

# LIAVEGEN 140

HJØRUNGAVÅG - Flott enebolig med 4 soverom, utleigedel og garasje



Legal  
Egedomsmeikling





## VELKOMMEN TIL LIAVEGEN 140

Eiendommen er beliggende i landligge omgivelser like ved Liavegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til Hareid sentrum, barnehager og ungdomsskole.



### FAKTA

**Adresse** Liavegen 140,  
6063 HJØRUNGAVÅG

**Prisantydning** Kr 1 850 000,-

**Omkostninger** Kr 51 000,-

**Totalpris** kr 1 901 000,-

**BRA/P-rom** 224/177kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Enebolig

**Byggeår** 1964

**Tomt** 1273.2 kvm eiet

**Parkering** I garasje samt på egen tomt.





## KONTAKT

### Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Velkommen til Liavegen 140!

Stor enebolig med 4 soverom og garasje beliggende i landlige og naturrike omgivelser med kort avstand til tur og mark, samt Hjørungdalsvatnet. Boligen har pen standard og en flott hage beliggende avskjermet fra vei. Fra eiendommen kan man nyte utsikt og gode solforhold.

Velkommen til visning!

## Oppdrag

01014723

## Eiendom

Liavegen 140, 6063 HJØRUNGAVÅG

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 5 og 9 i Hareid kommune.

## Eier

Unntatt offentlighet av diskresjonshensyn.

## Prisantydning

Kr 1 850 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 51 000,-

Prisantydning kr 1 850 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 46 250,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-
- 4) Attestgebyr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr. 3 500,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 901 000,-

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 1 850 000,-

+ Totale omkostn. kr. 51 000,-

= sum kr. kr 1 901 000-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 1 850 000,-

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

Enebolig over 2 plan og inneholder:

Kjeller:

Trapperom, gang, kjølerom og bod.

Hybelleilighet:

Gang/stue, kjøkken, kjellerstue, soverom, bad og 2 boder.

Kjellerstue er i dag brukt som soverom.

1.etasje:

Gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

Eneboligen har også garasje samt 2 utvendige boder.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 224kvm

P-rom 177kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettlledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettlledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

## Antall soverom

4

## Byggeår

Byggeår: 1964 i følge Hareid kommune.



## **Standard**

### **INNVENDIG:**

Tak malte flater, malte takplater, huntonitplater, metall tak og malt panel. Vegger malte panelplater, malt vinyl tapet, beisa panel, malt panel, mur og malt vinyltapet. Gulv vinylaminat, tregulv, lakka parkett, betong, fliser og teppe.

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn og en kombinert vedovn/peis.

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med tette trappetrinn. Til kryploftet er det montert ei vippeluke i malt utførelse med stige.

Finerte og formpressede innerdører i malt utførelse.

Plassbygde garderobeskap i malt utførelse.

### **KJØKKEN:**

#### **Hovedetasje:**

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Fliser er montert over deler av benkeplater. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, vaskemaskin og plass til kjøle/fryseskap. Ventilator er montert.

#### **Kjeller:**

Profilerte skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av tre i lakka utførelse med nedfelt vask og platetopp. Fliser er montert på vegger over deler av benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, utsparring for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

### **VÅTROM:**

#### **Bad/vaskerom hovedetasje:**

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og fliser. Gulv fliser. Det er montert baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.

#### **Bad kjeller:**

Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjnise med glassvegger.

### **KJØLEROM:**

Tak og vegger panel, gulv vinylbelegg. Det er montert hyller og kjøleromdør av plastbelagt stål og kjøleaggregat.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## **Hvitevarer**

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

## **Byggemåte**

### **UTVENDIG:**

Taktekking av plastbelagte metallplater. Takrenne og takstige system av aluminium. Det er montert snøfanger system på deler av taktekingen.

Takkonstruksjon i sperre konstruksjon med undertak av trefiberplater og papp. Tilbygg takstoler. Takkonstruksjon har kryploft uten gulv montert.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende bordkledning i malt/umalt utførelse.

Vinduer og verandadør av pvc og tre i malt utførelse med to lags glass og kobla glass. Ytterdører av tre og i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Verandaer og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Deler av terrasse i betong med fliser. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Trapp til veranda av tre med rekkverk av tre i malt utførelse. Kjellertrapp og forstøttningsmur av betong med rekkverk av tre i malt utførelse.

Grunnmur av murstein med utvendig malt murpuss. Tilbygg ringmur av mur/betong med malt murpuss.

Drenering med ukjent utførelse. Dreneringen antas å bestå av drenerende masser og drenerør. Antatt fuktsikring av grunnmur med asfalmaling ol.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER:**

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank 192 liter.

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilatorer og bad kjeller. Utover dette naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på badene og stue i kjeller ifølge eier.

Det er montert brannvarslere og ikke brannslukkingsapparater.

#### **TOMTEFORHOLD:**

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Utførelse på byggegrunnen er ikke kjent.

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Det ble på bod i kjeller registrert et oljerør som går ut gjennom grunnmuren.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

#### **Parkering**

I garasje samt på egen tomt.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i landligge omgivelser like ved Liavegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til Hareid sentrum, barnehager og ungdomsskole.

#### **Adkomst**

Enkel og god tilkomst fra offentlig veg.

#### **Grunnarealer**

Skrående sørøstvendt tomtegrunn bestående av to tomteparaseller. Tomtearealet er opparbeidet med betong med kant, forstøttningsmur, kantstein, tre terrasse og betongplatt med skifer, plen og beplanting. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

Tomteareal: 1273,2 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

#### **Oppvarming**

Vedovn, varmekabler på alle badene og stuen i kjelleren og luft til luft varmepumpe.

#### **Energimerking**

Energifarge Gul og bokstav F.

#### **Energiklasse**

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

#### **Overtakelse**

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtakelse av eiendommen før dette.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 12 417,-

Iflg opplysninger ifrå Hareid kommune.

