummer 562 i Hareid kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Det var utført en kontroll av EI anlegget i 1995, ingen feil eller mangler. Det var også planlagt en kontroll i 2021, men denne ble ikke gjennomført.

TOMT

Eiet tomt på 957 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat, terrassert nordvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med overbygd treterrasse, veranda, betongplattning, -kanter, -trapper og .forstøtningsmur, hekk, flaggstang, singelbed, plen og beplantning. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.11.2025. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

Enebolig: 1963. Tilbygg: 1992.

Garasje: 1997.

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur av murstein med utvendig malt murpuss. Fundamenter av betong. Drenering av drenerende masser, drenerør og fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med liggende og stående malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadører av PVC og malt treverk med 2-lags glass. Formpressede, malte ytterdører med 2-lags glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med raftekott. Taktekking av steinbelagte stålplater. Takrennesystem av

metall og plast. Takstige og pipekledning av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandaer, terrasse og trapper i trekonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Takoverbygg i sperrekonstruksjon med takteking og takrenner av metall.

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

Utvendig

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takvinkel hovedtak ca. 33 grader. Ved steinbelagte stålplater skal snøfangere monteres ved takfall over 30 grader.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dagens forskrift stiller krav om at det skal være montert rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper. Montert rekkverk har høyde under dagens krav.

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
 - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- To rom pr etasje er stikkprøvekontrollerte for skjevheter. Soverom loft har mellom 25 - 30 mm skjevheter. Gang og stue/kjøkken 15 - 20 mm. Det er noe knirk i etasjeskille. Stikkprøve rom i kjeller har ingen unormale skjevheter.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Deler av pipevangerene er innkledd, ved innsatt røykrør i pipe så skal minimum to pipevanger være synlig i hele pipeløpets lengde. Feieluke har mye sot-ansamlinger.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det

mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp har ikke håndløpere montert, og det er ikke montert rekkverk i trapp mot gang hovedetasje.

Tomteforhold

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

Våtrom

- Bad/vaskerom hovedetasje, overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad/vaskerom kjeller, overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad/vaskerom kjeller, sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vinylbelegget ligger løst lagt ned i sluken ved varmtvannstanken.

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

Utvendig

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Deler av bordkledningen har ingen eller lite lufting i overgang grunnmur. Det er ikke montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren der bordkledningen har lufting. Deler av veranda er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledning skjult av terrassedekket, og fuktskader i bordkledningen vil kunne

oppstå.

- Verandadør soverom: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag under dørterskelen og dør er noe slitt.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde frontfasade ca. 90 cm og bakside ca. 85 cm. Krav for byggeår av verandaer var 90 cm, dagens krav er 100 cm. Terrassedekkene er noe slitte.

Innvendig

- Overflater: Deler av laminatgulvene er ikke korrekt montert, da det er for liten avstand mellom endeskjøter. Kledning på delevegg mellom stue og kjøkken består av malt isopor. Denne avgir giftige gasser ved en brann.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon. Ved eventuell utleie av bolig er det krav om radonmålinger.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. I inspeksjonsluke for hovedvanninntak ble det registrert saltutslag på grunnmuren.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Med bakgrunn i alder på el-installasjonen så anbefales det å få utført en el-kontroll. Dette er for å kartlegge tilstanden på elanlegget og fastslå om det er behov for vedlikeholdsmessige oppgraderinger.

Tomteforhold

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Nedsenket terreng ved verandadør vil kunne være utsatt for oppsamling av vann ved snø og is i overgang til mildvær.

Våtrom

- Bad/vaskerom hovedetasje, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad/vaskerom hovedetasje, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Bad/vaskerom hovedetasje, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

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.

Utvendig

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

GARASJE - UTVENDIG

Ringmur og gulv av betong. Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning og spaltekledning i malt utførelse. Formpresset, malt ytterdør og plassbygde tredører. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler og sperrer med lekter. Takteking av steinbelagte ståplater med takrenner av aluminium. Bodtak og -vegger kledd med panel. El-opplegg lys og stikkontakter.

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Firmanavn: Frank Roe Nerland.
- Beskrivelse: Nerland Dekor.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Ber vart støypt nytt gulv og lagt varmekabel, så membran på alt og oppkant før flis og våtroms panel. Både oppe og nede.

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Firmanavn: Moldskred Renovasjon.
- Beskrivelse: Der er lagt ny plastrør heilt til kommunalkloakk.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: På 80-tallet vart det fyringsforbud, ny stålinner rør har vert montert. Å nye vedovner blir montert av fagfolk ny ovn både oppe og nede blir mont 8/12-25.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Firmanavn: Hareid Elektriske as.
- Beskrivelse: Nytt inntak for strøm og nye sikringsskap med påfølgende nye kurser, etc litt at av eldre rør og kabler. Men hovedsaklig nytt.

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

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Firmanavn: Kaksnes.
- Beskrivelse: Byggentreprenør.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel

eller tilsvarende?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Sokkel leilighet

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

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

Ifølge eier er følgende moderniseringer/påkostninger utført:

80-tallet: Pipe - Det ble satt inn røykrør av stål i pipe på 80-tallet etter fyrings forbud.

1992: Tilbygg - Eiendommen ble tilbygget og ombygget.

1992: Bordkledning - Deler av bordkledning ble utskiftet og det ble utført noe etterisolering.

2015: Utvendig vann-avløp - Nye utvendige vann- og avløpsrør.

2015: Drenering - Deler av dreneringen ble utskiftet.

2016: Bad - Baderommet i hovedetasje ble oppusset.

2017: El-anlegg - Oppgradering av deler av el-anlegget et ekstra sikringsskap ble montert ifølge dokumentasjon i sikringsskapet.

2017: Kjøkken - Ny kjøkkeninnredning hovedetasje og overflater på kjøkken ble oppusset.

2020: Bad/vaskerom - Bad/vaskerom i kjeller ble oppusset og ombygget 2020/21.

2025: Takteking - Montert ny takteking over veranda og terrasse endevegger.

2025: Vedlikehold- Oppgradering og fornying av overflater på enkelt rom i alle tre etasjeplan.

2025: El-opplegg - Diverse oppgraderinger av el-anlegget, montert ny strømkurs til varmepumper.

2025: Rørarbeider: Ny varmtvannstank og vanninntak.

2025: Utvendig - Støpt nye betongplattinger og trapp til hovedetasje.

2025: Kjøkken kjeller - Montert ny stekeovn, våtromsplater, benkeplater, ventilator og vask.

2025: Drenering - Utskifting av gjenstående drenering og fuktsikring.

2025: Yttervegger: Bordkledningen ble malt.

2025: Takteking - Takteking ble rengjort for mose og

vasket.

2025: Vedlikehold - Lagt laminat i trappetrinnene.

2025: Vedlikehold - Montert 3 nye innerdører i hovedetasje.

2025: Ombygging - Innredet bod.

2025: Vedlikehold - Ny verandadør hovedetasje og utskifting av deler av bordkledningen på vestveggen.

2025: Vedovner - 2 nye vedovner blir montert før salg av eiendommen.

2025: Vedlikehold - 5 vinduer ble utskiftet.

2025: Ombygging - Kledd igjen trapp til kjeller.

2025: Ytterdør - Montert 2 nye ytterdører.

2025: Varmepumpe: Montert 2 luft-til-luft varmepumper.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Raffelneset - Plassane, datert 27.02.1980 med PlanID 19800002, er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Bestemmelsar for byggeområder.

§5 I området for open busetnad, kan det berre oppførast hus i ein etasje med sokkeletasje der terrenget høver for det. Maks. gesimshøgda skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt frå høgaste punkt på ferdig planert terreng, til lavaste skjeringspunkt mellom tak og yttervegg. Innredning av sokkeletasje til bustad må berre skje innfor ramma av føresegnar i byggeforskriftene.

§6 I område for rekke/atriumhus skal det oppførast einetasjes hus over sokkel i rekke. Gesimshøgda blir som nemnt under §5. Utnyttingsgraden skal vere max. 0,20.

