Tilstandsrapport

Enebolig

Almestranda 337, 6063 HJØRUNGAVÅG HAREID kommune

gnr. 63, bnr. 18

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2056 **Eiendomsverdi ref nr:** VT4189

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS **Takstingeniør:** Øyvind Tjervåg **Vår ref:** Øyvind Tjervåg

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

møretakst

Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av plastbelagte metallplater. Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipekledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtrebjelker med undertak av duk. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og verandadører av tre malte med to og tre lags glass. Nye vinduer med utvendig kledning av metall. Ytterdører malte med to lags glass. Terrasser og verandaer av bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Deler av veranda betong. Rekkverk av tre malte. Grunnmur av lettklinkeblokker murpusset. Fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak malt panel, beiset panel og malte takplater. Vegger malt vinyltapet, malte flater, beiset panel, tapet, malt strie og brystningspanel. Gulv med gulvbord, laminatgulv og lakka parkett. Etasjeskille i tre konstruksjon og kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate. Trapper og rekkverk av tre malte med lakkerte trappetrinn. Innvendige dører består av malte tredører, formpressede malte innerdører og finerte innerdører. Skyvedørsgarderober med skapfronter med speil og malte flater. Arbeidsbenk med malte skap og laminatbenkeplate. Bod med trådhyller av metall.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar.

Bad kjeller. Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagte vegger i dusjen. Flislagt gulv med sokkelflis. Malt baderomsinnredning, wc og dusj med glassvegger.

Vaskerom kjeller. Malte takplater. Vegger malte flater og flislagt gulv med sokkelfliser. Malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og plass til tørketrommel på benkeplaten.

KJØKKEN Gå til side

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved vask og platetopp. Integrerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator hette av metall med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i våtrommene og hall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Drenering av drenerende masser og drensrør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøtningsmur av naturstein og betong. Septiktank av glassfiber. Trapper av betong og naturstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

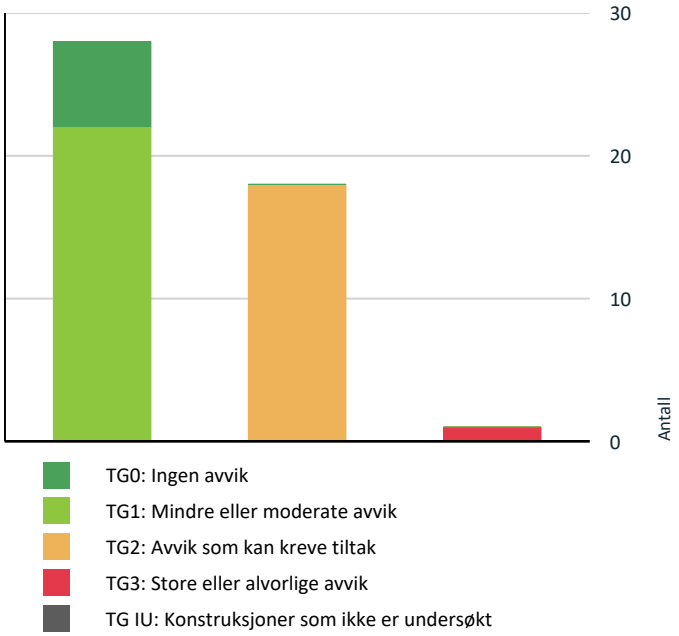
- Det foreligger ikke tegninger

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

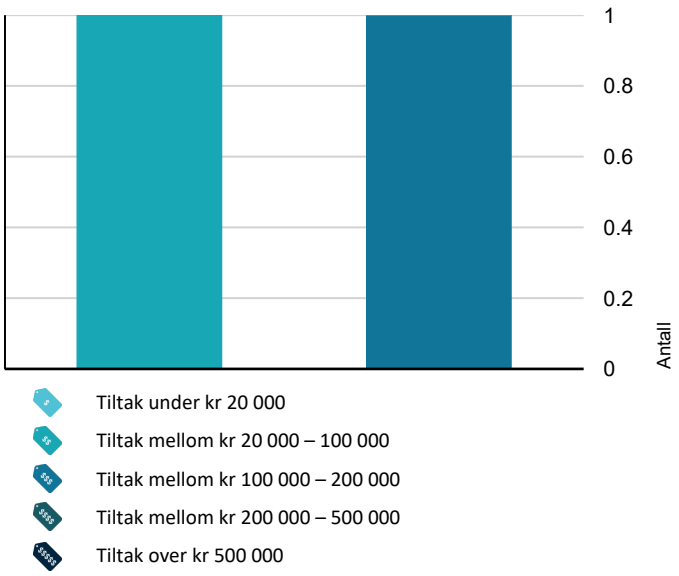
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav, men har godkjent høyde for byggeår. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Det er ikke ildfast plate på gulvet under feieluke til pipe.
- Åpninger mellom enkelte rekkverk spiller er større enn krav for byggeår.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Soverom loft har ikke godkjent rømningsvindu.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Eiere