Dette gjelder feiing, eiendomsskatt og avløp.

Stipulert kommunale avgifter for 2024 er kr 12 641,84,-

I tillegg kommer utlegg til renovasjon hos SSR på kr 4 989,- pr år pr 2024 for standard abonnement.

Ingen kostnader knyttet til vann fra brønnen.

Rengjøring av brønn på dugnad., ifølge tidligere eiere.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

#### **Tilbehør**

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

#### **Diverse**

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det er særskilt viktig med gjennomgang av avvik markert med TG3 og TG2.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

## LOVLIGHET

### Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger stemmer ikke helt med rominndeling og dagens bruk av de enkelte rommene.

### Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Utforming av takkonstruksjon stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

### Bod:

Det foreligger ikke tegninger.

## BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

### Enebolig:

Terrasse ved inngangsparti og endevegg ca. 50 m<sup>2</sup>.  
Veranda frontfasade ca. 19 m<sup>2</sup>. Etasjehøyde kjeller ca. 2,15 meter.

### Bod:

Terrasse i tilknytning til bod ca. 40 m<sup>2</sup>.

## OPPSUMMERING AV AVVIK:

### TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

### TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Loftsluke
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Oljetank

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport 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 sammen med teknisk fagkyndig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1517/74/5:

15.02.1961 - Dokumentnr: 400385 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1517 Gnr:74 Bnr:3

14.06.1963 - Dokumentnr: 401578 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1517 Gnr:74 Bnr:3

Bestemmelse om vannledning

## Vei, vann, avløp

Offentlig adkomstvei.

Eiendommen er tilknyttet felles brønn med naboeiendommene ifølge tidligere eier.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse i følge kommune. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Hareid kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsområder) i henhold til kommunedelplan. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen.

Boligen omfattes av Kommuneplan 2012-2024, datert 21.06.2012.

### **Takst utført av**

Takstmann Øyvind Tjervåg AS

### **Innbo og løsøre**

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

### **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.

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA**

Cecilie Langva  
tlf: 419 16 720  
cecilie@legaleigedom.no

### **Legal Eignedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

31.05.2024

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Tilstandsrapport datert 30.04.2024.  
- Bygningsteikningar datert 25.03.1976, 05.09.1966 og 20.09.1966.



- Kommuneplankart datert 15.04.2024.
- Reguleringsplankart datert 15.04.2024.
- Eiendomsgrenser datert 15.04.2024.
- Kommuneplan-arealdel 2012-2024.
- Energiattest datert 11.08.2016.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no). Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er motatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er 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. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt. Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet.

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt

frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.