§7 Husa skal oppførast innfor byggelinjene som er vist på planen. Utforming og plassering av bebyggelsen skal i kvart enkelt høve godkjennast av Bygningsrådet.

§8 Ved byggemeldinga skal det visast 1 garasjeplass pr. husvære.

§9 Der garasjeplassering ikkje er vist på planen, skal garasjen byggast i tilknytning til våningshuset.

§10 Eksisterande vegetasjon bør bevarast i størst mogeleg grad. Det må ikkje plantast busker eller tre som vil verke

sjenerande for nabo, eller reduserer trafikksikkerheita.

§11 Innhegning skal i størst mulig grad ha eins utforming og høgde."

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

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

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumper er montert i stue i hovedetasjen og stue i kjeller. Nye vedovner er/vil bli montert i stue i hovedetasje og stue i kjeller 05.12.2025. 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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har privat tilkomst 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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1963, tilbygg siden 1992. Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget, datert 13.07.1992.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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

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

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder

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

RADONMÅLING

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

INNHold

Boligen går over 3 etasjer og inneholder:

Kjeller: Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.

Hovedetasje: Stue/kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom.

Loft: 2 soverom og gang.

Tillegg er garasje og bod.

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Tak har malt panel, malte plater og profilert tak. Vegger har malte flater, malt glassfiberstrie, malte plater, malt isopor, malte panelplater og spilevegger. Gulv har laminatgulv, teppe, fliser og vinylbelegg.

KJØKKEN

Hovedetasje: Profilerte, malte skapfronter og med glass med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Integrert mikroovn, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Kjeller: Profilerte malte skapfronter og med glass.
Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Over benkeplater er det montert våtromsplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøle-/fryseskap. Ventilatorhette med mekanisk avtrekk.

VÅTROM

Bad/vaskerom hovedetasje: Malte takplater. Vegger har våtromsplater og flislagt gulv med oppkant.
Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad/vaskerom kjeller: Tak har malt panel. Vegger har våtromsplater og malt murpuss. Gulv vinylbelegg med oppkant. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank.
- Naturlig ventilasjon.
- Luft til luft varmepumper.
- Skjult og åpent lagt el-opplegg med 2 sikringsskap og hovedinntak med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper, led og downlights.
- Varmekabel i gulvene på våtrommene og flislagt del av gang i hovedetasje.
- Brannvarslere og brannslukningsapparat.

ØVRIG

- Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Inngangsparti hovedetasje og kjellergulv av betong. Oppforet tregulv på et rom i kjeller.
- Mursteinpipe med stålrør og feieluke av stål. 2 vedovner med glass montert på stålplater.
- Trapp av tre i malt utførelse med tette trappetrinn med laminatgulv.
- Innerdører av tre, finert og formpressede malte. Ei innerdør med glass.
- Skyvedørsgarderobe med finerte fronter og med speil.

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.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra

tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggleder for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 219 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 50 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 82 m² Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad/ vaskerom og bod.

Hovedetasje: BRA-i: 94 m² Stue/kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom.

Loft BRA-i: 43 m² 2 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

Kjeller: 20 m² Delvis overbygget terrasse.

Hovedetasje: 30 m² Veranda.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 61 m² Garasjer og bod.

IKKE MÅLBARE AREALER

Loft har ikke måleverdig areal (ALH) på 8 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Overbygd veranda på ca. 15 m². Veranda på ca. 30 m².

Terrasse delvis overbygd ca. 20 m². Etasjehøyde kjeller ca. 2,10 meter

Vinduer på enkelte av oppholdsrommene holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom. Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjente rømmingsvinduer.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

VERDITAKST

Kr 3 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 770,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2025 kr. 20 494,77.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 736,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Hareid kommune. Ifølge opplysninger fra Hareid kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2025 kr. 6 892,-.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 820 677,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 282 707,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 490 000,- (Prisantydning)

kr. 87 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 88 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 578 340,- (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:

16.01.1969 - Dokumentnr: 100172 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1517 Gnr:41 Bnr:94

08.01.2002 - Dokumentnr: 255 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:41 Bnr:421

15.08.2002 - Dokumentnr: 10706 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1517 Gnr:41 Bnr:1170

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

GRUNNBOKSDATO

02.12.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

04.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

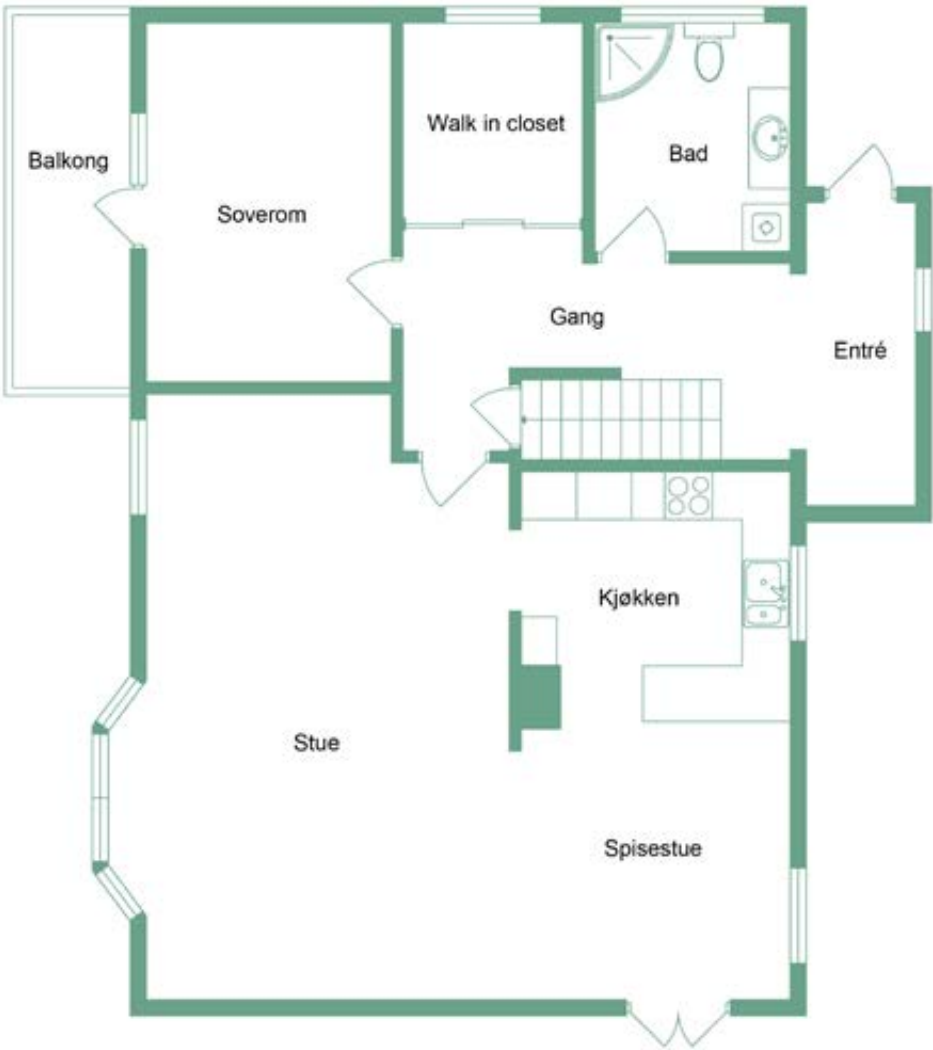
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning hovedetasje