Tilbygg / modernisering

2023	Taktekking	Ny taktekking, takrenner og undertak ble montert ifølge eiere.
2022	Vinduer - dør	Vinduer og verandadør i hovedetasje utenom to vinduer ble utskiftet ifølge eiere.
2022	Ytterdør	Vaskerom ytterdør ble utskiftet ifølge eiere.
2021	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning og ventilator ble montert ifølge eiere.
2017	Ventilasjon	Ny avtrekksvifte ble montert utifra produksjonsår på vifte.
2014	Våtrom	Bad i hovedetasje ble oppusset ifølge eiere.
2012	Vedlikehold	Ny parkett på stue/kjøkken og trapp ble oppusset ifølge eiere.
2011	Ytterdør	Ytterdør frontfasade ble utskiftet ifølge eiere.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagte metallplater. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

TG 0 Nedløp, beslag og pipekledning

Beskrivelse

Takrenner, beslag, snøfangere, takstige og pipekledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer og limtrebjelker med undertak av duk. Takkonstruksjonen har et raftekott med gulv.

TG 1 Yttervegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TG 1 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 0 Vinduer utskiftet

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med utvendig kledning av metall og tre lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 1 Verandadør loft

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 0 Ytterdører og verandadør utskiftet

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med utvendig kledning av metall med tre-lags glass. Ytterdører formpresset malte med to lags glass.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Verandaer av bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Deler av veranda hovedetasjen har betongplate. Rekkverk av tre malte.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav, men har godkjent høyde for byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere og øke rekkverkshøydene slik at høyden tilfredsstiller dagens krav.

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Terrasser av bjelkelag med spaltegulv av terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong og naturtstein.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbord, laminatgulv og lakka parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malt panel, beiset panel og malte takplater. Vegger malt vinyltapet, malte flater, beiset panel, tapet, malt strie og brystningspanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre konstruksjon og kjellergulv av betong.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Det er ikke ildfast plate på gulvet under feieluke til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Vegg i tilknytting til feieluke må brannsikres, eller det må monteres sotluke stein i pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluker for pipe.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull mot terreng ved varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:

- Det ble i hulltakingen registert at det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Papp og plast i fremforet vegger mot terreng kan føre til kondensproblemer og redusert uttørkingsevne av vegger.
- Det anbefales å overvåke hulltakingen for tegn til kondens, og vurdere utbedring av konstruksjonen ved tegn til kondens problematikk.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malte med lakkerte trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom enkelte rekkverk spiller er større enn krav for byggeår.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å reduserer åpningene slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte tredører, formpressede malte innerdører og finerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med skapfronter med speil og malte flater. Arbeidsbenk med malte skap og laminatbenkeplate. Bod med trådhyller av metall.

Vurdering av avvik:
• Speilet i skyvedørsgarderoben på soverommet i hovedetasjen er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Speilet bør utskiftes ut for å unngå risiko for at speilet sprekker ytterligere.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:
• Det mangler mansjett på avløpsrøret fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres mansjett på avløpsrøret for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrekk i vegg ved en lekkasje fra avløpsrøret.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i trapp mot våtsone for badekar, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagte vegger i dusjen. Flislagt gulv med sokkelflis. Malt baderomsinnredning, wc og dusj med glassvegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, dette med bakgrunn i alder på våtrommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone for dusj.

Vurdering av avvik:
• Det ble i hulltakingen registert at det er benyttet plastfolie i deleveggen.

Konsekvens/tiltak
• Plastfolie mellom oppvarmede rom kan føre til kondens problematikk i veggen.
• Det anbefales å fjerne plasten ved rehabilitering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte takplater og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for skyllekaret.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt uten fall til sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og plass til tørketrommel på benkeplaten.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved vask og platetopp. Integrerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette av metall med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i våtrommene og hall ifølge eiere.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Soverom loft har ikke godkjent rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

• For lite vindu kan medføre problemer ved rømming fra soverommet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drensrør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkeblokker murpusset. Fundamenter av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker med fare for personskade.

• Rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene må settes opp.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med noe terrengfall mot deler av grunnmuren.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Vann og avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav, men har godkjent høyde for byggeår.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
• Det er ikke ildfast plate på gulvet under feieluke til pipe.
• Åpninger mellom enkelte rekkverk spiller er større enn krav for byggeår.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Soverom loft har ikke godkjent rømningsvindu.
• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere og øke rekkverkshøydene slik at høyden tilfredsstiller dagens krav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Vegg i tilknytting til feieluke må brannsikres, eller det må monteres sotluke stein i pipe.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluker for pipe.
• Det anbefales å reduserer åpningene slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• For lite vindu kan medføre problemer ved rømming fra soverommet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker med fare for personskade.
• Rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene må settes opp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Eiere

Standard
Normal standard for byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Taktekking av papp med beslag og takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vindu av tre malt med enkelt glass. Leddport av plastbelagt metall med portåpner. Grunnmur av murstein. Ringmur og gulv av betong. El-opplegg stikkontakter og lys. El bil lader. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Elektro	El bil lader og sikringsskap ble montert ifølge eiere.