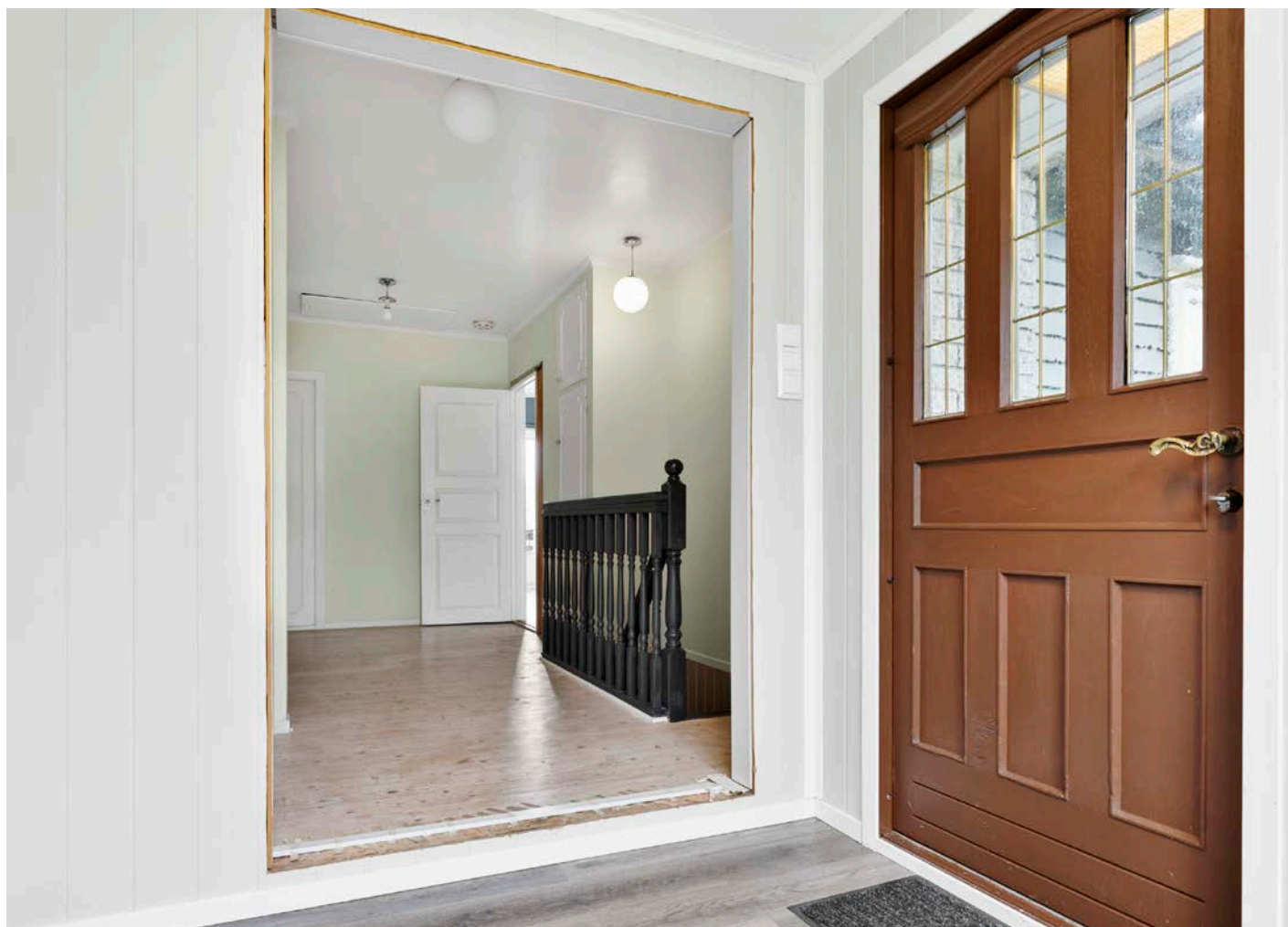








# Første etasje





























# Underretasje





# Leiligheit



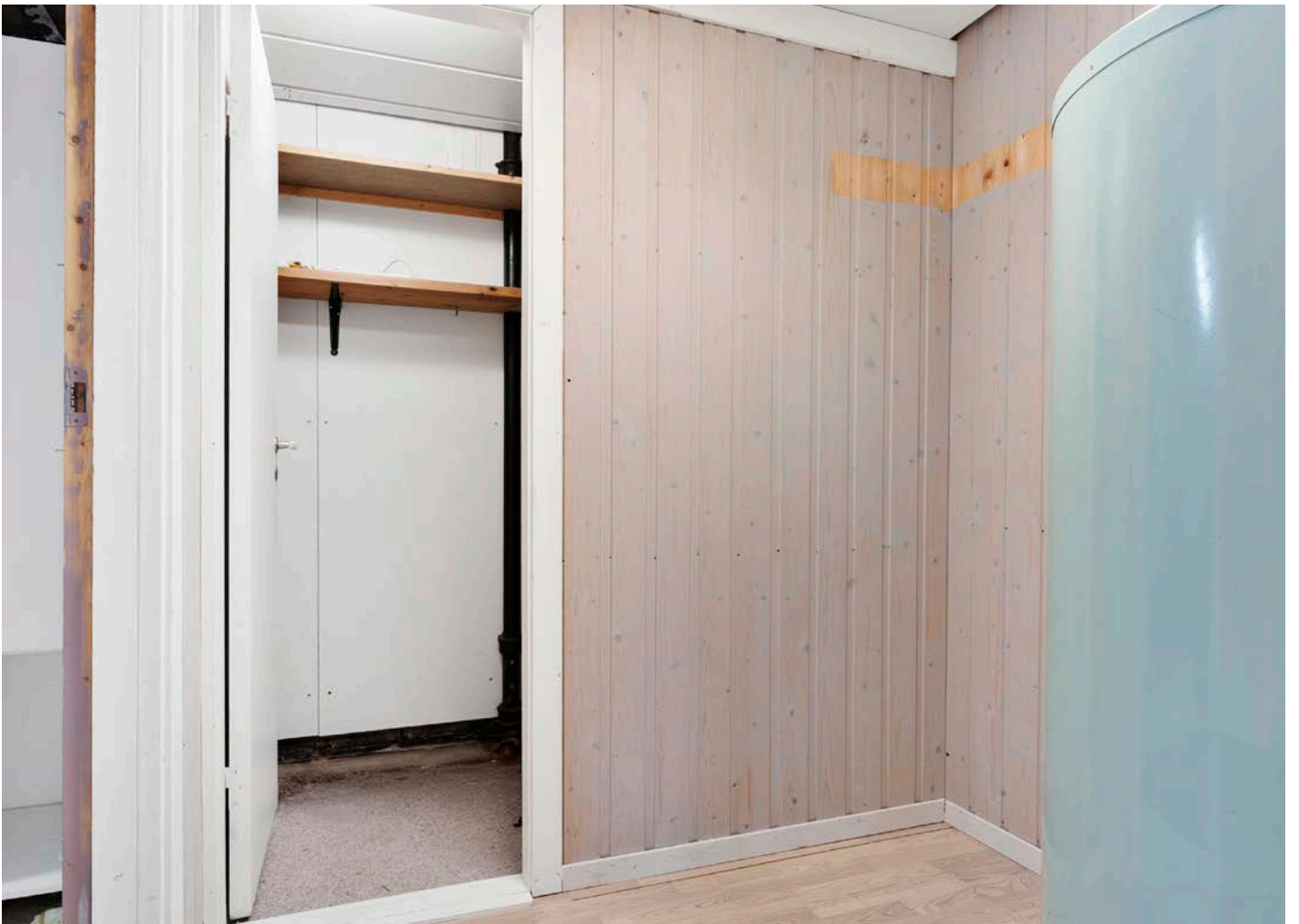
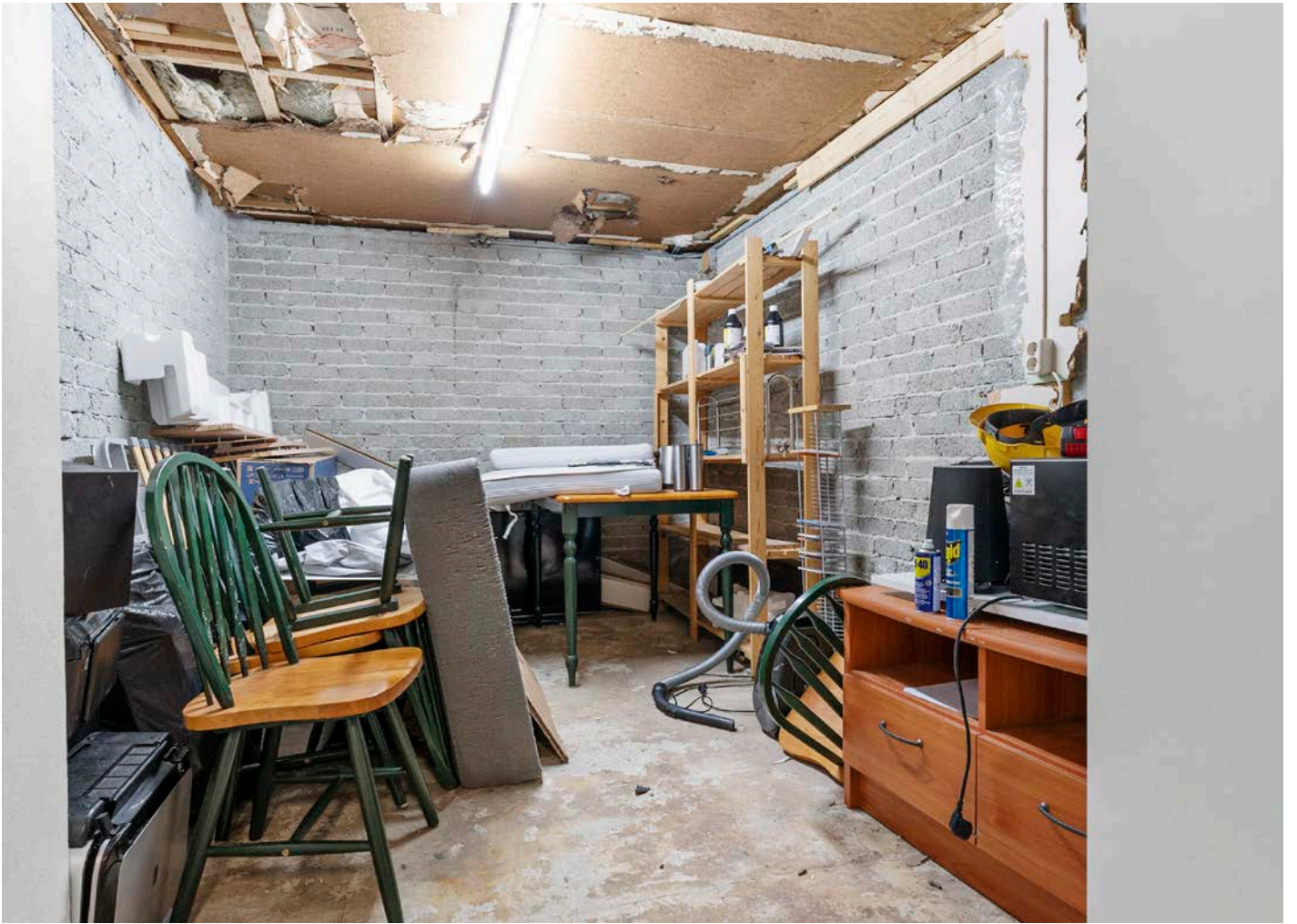