Plassane 38

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegninger loft og kjeller

notar

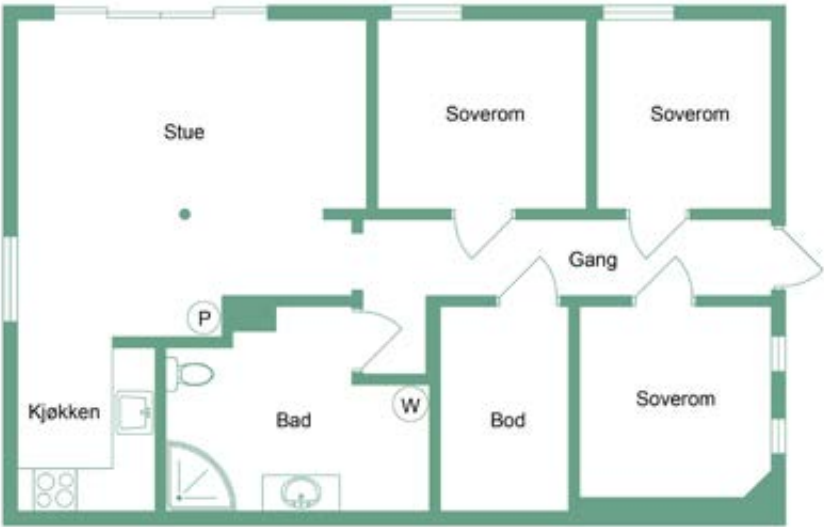


Plassane 38

2 Etg

notar.no @notar.no

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Plassane 38

notar.no @notar.no

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

PLASSANE 38

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Energiattest (fremside)
- Byggegodkjente tegninger (tilbygg)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0270/25	

Selger 1 navn
Arild Moldskred

Gateadresse	
Plassane 38	

Poststed	Postnr
HAREID	6060

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Arild Moldskred

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nerland Dekor.
Arbeid utført av	Frank Roe Nerland.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ber vart støypt nytt gulv og lagt varmekabel, så membran på alt og oppkant før flis og våtroms panel. Både oppe og nede.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Der er lagt ny plastrør heilt til komunalkloakk.
Arbeid utført av	Moldskred Renovasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På 80 talet vart det fyringsforbud, ny stålinner rør har vert montert. Å nye vedovner blir montert av fagfolk ny ovn både oppe og nede blir mont 8/12-25.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt inntak for strøm og nye sikringsskap med påfølgende nye kurser, etc litt at av eldre rør og kabler. Men hovedsaklig nytt.
Arbeid utført av	Hareid Elektriske as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byggentreprenør.

Arbeid utført av

Kaksnes

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkel leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0270/25

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Moldskred	91043236804136731c8eb 39239ef397230d537ba	03.12.2025 15:04:03 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Plassane 38, 6060 HAREID



HAREID kommune



gnr. 41, bnr. 562

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 11169-1909

Referansenummer: EJ3154

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater. Takrennesystem av metall og plast. Takstige og pipeledning av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med raftekott. Yttervegger i bindingsverk med liggende og stående malt bordkledning. Vinduer og verandadører av pvc og tre malt med to lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass. Verandaer, terrasse og trapper i tre konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Takoverbygg i sperrekonstruksjon med takteking og takrenner av metall. Grunnmur av murstein med utvendig malt murpuss. Fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malt panel, malte plater og profilert tak. Vegger malte flater, malt glassfiberstrie, malte plater, malt isopor, malte panelplater og spillevegger. Gulv laminatgulv, teppe, fliser og vinylbelegg. Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Inngangsparti hovedetasje og kjellergulv av betong. Oppforet tregulv på et rom i kjeller. Mursteinpipe med stålrør og feieluke av stål. To vedovner med glass montert på stålplater. Trapp av tre i malt utførelse med tette trappetrinn med lamminatgulv. Innerdører av tre, finert og formpressede malte. Ei innerdør med glass. Skyvedørsgarderobe med finerte fronter og med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom hovedetasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med oppkant. Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad/vaskerom kjeller. Tak malt panel. Vegger våtromsplater og malt murpuss. Gulv vinylbelegg med oppkant. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje. Profilerte malte skapfronter og med glass med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Integrert mikroovn, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Kjeller. Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Over benkeplater er det montert våtromsplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap. Ventilatorhette med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumper. Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringsskap og hovedinntak med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper, led og downlights. Varmekabel i gulvene på våtrommene og flislagt del av gang i hovedetasje. Brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent tomtegrunn. Skrående og flat terrassert tomtegrunn med nedsenket terreng ved frontfasade. Forstøttningsmur av betong. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

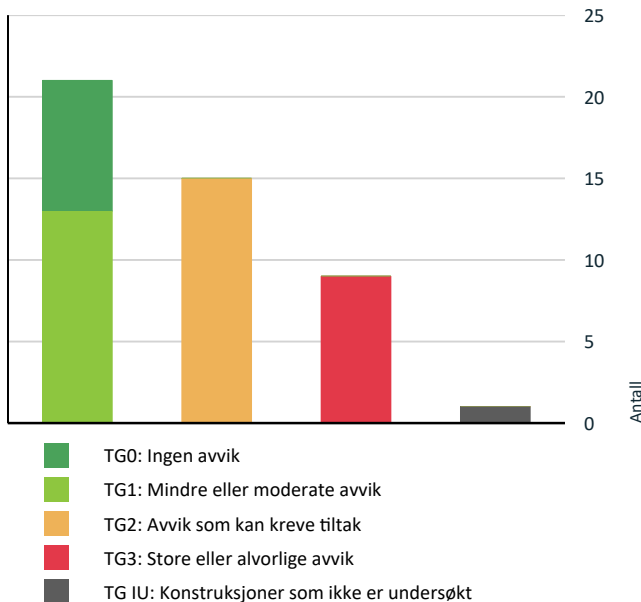
Det foreligger ikke plantegninger av loft og kjeller, og det er avvik på rominndeling for hovedetasje.

Garasje

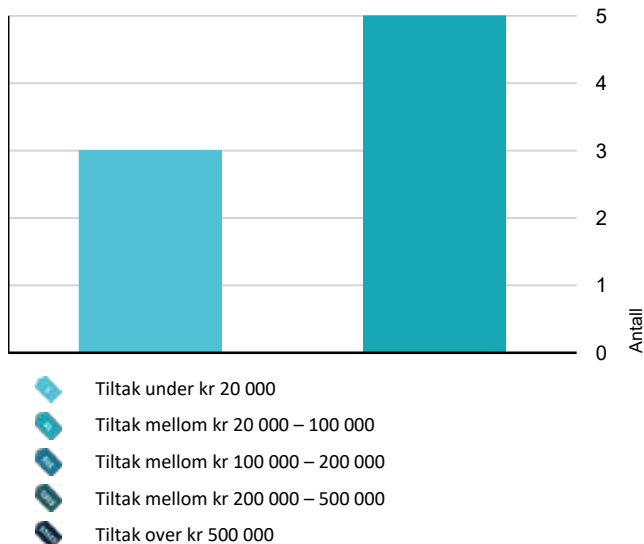
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Verandadør soverom [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Eier

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt med bakgrunn i alder. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2025	Taktekking	Montert ny taktekking over veranda og terrasse endevegger ifølge eier.
2025	Vedlikehold	Oppgradering og fornying av overflater på enkelt rom i alle tre etasjeplan ifølge eier.
2025	El-opplegg	Diverse oppgraderinger av el-anlegget montert ny strømkurs til varmepumper ifølge eier.
2025	Rør arbeider	Ny varmtvannstank og vanninntak ifølge eier.
2025	Utvendig	Støpt ny betongplatter og trapp til hovedetasje ifølge eier.
2025	Kjøkken kjeller	Montert ny stekeovn, våtromsplater, benkeplater, ventilator og vask ifølge eier.
2025	Drenering	Utskifting av gjenstående drenering og fuktsikring ifølge eier.
2025	Yttervegger	Bordkledningen ble malt ifølge eier.
2025	Taktekking	Taktekking ble rengjort for mose og vasket ifølge eier.
2025	Vedlikehold	Lagt lamminat i trappetrinnene ifølge eier.
2025	Vedlikehold	Montert tre nye innerdører i hovedetasje ifølge eier.
2025	Ombygging	Innredet bod ifølge eier.