Hagestue



Anvendelse
Stue

Byggeår
2016

Kommentar
Eiere

Standard
Normal standard for byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Taktekking papp med beslag og takrenne av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med utvendig kledning av metall med to lags glass. Skyvedør av metall med to lags glass. Ringmur av forskalingsblokker med betong. Innvendig tak synlig sperrer og taktro beiset. Vegger beiset panel og forskallingsblokker. Gulv av terrassebord.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Stue, Gang, 4 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Hall m/trapp, Vaskerom, Verksted, 2 Bod

Andre bygg: Garasje, Hagestue
Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med lav omsettinger av eiendommer. Det er derfor sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer, men disse eiendommene ligger geografisk et stykke fra eiendommen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget av nærliggende sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løsingsteinen 1 ,6060 HAREID 134 m²	1998	3 sov	01-08-2024	3 390 000	**3 300 000**		3 300 000	**24 627**
2	Vassverkvegen 15 ,6063 HJØRUNGAVÅG 209 m²	1960	4 sov	05-09-2023	4 390 000	**4 750 000**		4 750 000	**22 727**
3	Plassane 80 ,6060 HAREID 0 m²	1989	3 sov	23-03-2026	3 690 000	**4 450 000**		4 450 000	**19 017**
4	Løsingsteinen 32 ,6060 HAREID 213 m²	1995	5 sov	17-02-2025	3 990 000	**4 050 000**		4 050 000	**18 750**
5	Oreteigen 51 ,6060 HAREID 0 m²	1979	4 sov	30-09-2026	3 490 000	**3 440 000**		3 440 000	**17 917**
6	Oreteigen 73 ,6060 HAREID 220 m²	1990	3 sov	23-01-2023	3 990 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 909**
7	Bautevegen 53 ,6063 HJØRUNGAVÅG 0 m²	1978	4 sov	19-08-2026	4 500 000	**4 750 000**		4 750 000	**15 472**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 190 000**

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.	1 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

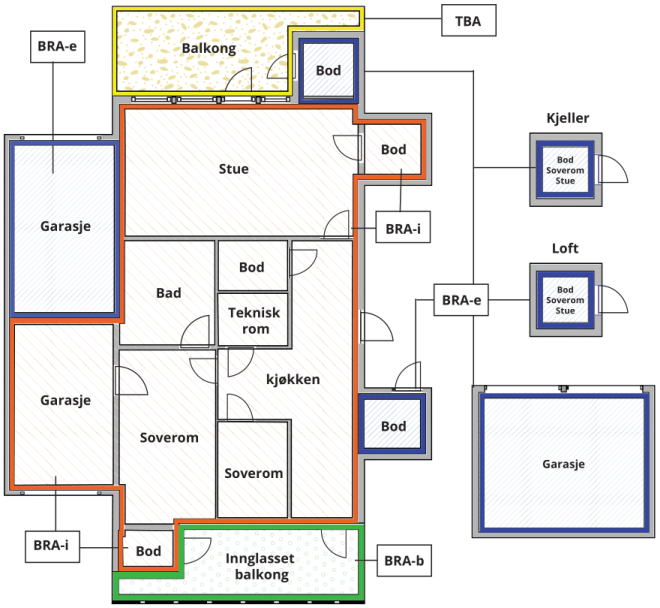
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	21			21	8	7	28
Hovedetasje	80			80	95		80
Kjeller	75			75			75
SUM	**176**				**103**	**7**	**183**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue, gang, soverom		
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, verksted, bod, bod 2		

Kommentar

Veranda loft ca. 8 m2. Veranda/terrasse hovedetasje ca. 95 m2. Terrasse bod ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Liv Janne Alme Warholm	
	Einar Hermann Kristoffer Warholm	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	63	18		0	1363.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Almestranda 337 6063 Hjørungavåg

Hjemmelshaver

Warholm Einar Hermann Kristoffer, Warholm Liv Janne Alme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Almestranda. Fra eiendommen er det ca. 7 km til Hjørungavåg hvor en finner dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Til ungdomsskole, barnehager og Hareid sentrum er det ca. 11 km med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat borevann brønn med nabo eiendommene.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til sjø.

Om tomten

Skrående sørøst vendt stor tomt. Tomtearealet er opparbeidet med platter, trapper, kantstein, forstøtningsmurer, belegningsstein, betongheller, nettinggjerde, malt tre gjerde, flaggstang, tre terrasser, blomsterbed, plen og beplanting. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift. Ifølge vedlagt situasjonskart så er deler av garasje oppført for nær tomtegrense, og deler av hagestue er bygget utenfor egen tomt. Dette anbefales avklart før et salg av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlig info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e□post for gjennomgang av rapporten.
2	12.10.2026	Korrigert enkelt punkt i rapporten etter mottatt sms fra eier.
3	12.10.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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