# Tilstandsrapport



Enebolig



Liavegen 140, 6063 HJØRUNGAVÅG



HAREID kommune



gnr. 74,74, bnr. 5,9, snr. 0,0

## Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 30.04.2024

Oppdragsnr.: 11169-1578

Referansenummer: TP1678

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.  
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.  
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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningsakkyndig, 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av plastbelagte metallplater. Takrenne og takstige system av aluminium. Det er montert snøfanger system på deler av taktekkingen.

Takkonstruksjon i sperre konstruksjon med undertak av trefiberplater og papp. Tilbygg takstoler. Takkonstruksjon har kryp loft uten gulv montert.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende bordkledning i malt/umalt utførelse.

Vinduer og verandadør av pvc og tre i malt utførelse med to lags glass og kobla glass. Ytterdører av tre og i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Verandaer og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Deler av terrasse i betong med fliser. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Trapp til veranda av tre med rekkverk av tre i malt utførelse. Kjellertrapp og forstøttningsmur av betong med rekkverk av tre i malt utførelse.

Grunnmur av murstein med utvendig malt murpuss. Tilbygg ringmur av mur/betong med malt murpuss.

Drenering med ukjent utførelse. Dreneringen antas å bestå av drenerende masser og drenerør. Antatt fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling ol.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malte takplater, huntonitplater, metall tak og malt panel. Vegger malte panelplater, malt vinyl tapet, beisa panel, malt panel, mur og malt vinyltapet. Gulv vinylaminat, tregulv, lakka parkett, betong, fliser og teppe.

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn og en kombinert vedovn/peis.

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med tette trappetrinn. Til kryp loftet er det montert ei vippeluke i malt utførelse med stige.

Finerte og formpressede innerdører i malt utførelse.

Plassbygde garderober i malt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom hovedetasje: Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og fliser. Gulv fliser. Det er montert baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.

Bad kjeller: Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjnise med glassvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje: Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Fliser er montert over deler av benkeplater. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, vaskemaskin og plass til kjøle/fryseskap. Ventilator er montert.

Kjeller: Profilerte skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av tre i lakka utførelse med nedfelt vask og plattetopp. Fliser er montert på vegger over deler av benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, utsparing for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom: Tak og vegger panel, gulv vinylbelegg. Det er montert hyller og kjøleromdør av plastbelagt stål og kjøleaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank 192 liter.

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilatorer og bad kjeller. Utover dette naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på badene og stue i kjeller ifølge eier.

Det er montert brannvarslere og ikke brannslukkingsapparater.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Utførelse på byggegrunnen er ikke kjent.

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Det ble på bod i kjeller registrert et oljerør som går ut gjennom grunnmuren.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer ikke helt med rominndeling og dagens bruk av de enkelte rommene.