2025	Vedlikehold	Ny verandadør hovedetasje og utskifting av deler av bordkledningen på vestveggen ifølge eier.
2025	Vedovner	To nye vedovner blir montert før salg av eiendommen ifølge eier.
2025	Vedlikehold	Fem vinduer ble utskiftet ifølge eier.
2025	Ombygging	Kledd igjen trapp til kjeller ifølge eier.
2025	Ytterdør	Montert to nye ytterdører ifølge eier.
2025	Varmepumpe	Montert to luft til luft varmepumper ifølge eier.
2020	Bad/vaskerom	Bad/vaskerom i kjeller ble oppusset og ombygget 2020/21 ifølge eier.
2017	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning hovedetasje og overflater på kjøkken ble oppusset ifølge rekvirent.
2017	El-anlegg	Oppgradering av deler av el-anlegget et ekstra sikringsskap ble montert ifølge dokumentasjon i sikringsskapet.
2016	Bad	Baderommet i hovedetasje ble oppusset ifølge eier.
2015	Drenering	Deler av dreneringen ble utskiftet ifølge eier.
2015	Utvendig vann - avløp	Nye utvendige vann og avløpsrør ifølge eier.
1992	Bordkledning	Deler av bordkledning ble utskiftet og det ble utført noe etterisolering ifølge eier.
1992	Tilbygg	Eiendommen ble tilbygget og ombygget ifølge eier.
	Pipe	Det ble satt inn røykrør av stål i pipe på 80 tallet etter fyrings forbud ifølge eier.

UTVENDIG

! TG 0 Utskiftet taktekking endevegger.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte stålplater. Vurdert fra bakkenivå og vindu loft da det krever sikring for å bevege seg ut på taktekkingen for kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av steinbelagte stålplater. Vurdert fra bakkenivå da det krever sikring for å bevege seg ut på taktekingen for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Taktekninger bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes, da økt alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Ved tegn til skade eller lekkasje bør tiltak iverksettes for å unngå følgeskader og kostbare reparasjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrennesystem av metall og plast. Takstige og pipeledning av metall. Vurdert fra bakkenivå da fysisk kontroll krever sikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkel hovedtak ca. 33 grader. Ved steinbelagte stålplater skal snøfangere monteres ved takfall over 30 grader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan medføre snøras fra taktekingen. Med påfølgende risiko for skade på person, bygningsdeler og tingskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende og stående malt bordkledning. Yttervegger er vurdert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av bordkledningen har ingen eller lite lufting i overgang grunnmur. Det er ikke montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren der bordkledningen har lufting.

Deler av veranda er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledning skjult av terrassedekket, og fuktskader i bordkledningen vil kunne oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Lufting bør etableres bak bordkledningen for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut. Uten tilstrekkelig lufting øker risikoen for råtesopp, muggvekst og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden på kledningen.

Det bør monteres beslag i overgang mellom yttervegg og veranda for å beskytte bordkledningen mot fukt og forenkle vedlikehold. Manglende beslag kan føre til oppfukting og råteskader i skjulte deler av kledningen.

Musesperre bør monteres bak bordkledningen i overgang mot grunnmur for å hindre at gnagere tar seg inn i konstruksjonen. Uten musesperre øker risikoen for skader forårsaket av skadedyr.



TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med raftekott. Takkonstruksjonen er underkledd uten inspeksjon muligheter.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

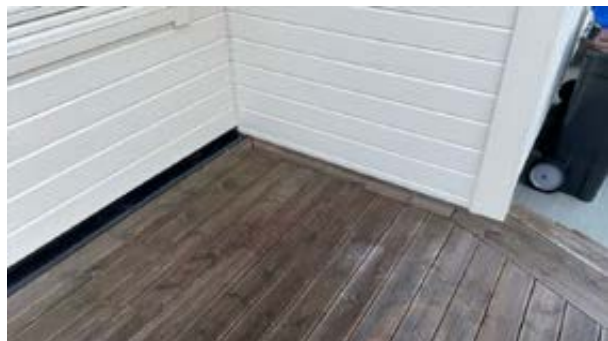
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av manglende kontrollmulighet er at skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader i takkonstruksjonen.



TG I Vinduer

Vinduer av pvc og tre malt med to-lags glass.



Tilstandsrapport

TG 2 Verandadør soverom

Verandadør av tre i malt med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørterskelen og dør er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under dørterskelen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

TG 0 Dører

Verandadører av tre og pvc med to lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer og terrasse i tre konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Takoverbygg i sperrekonstruksjon med takteking og takrenner av metall.

Vurdering av avvik:

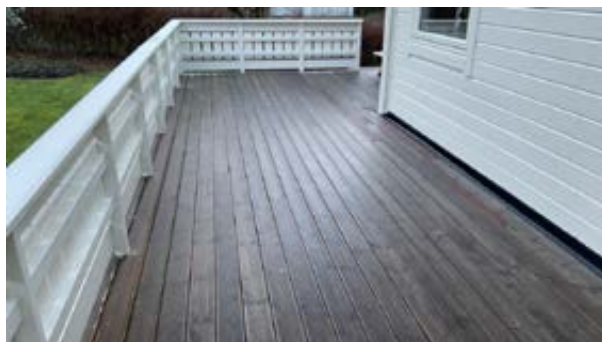
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde frontfasade ca. 90 cm og bakside ca. 85 cm. Krav for byggeår av verandaer var 90 cm, dagens krav er 100 cm. Terrassedekkene er noe slitte.

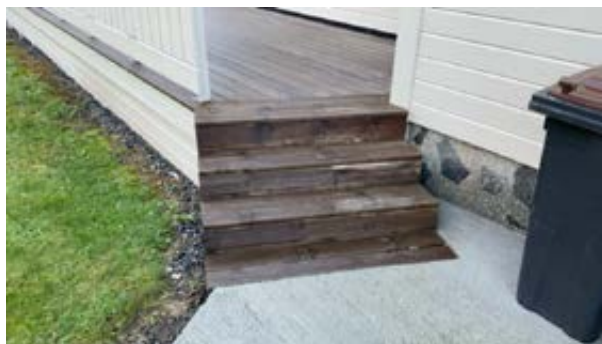
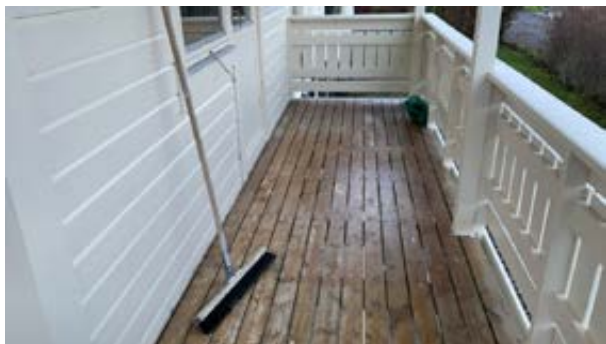
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde under 90 cm bør økes til kravet som gjaldt for byggeåret for å ivareta personsikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader. Vedlikehold av terrassedekkene må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapper av tre og betong. Det er montert malt tre rekkverk trapp ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens forskrift stiller krav om at det skal være montert rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper. Montert rekkverk har høyde under dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk anbefales montert på begge sider av alle utvendige trapper. Manglende eller for lave rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og reduserer sikkerheten ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tak malt panel, malte plater og profilert tak. Vegger malte flater, malt glassfiberstrie, malte plater, malt isopor, malte panelplater og spillevegger. Gulv laminatgulv, teppe, fliser og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av laminatgulvene er ikke korrekt montert, da det er for liten avstand mellom endeskjøter. Kledning på delevegg mellom stue og kjøkken består av malt isopor. Denne avgir giftige gasser ved en brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Laminatgulvene bør utbedres slik at det er tilstrekkelig avstand mellom endeskjøtene for å unngå skade og redusert levetid på gulvet.

Kledning av malt isopor på delevegg mellom stue og kjøkken bør vurderes utskiftes, eller overflatebehandles med brannhemmende maling for å redusere risikoen for utvikling av giftige gasser ved en brann.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Inngangsparti hovedetasje og kjellergulv av betong. Oppforet tregulv på et rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

To rom pr etasje er stikkprøve kontrollert for skjevheter. Soverom loft har mellom 25 - 30 mm skjevheter. Gang og stue/kjøkken 15 -20 mm. Det er noe knirk i etasjeskille. Stikkprøve rom i kjeller har ingen unormale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak for utbedring av skjevheter og knirk bør vurderes ved fornyelse av gulvene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bo komfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon. Ved eventuell utleie av bolig er det krav om radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskader ved eventuell radoneksponering.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinpipe med stålrør og feieluke av stål. To vedovner med glass montert på stålplater.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipevangerene er innkledd, ved innsatt røykrør i pipe så skal minimum to pipevanger være synlig i hele pipeløpets lengde. Feieluke har mye sot ansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell utglidning av glør eller aske fra luke. Feieluken bør tømmes for sot da dette kan medføre pipebrann.

Pipevanger bør gjøres synlige i henhold til forskriftskrav. Manglende synlighet øker risikoen for skjulte skader og brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt på bod mot terreng uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I inspeksjonsluke for hovedvanninntak ble det registrert saltutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Saltutslag indikerer at det har vært fuktvandring i muren. Det anbefales å holde området under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og forringelse av innneklimaet.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre i malt med tette trappetrinn med lamminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

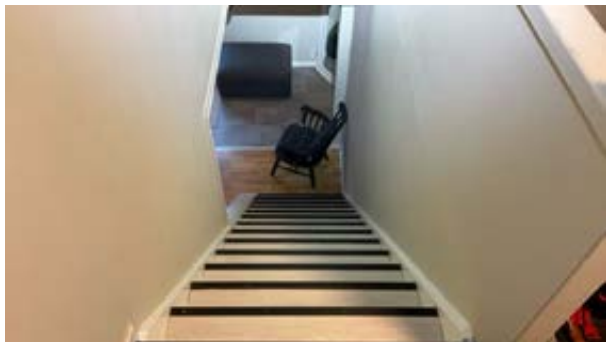
Trapp har ikke håndløpere montert, og det er ikke montert rekkverk i trapp mot gang hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk og håndløper medfører økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Innerdører av tre, finert og formpressede malte. Ei innerdør med glass.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med finerte skapfronter og med speil. Garderobeskap i malt utførelse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant. Gulvet er flatt uten fall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og ventil.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tak malt panel. Vegger våtromsplater og malt murpuss.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg med delvis oppkant. Gulvet er flatt uten fall til slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg med to sluker.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegget ligger løst lagt ned i sluken ved varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vinylbelegget bør festes og tettes korrekt rundt sluket for å sikre en fagmessig utførelse av membran/tettesjikt og klemring. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i kjøkkenskapet mot våtsone for dusjen. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytting til hulltakingen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Profilerte malte skapfronter og med glass med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Over benkeplater er det montert våtromsplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilatorhette med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

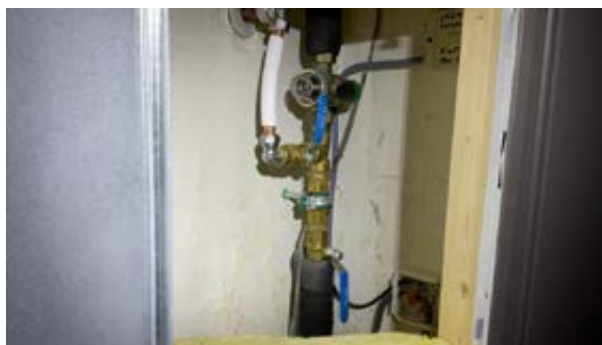
Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

TG 0 Varmesentral

Luft til luft varmepumper.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringsskap og hovedinntak med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper, led og downlights. Varmekabel i gulvene på våtrommene og i flislagt del av gang hovedetasje ifølge eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er et offentlig krav at eier av eiendommen skal inneha samsvarserklæring for alt elektrisk arbeid utført på el-anlegget etter 1. januar 1999. Dokumentasjon på dette må derfor innhentes.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Med bakgrunn i alder på el-installasjonen så anbefales det å få utført en el-kontroll. Dette er for å kartlegge tilstanden på el-anlegget og fastslå om det er behov for vedlikeholdsmessige oppgraderinger.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering - fuktsikring

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

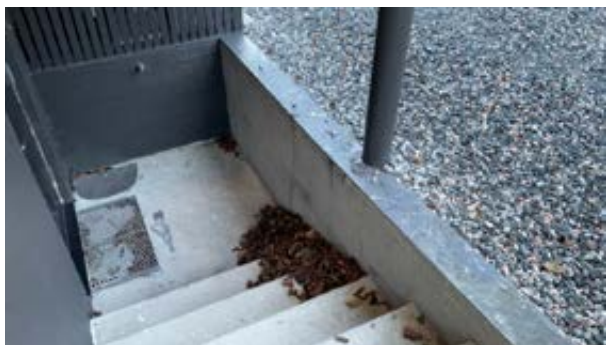
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Skrående og flat terrassert tomtegrunn med nedsenket terreng ved frontfasade.

Vurdering av avvik:

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

Nedsenket terreng ved verandadør vil kunne være utsatt for oppsamling av vann ved snø og is i overgang til mildvær.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig utfra fra grunnmuren så langt dette er praktisk mulig, dette for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget.

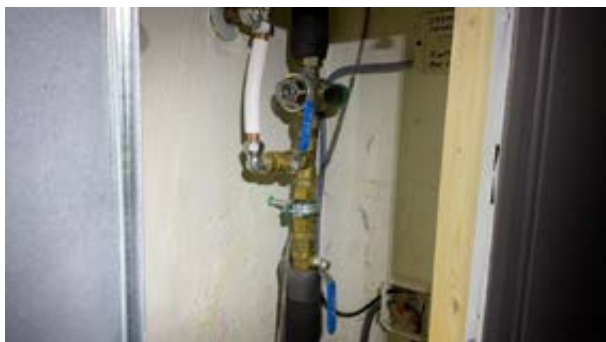
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader på konstruksjonen, spesielt ved snø- og ismelting, noe som kan medføre fuktinntrekk.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast ifølge eier.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasjer/bod

Byggeår

1997

Kommentar

Eier

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Taktekking av steinbelagte stålplater med takrenner av aluminium. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler og sperrer med lekter. Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning og spalteledning i malt utførelse. Ringmur og gulf av betong. Formpresset malt ytterdør og plassbygde tredører. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg lys og stikkontakter. Bod tak og vegger kledd med panel.

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

Tilbygg / modernisering

2025

Vedlikehold

Skiftet ut endeveggen mot offentlig vei og montert ny garasjeport ifølge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/219 m²

Enebolig: 5 Soverom, 3 Gang, 2 Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et normalt velfungerende boligområde, og omsetningstiden for denne type eiendommer er normalt sett kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Reina 52 ,6060 HAREID 173 m² 1967 4 sov	27-05-2025	3 600 000	3 500 000		3 500 000	19 886
2 Solsteinen 45 ,6060 HAREID 218 m² 1961 5 sov	25-06-2025	3 250 000	3 175 000		3 175 000	13 685
3 Hovlidvegen 8 ,6060 HAREID 279 m² 1978 2 sov	09-01-2025	4 500 000	4 250 000		4 250 000	12 763
4 Hovlidvegen 43 ,6060 HAREID 166 m² 1965 3 sov	09-09-2025	2 790 000	2 700 000		2 700 000	12 054
5 Plassane 145 ,6060 HAREID 249 m² 1971 4 sov	26-09-2024	2 750 000	2 750 000		2 750 000	11 044
6 Plassane 145 ,6060 HAREID 249 m² 1971 4 sov	20-07-2023	2 650 000	2 750 000		2 750 000	11 044
7 Solsteinen 14 ,6060 HAREID 225 m² 1963 1 sov	25-02-2025	2 890 000	2 800 000		2 800 000	10 938
8 Plassane 118 ,6060 HAREID 187 m² 1965 5 sov	22-09-2025	2 990 000	2 600 000		2 600 000	10 196