## Garasje

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

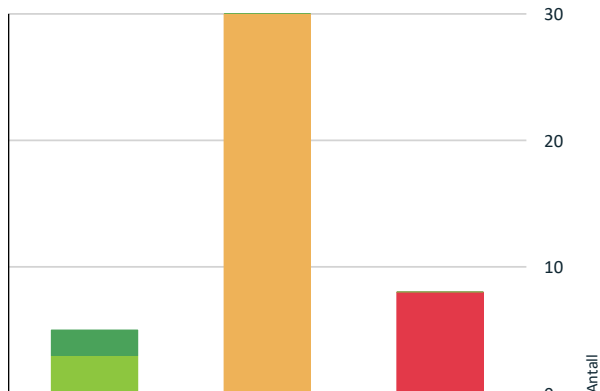
Utforming av takkonstruksjon stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

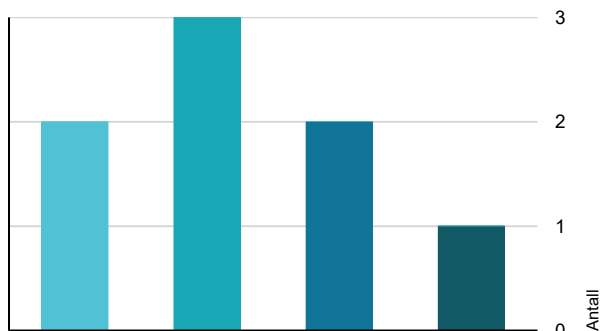
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisetningen, 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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Loftsluke	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOILIG



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**  
Eier

### Standard

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

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

### Tilbygg / modernisering

2021	Vedlikehold	Overflater i deler av hovedetasje ble oppusset, og det ble lagt nye gulv på enkelte rom ifølge eier.
2020	Ombygging	Det ble satt inn kjøkkeninnredning i kjeller ifølge eier.
2020	Bad	Bad i kjeller ble oppusset ifølge eier.
1976	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget større inngangsparti ifølge byggemeldte tegninger.
2015	Avløp	Eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsnett ifølge tidligere eiere.
2015	Vindusglass	Enkelte vindusglass ble utskiftet ifølge tidligere eiere.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking av plastbelagte metallplater.

#### Vurdering av avvik:

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



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og takstige system av aluminium. Det er montert snøfanger system på deler av taktekkingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er noe fuktskader i takutstikkene ved takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold av takutstikk må påregnes. Det anbefales montert takrennesystem på hele taktekkingen.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende bordkledning i malt/umalt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledningen har ikke lufting i overgang grunnmur. Dette medfører dårlig ventilering av veggkonstruksjonen, og vann som kommer gjennom bordkledningen ikke tørker opp.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales og etablere lufting av bordkledningen i overgang grunnmur. Utskiftet bordkledning må påregnes malt.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i sperre konstruksjon med undertak av trefiberplater og papp. Tilbygg inngangsparti takstoler. Takkonstruksjon har kryp loft uten gulv montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Deler av undertaket har løsnet fra sperrer og henger ned mellom sperrere. Spesielt fremtrede ved endevegg mot sør.

Det ble registrert en hel del ekskrementer etter mus på kryp loftet.

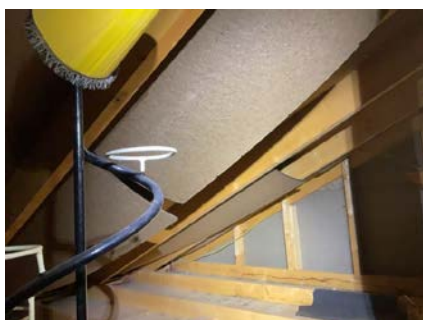
Isolasjonen ligger i kontakt med undertaket, dette er til hinder for ventileringen av kryp loftet. Kryp loft har kun lufting via en veggventil.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med løsnet undertak må påregnes. Isolasjon ved takstikkene må fjernes, for og bedre ventileringen av kryp loftet. Innganger til mus må avdekkes og tettes, og kryp loftet må rengjøres for muselort.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer av pvc og tre i malt utførelse med to lags glass og kobla glass. Utvendig solmarkise er montert over stuevinduer på frontfasade.

### Vurdering av avvik:

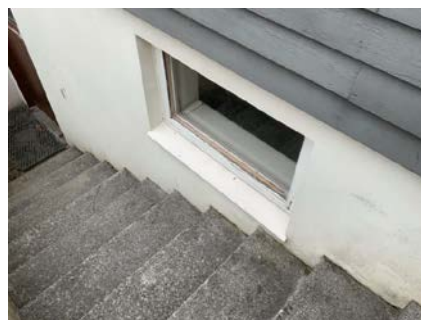
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Solmarkise har skader og fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er påregnelig med utskiftinger av vinduer fra byggeår i vedlikeholds sammenheng. Solmarkise må påregnes reparert/utskiftet.



## TG 2 Dører

Verandadør av tre i malt utførelse med kobla glass. Ytterdører av tre og i formpresset malt utførelse med to lags glass.

### Vurdering av avvik:

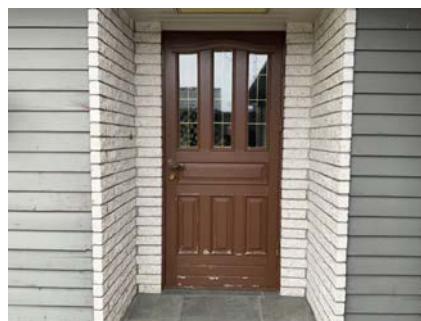
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er ikke montert beslag under dørterskler. Verandadør er slitt.

### Konsekvens/tiltak

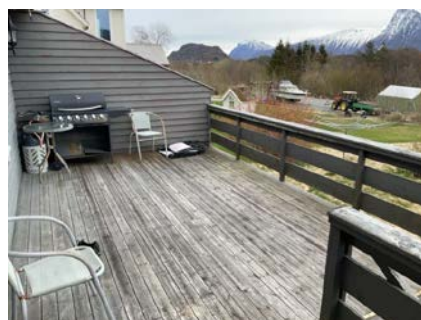
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Beslag under dørterskler anbefales montert.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Deler av terrasse i betong med fliser. Rekkverk og levegge av tre i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Terrassedekkene og verandadekke er slitt og har svikt i terrassebordene. Deler av terrassedekket har brannskade.

Terrassedekkene og verandadekke står foran utskifting. Rekkverk og levegge står foran vedlikehold. Det anbefales og øke rekkverkshøyden.