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

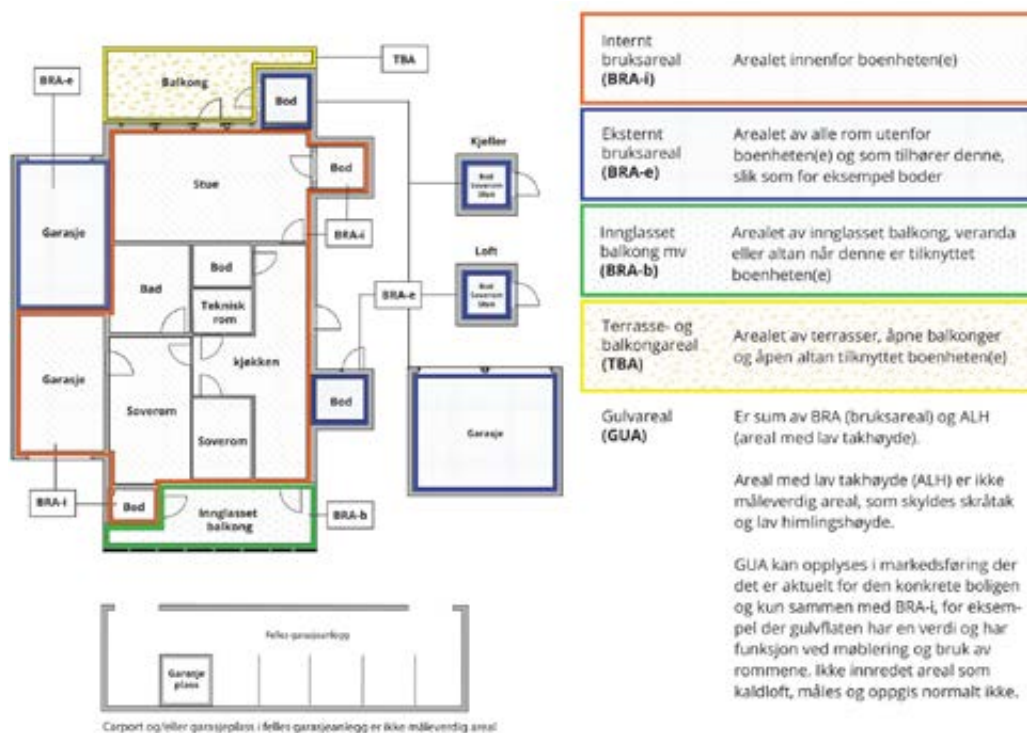
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	43			43		8	51
Hovedetasje	94			94	30		94
Kjeller	82			82	20		82
SUM	219				50	8	227
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, bod		

Kommentar

Overbygd veranda ca. 15 m². Veranda ca. 30 m². Terrasse delvis overbygd ca. 20 m². Etasjehøyde kjeller ca. 2,10 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger av loft og kjeller, og det er avvik på rominndeling for hovedetasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på enkelte av oppholdsrommene holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom. Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Garasje, garasje 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	212	7
Garasje	0	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Lill Merete Moldskred	Ektemake

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	41	562		0	956.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Plassane 38 6060 Hareid							
Hjemmelshaver							
Arild Johan Moldskred							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Plassane på indre Hareid. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, Hareid sentrum, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollert nærmere.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Raffelneset - Plassane med planidentifikasjon: 19800002. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flatt terrassert nordvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med overbygd tre terrasse, veranda, betong platt, kanter, trapper og forstøtningsmur, hekk, flaggstang, singel bed, plen og beplantning. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommunekart

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2025	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brannforbygging rapport			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokinnformasjon			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Oversiktskart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	Tilstandsrapport ferdigstilt og oversendt oppdragsgivere pr e-post for gjennomgang og tilbakemelding på rapport.
2	03.12.2025	Korrigert enkelt punkter i rapporten etter AI kontroll av rapportens innhold.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EJ3154>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/562
Adresse: Plassane 38
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1</i>
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2</i>
	Bustader - frittliggjende småhus
	<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.</i>
	Frnområde
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulerttomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSAR I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
RAFFELNESET - PLASSANE I HAREID KOMMUNE

§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og har følgjande begrensing:

Mot nord-vest: Hareidselva
Mot nord-aust: Sjøen
Mot aust: Vestro bytte av 41/12
Mot sør: Toppen av smådalane

§2

Området innafor reguleringsgrensene er regulert til følgjande formål.

1. Byggjeområde for frittliggande bustader
2. Byggjeområde for rekke/atriumshus
3. Trafikkområder
4. Fellesareal
5. Friareal.
6. Merkantilt område.
7. Industri/serviceområde.
8. Landbruk

§3

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

§4

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

Bestemmelsar for byggeområder.

§5

I området for open busetnad, kan det berre oppførast hus i ein etasje med sokkeletasje der terrenget høver for det. Maks. gesimshøgda skal vere 3,5 m. Gesimshøgda vert målt frå høgaste punkt på ferdig planert terreng, til lavaste skjeringspunkt mellom tak og yttervegg. Innredning av sokkeletasje til bustad må berre skje innafor ramma av føresegner i byggeforskriftene.

§6

I område for rekke/atriumshus skal det oppførast einetasjes hus over sokkel i rekke. Gesimshøgda blir som nemnt under §5. Utnyttingsgraden skal vere max. 0,20.

§7

Husa skal oppførast innafor byggelinjene som er vist på planen. Utforming og plassering av bebyggelsen skal i kvart enkelt høve godkjennast av Bygningsrådet.

§8

Ved byggemeldinga skal det visast 1 garasjeplass pr. husvære.

§9

Der garasjeplassering ikkje er vist på planen, skal garasjen byggast i tilknytning til våningshuset.

§10

Eksisterande vegetasjon bør bevarast i størst mogeleg grad. Det må ikkje plantast busker eller tre som vil verke sjenerande for nabo, eller reduserer trafikksikkerheita.

§11

Innhegning skal i størst mulig grad ha eins utforming og høgde.

Bestemmelsar for forretn. kontor o.l.

§12

I det merkantile området kan det oppførast bygg i inntil to etasjar. Max. gesimshøgde skal vere 7,0 m.

§13

Ved byggjemelding skal det visast nødvendig parkeringsareal på eiga tomt.

Bestemmelsar for industri og serviceområde.

§14

I industriområdet skal den maximale gesimshøgde vere 12,0 m.

§15

Ved byggemelding skal det visast nødvendig parkeringsareal på eiga tomt.

Bestemmelsar for friområder.

§16

I friområde kan det ikkje oppførast bygg.

Bestemmelsar for avkøyrslar..

§17

Utforminga av avkøyrslar til offentlig veg skal tilfredsstille krava i veglova og vegnormalane.

Stadfest den 15. juni 1973
Miljøverndepartementet

ENERGIATTEST

Adresse	Plassane 38
Postnummer	6060
Sted	HAREID
Kommunenavn	Hareid
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	10205883
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-195412
Dato	04.12.2025



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

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

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

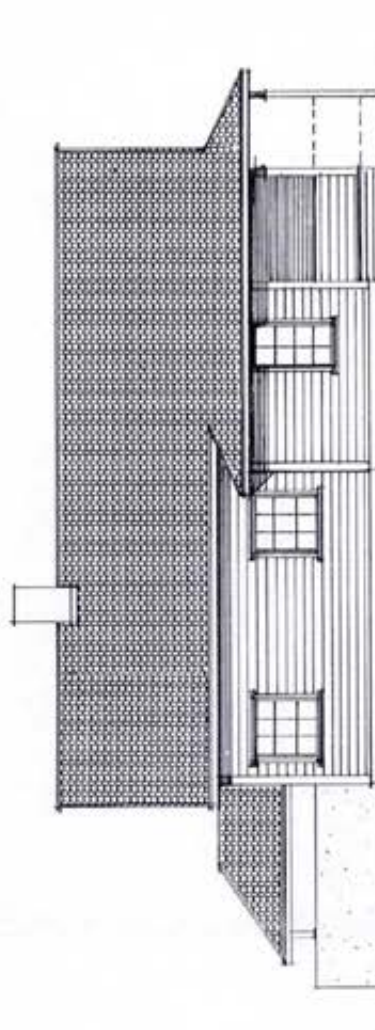
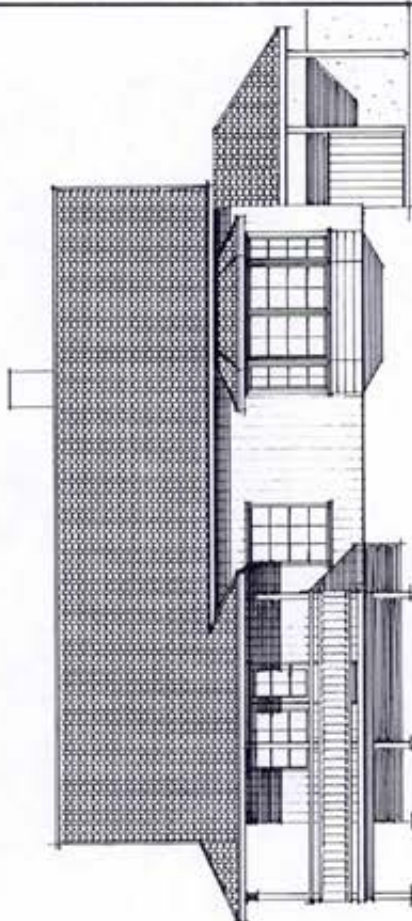
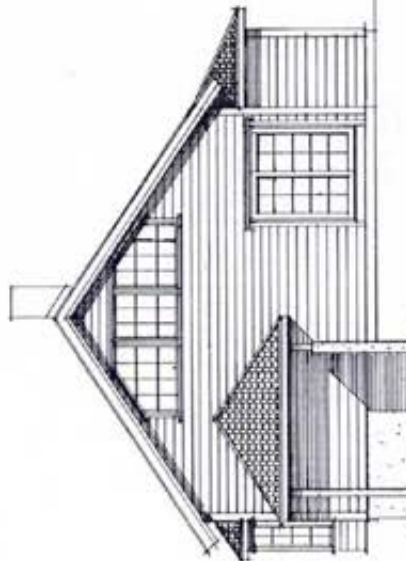
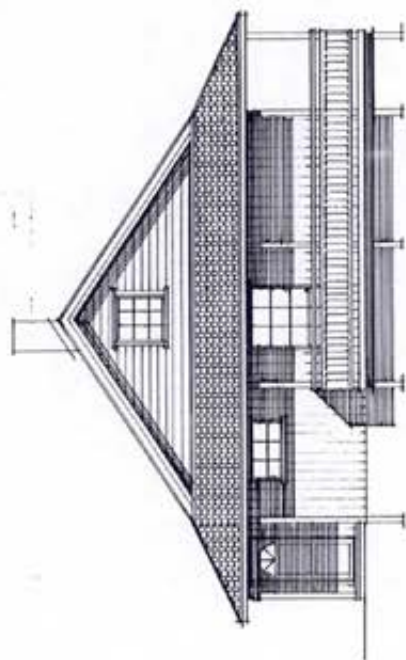
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

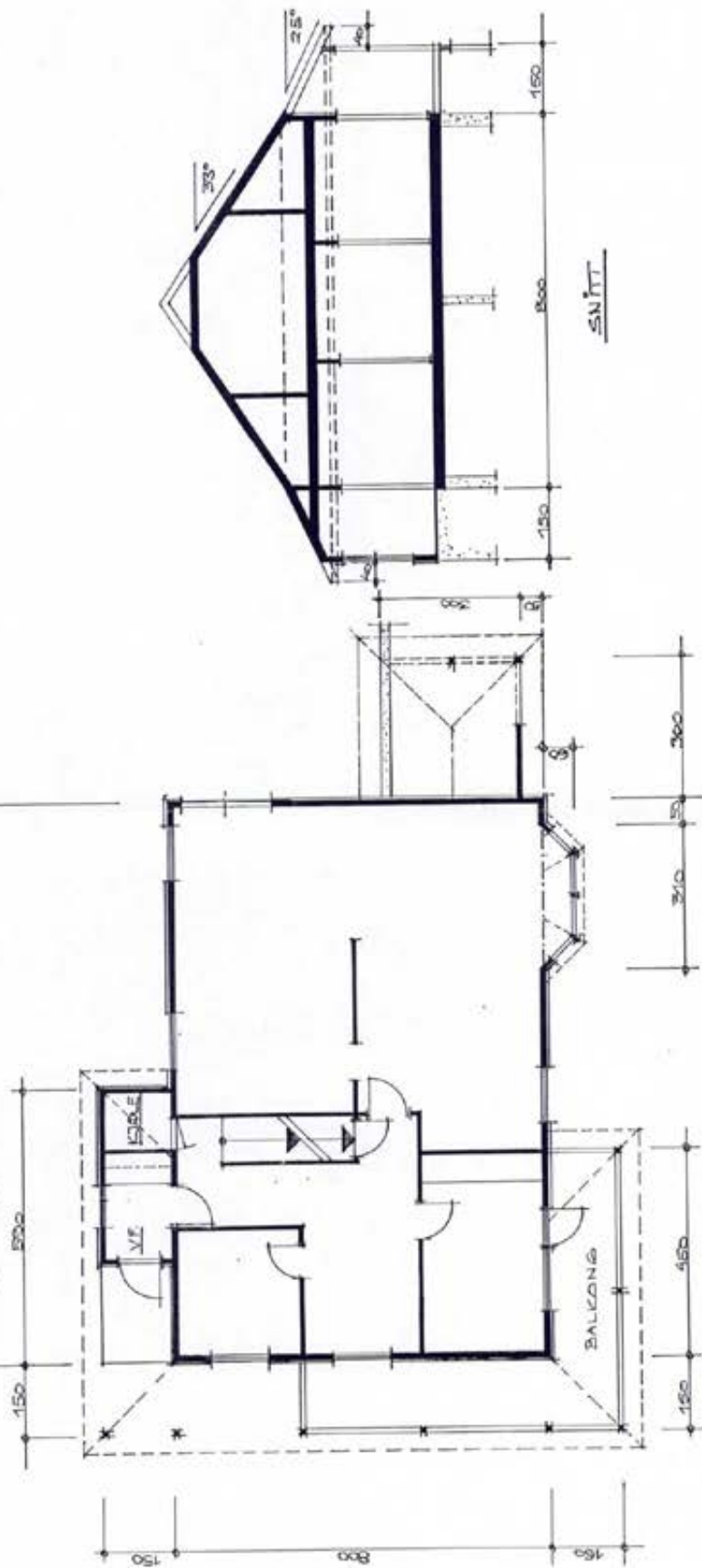
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Pos.	Art.	Taxat	Kopier: Tegnet	Godepart	Tegn nr.	Mærkeid	Erstatning for	Erstatning av
	Dato	12.07.22	112		Månedsk			
					12100			
TILBYGG / OMBYGGING KEMEROLIG								
HR IVAR MOLDSKRED								
GOGO HAREID								
Nemning					Beregning			
FASADIER								

BYSTIERENDE SOLID 1200



PLAN 1. ETASJE

Pos.		Ant.		Tittel		Tegn. nr.		Målestokk	
Dato		Kontroll / Tegner		Godkjent		1:100		Målestokk	
13.07.22		JES							
TILBYGG / OMBYGGING ENEBOLIG						Erstatning nr.			
H2. IVAR MOLDÅKER						Erstatning nr.			
6060 HAREID						PLAN 1. ETG. / SNITT			
Følgende				Beregning					

Nabolagsprofil

Plassane 38 - Nabolaget Indre Hareid - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Hareid indre gamlevegen Linje 303	3 min  0.2 km
 Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	37 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 57 min 

Skoler

Hareid skule (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	17 min  1.5 km
Hareid ungdomsskule (8-10 kl.) 219 elever, 17 klasser	19 min  1.7 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	11 min  9.8 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	38 min  37 km

Ladepunkt for el-bil

 Libra Plast AS	6 min 
 Strandgata 25	11 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