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp til veranda av tre med rekkverk av tre i malt utførelse. Kjellertrapp og forstøttningsmur av betong med rekkverk av tre i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er utfra dagens krav og forskrift krav om at det skal være montert rekkverk på begge sider av trappeløp på alle utvendige trapper. Rekkverkene er slitt, og åpninger mellom trappetrinn til veranda er over 10 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Tak malte flater, malte takplater, huntonitplater, metall tak og malt panel. Vegger malte panelplater, malt vinyl tapet, beisa panel, malt panel, mur og malt vinyltapet. Gulv vinylaminat, tregulv, lakka parkett, betong, fliser og teppe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og gulvteppe på bod i kjeller har fuktskader etter lekkasje fra avløpsrør fra kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følgeskader av vann på bod må påregnes utbedret.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

#### Vurdering av avvik:

- 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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert varierende skjevheter i etasjeskille og kjellergulv på stikkprøve kontrollerte rom. Størst skjevheter ble registrert i kjellergulvet.

#### 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.

### TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn og en kombinert vedovn/peis.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

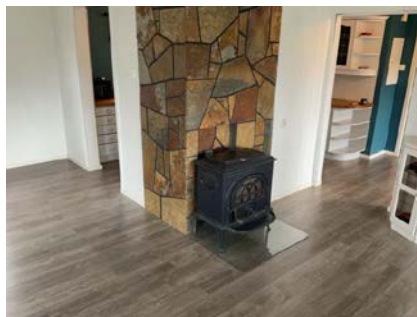
Deler av pipevanger er innkledd. Det er krav om at pipevanger på mur og teglsteinpipen skal være synlige. Det er ikke montert plate på gulvet foran peis/vedovn i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør vurderes og fore pipe med nye røykrør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

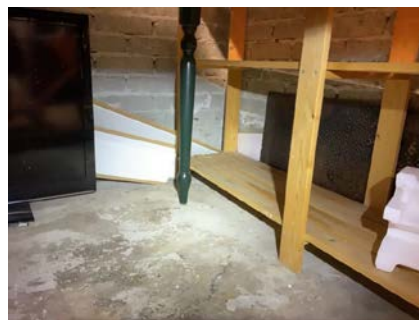
Deler av kjeller har synlig grunnmur mot terreng som gjør hulltaking nødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.



## Innvendige trapper

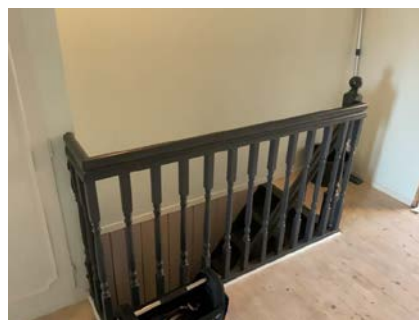
Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med tette trappetrinn.

### Vurdering av avvik:

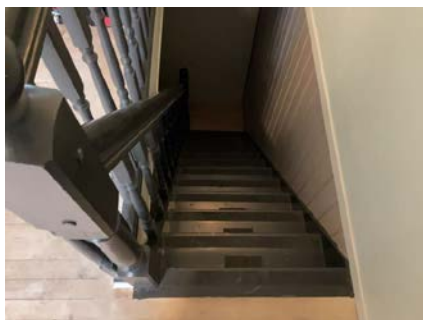
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Loftsluke

Til kryploftet er det montert ei vippeluke i malt utførelse med stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fjører på takluke er slitte. Dette medfører at takluke ikke tetter skikkelig mot takplatene, og en får luftlekkasjer til kryploftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en låsing av takluke og pakning anbefales montert.



## TG 2 Innvendige dører

Finerte og formpressede innerdører i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Låskassene på de eldste innerdørene henger ned da låskassene er slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det må påregnes vedlikehold og stedvise utskiftinger av innerdører fra byggeår.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderober i malt utførelse.





# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og fliser. Gulv fliser. Det er montert baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

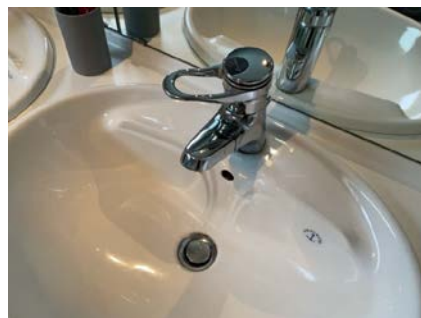
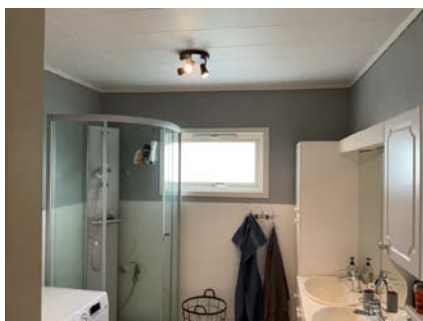
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Vegger i våtsoner har ikke vannrett utførelse og baderomsinnredning har fuktskader. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsoner for dusjen uten å påvise unormale forhold eller fuktverdier.



### KJELLER > BAD

#### Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Malte takplater og vegger våtromsplater.

#### Vurdering av avvik:

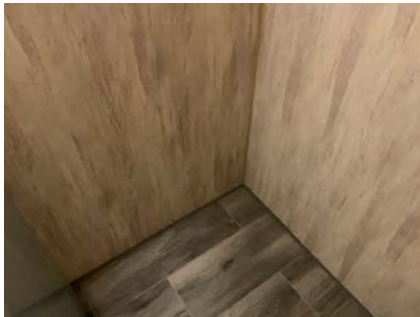
- Det er avvik:

Importert våtromsplater av ukjent fabrikat. Produkt dokumentasjon og monteringsanvisning finnes ikke ifølge eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må fremskaffes produkt dokumentasjon og monteringsanvisning visst mulig.



KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

#### Vurdering av avvik:

- 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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

KJELLER > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk og våtrommet har ikke membran montert.