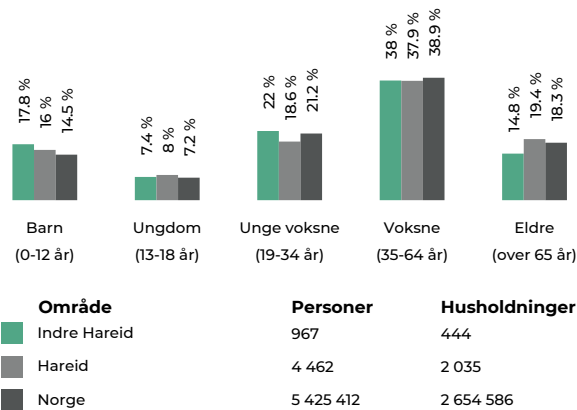
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Syverplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min  0.4 km
Hareid barnehage (1-5 år) 32 barn	23 min  1.9 km
Holstad barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min  2 km

Dagligvare

Bunnpris Hareid Post i butikk, PostNord	12 min  1.1 km
Coop Extra Hareid Søndagsåpent	16 min  1.4 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 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Støynivået
Lite støynivå 93/100

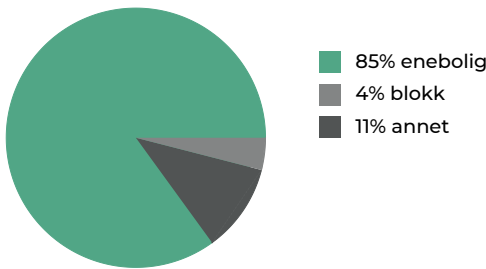
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

🏆 Hareid stadion	16 min 🚶
Fotball, friidrett	1.4 km
🏆 Hareidhallen	18 min 🚶
Aktivitetshall	1.6 km
🏊 Aktiv Trening Hareid	17 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	11 min 🚶

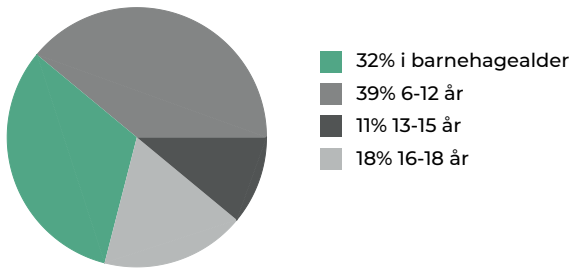
Boligmasse



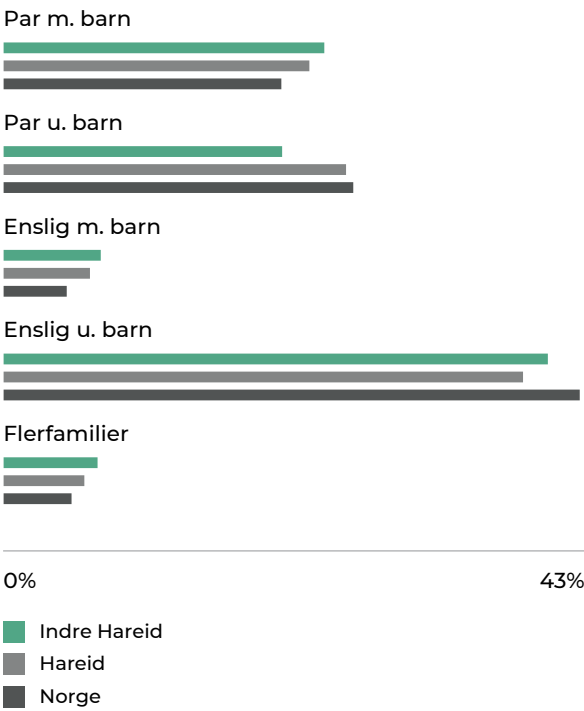
Varer/Tjenester

📦 AMFI Ulsteinvik	14 min 🚶
📦 Apotek 1 Hareid	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

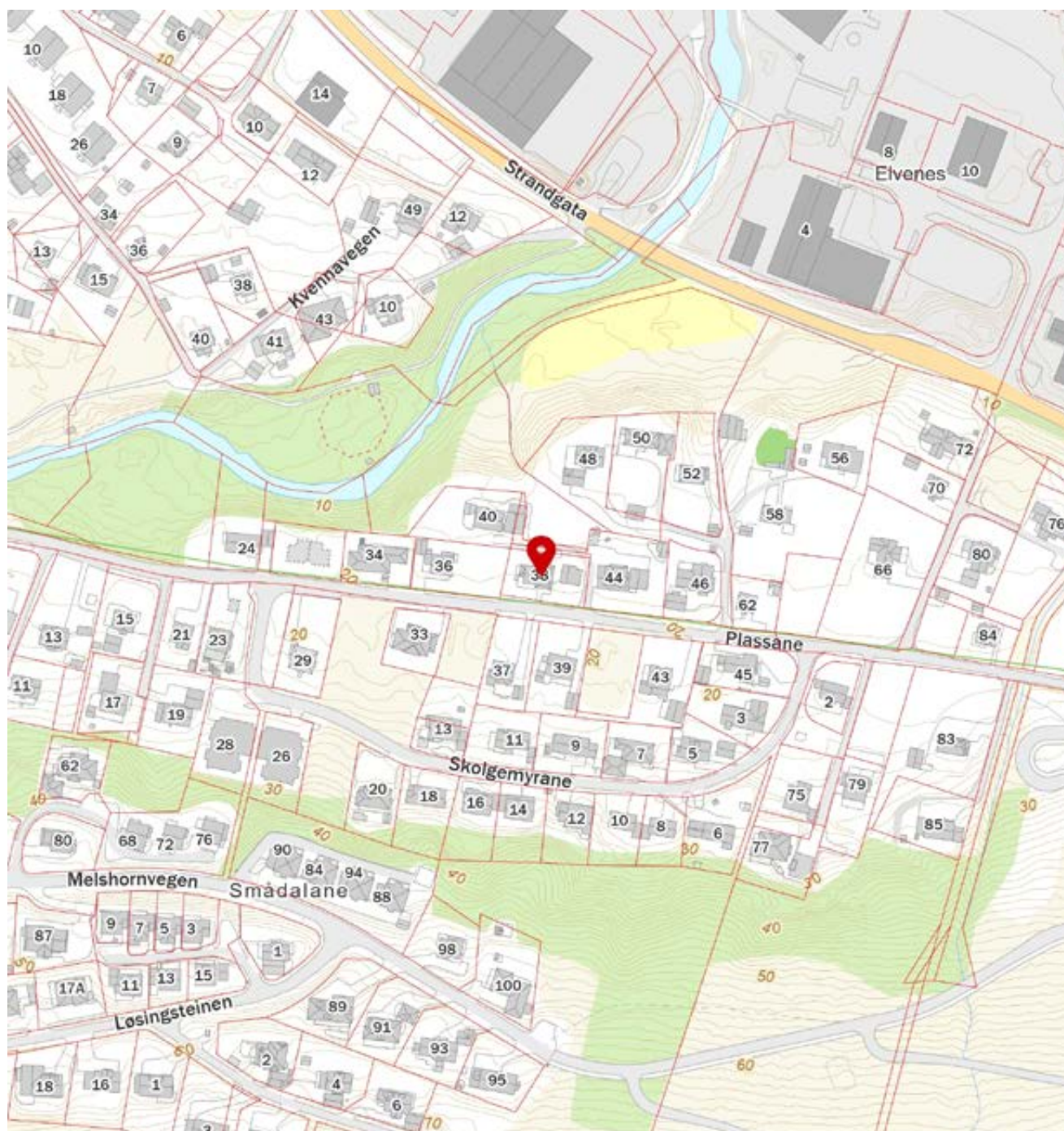


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

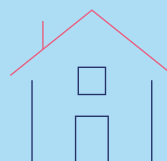
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0270/25

Adresse: Plassane 38, 6060 HAREID, gnr. 41, bnr. 562 i
Hareid kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/