#### Vurdering av avvik:

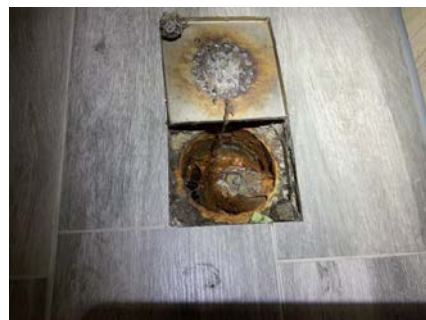
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rustskader i sluk.

Våtrommet har ikke membran montert, og sluk har store rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjnise med glassvegger.

#### Vurdering av avvik:

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

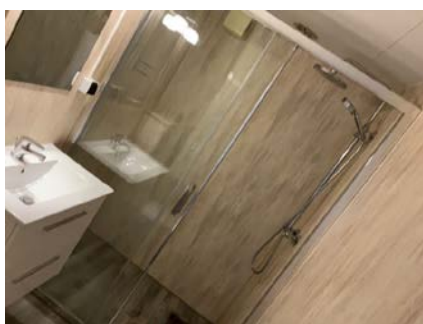
#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og ventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsvifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

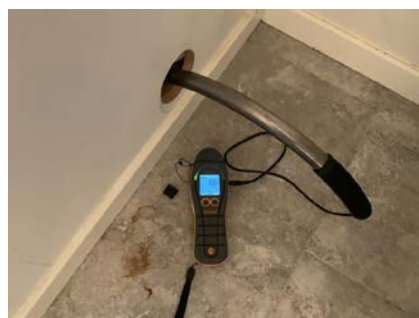
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsvifte fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre ventilasjonsvifter.



## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold eller fuktverdier.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Profilerte skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av tre i lakka utførelse med nedfelt vask og platetopp. Fliser er montert på vegger over deler av benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, utsparring for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskop.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Fliser er montert over deler av benkeplater. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, vaskemaskin og plass til kjøle/frysenskap. Ventilator er montert.



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning





# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Tak og vegger panel, gulv vinylbelegg. Det er montert hyller og kjøleromdør av plastbelagt stål.

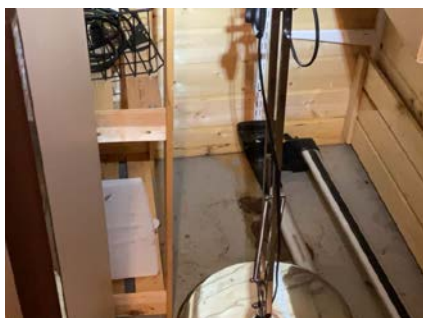
#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er fukt/kondensskader ved gulvet som indikerer feil konstruksjonsoppbygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.



### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber.

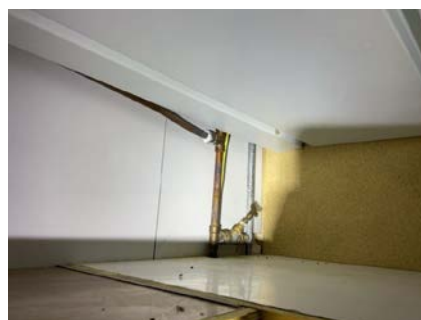
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er irr på rør.

Eier opplyser at rørarbeider på bad og kjøkken i kjeller er utført som egeninnsats og ikke av autorisert rørlegger.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 3 Avløpsrør

Avløp av plast og stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

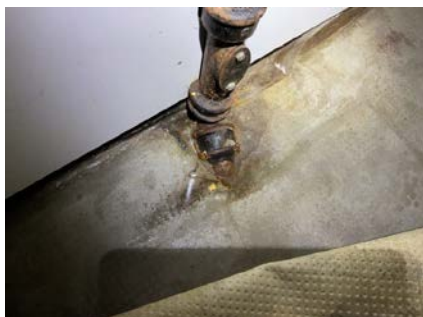
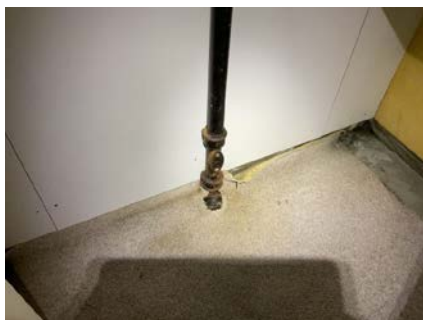
# Tilstandsrapport

Det er lekkasje fra avløpsrøret fra kjøkken i hovedetasje på underliggende bod. Eier opplyser at rørarbeider på bad og kjøkken er utført som egeninnsats og ikke av autorisert rørlegger.

## Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

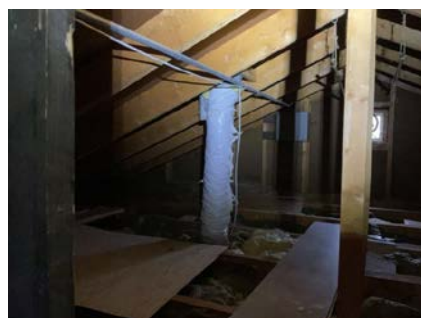
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonskanaler på kryptloftet er uisolert. Dett kan medføre kondenseringsproblematikk.

## Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonskanaler på kryptloftet anbefales isolert.



## Varmesentral



# Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumpe fungerer ikke ifølge eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny luft til luft varmepumpe må påregnes montert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 192 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på badene og stue i kjeller 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.  
**1964**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei** Eier opplyser at el-arbeider på kjøkken og bad i kjeller er utført som egeninnsats. Dette arbeidet må kontrolleres av autorisert elektriker, og samsvarserklæring for dette arbeidet må utarbeides.

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det må innhentes samsvarserklæring på alle el-arbeider utført etter 1. januar 1999.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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 påpekte forhold, så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Satt kostnadsestimat gjelder kun kostnader med el-kontrollen.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 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.*

Det er montert brannvarslere og ikke brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Det er krav om et 6 kg pulverapparat eller et skumapparat med en slukkeeffekt på minimum 21A per boenhet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Utførelse på byggegrunnen er ikke kjent.

### TG 2 Drenering

Drenering med ukjent utførelse. Dreneringen antas å bestå av drenerende masser og drenerør. Antatt fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling ol.

#### Vurdering av avvik:

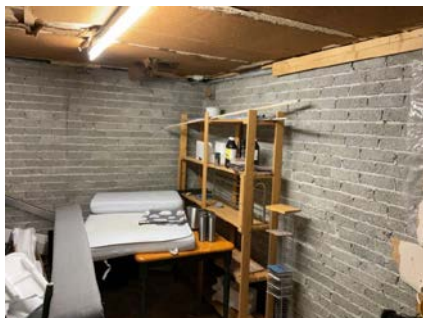
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murstein med utvendig malt murpuss. Tilbygg ringmur av mur/betong med malt murpuss.



### TG 2 Terrengforhold

Skrående tomtgrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Oljetank

Det ble på bod i kjeller registrert et oljerør som går ut gjennom grunnmuren under utvendig terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at han ikke kjenner ikke til at eiendommen har nedgravd utvendig oljetank.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes nærmere om eiendommen har nedgravd oljetank. Skulle det bli avdekket at eiendommen har dette, så må tanken påregnes sanert.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1965

**Kommentar**

Eier

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt med noe utsatt vedlikehold. Taktekingen har skader og portåpner virker ikke. Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

**Beskrivelse**

Taktekking av plastbelagte metallplater med takrenne system av aluminium. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende og stående bordkledning i malt utførelse. Ringmur og gulv av betong. Leddport med portåpner og ytterdør av tre i malt utførelse. El-opplegg lys og ei stikkontakt.

### Bod

**Anvendelse**

Boder

**Byggeår**

0

**Kommentar**

Ukjent byggeår ifølge eier

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygninger og terrasse bærer preg av utsatt vedlikehold og har fukt og råteskader. Bygningen står foran vedlikehold og utskiftinger.

**Beskrivelse**

Taktekking av plastbelagte metall plater med takrenne system av aluminium. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger av maskinlaft i malt utførelse. Ringmur av forskallingsblokker med betong. Gulv av betong. Dører av tre i malt utførelse.

## Konklusjon og markedsvurdering



**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**195 m<sup>2</sup>/195 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Stue/kjøkken, 2 Gang, 5 Soverom, Bad/vaskerom, Trapperom, 3 Bod, Kjølerom, Kjøkken, Bad, Stue

*Andre bygg:* Garasje, Bod  
*Bruksareal andre bygg:* 29 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 850 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 050 000**

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

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

**Markedsverdi**

**1 850 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 850 000**

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

**Sammenlignbare salg**

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Engane 12 ,6063 HJØRUNGAVÅG 150 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	29-01-2024	2 000 000	<b>2 150 000</b>	0	2 150 000	<b>14 333</b>
2 Kvennagota 14 ,6063 HJØRUNGAVÅG 134 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	03-10-2023	2 190 000	<b>1 900 000</b>	0	1 900 000	<b>14 179</b>
3 Bautevegen 83 ,6063 HJØRUNGAVÅG 136 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	29-06-2023	1 790 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>10 294</b>
4 Bautevegen 15 ,6063 HJØRUNGAVÅG 160 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	11-09-2023	1 500 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>8 750</b>

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 280 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

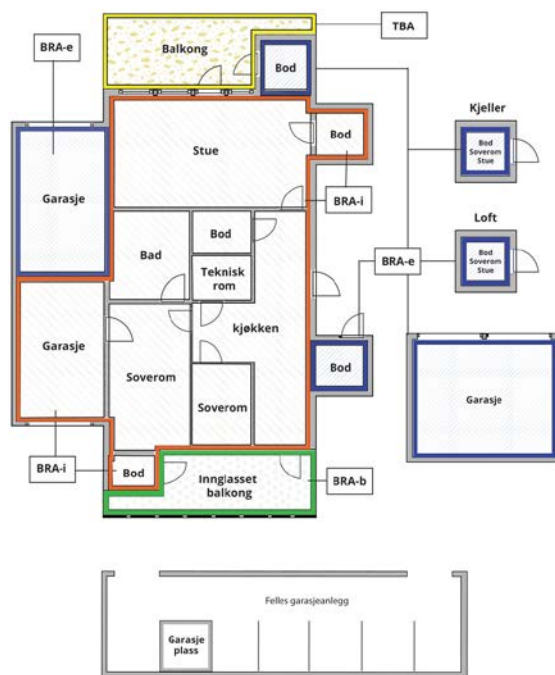
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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).

Arealet 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, skjeheter 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 byggt teknisk 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	112			112	69		112
Kjeller	83			83			83
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>69</b>		<b>195</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
Kjeller	Trapperom , Bod , Kjølerom , Kjøkken , Bad , Gang , Stue/gang, Soverom , Soverom 2, Bod 2, Bod 3		

### Kommentar

Terrasse ved inngangsparti og endevegg ca. 50 m<sup>2</sup>. Veranda frontfasade ca. 19 m<sup>2</sup>. Etasjehøyde kjeller ca. 2,15 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger stemmer ikke helt med rominndeling og dagens bruk av de enkelte rommene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er etablert leilighet i kjeller. Tiltaket er ikke omsøkt og godkjent, og det er ikke etablert brann/lydsille mellom boenhetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport.

### 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 i kjeller er ikke godkjent som rømningsvinduer.

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje		20		20			20
<b>SUM</b>		<b>20</b>					<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Utforming av takkonstruksjon stemmer ikke med byggemeldte 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:*

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje		9		9	40		9
<b>SUM</b>		<b>9</b>			<b>40</b>		<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>						

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Terrasse i tilknytning til bod ca. 40 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### 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	177	18
Garasje	0	20
Bod	0	9

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Maciej Pierzynowski	Kunde
	Ulrik Saunes Sulebakk Sylte	Trainee

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	74	5		0	748.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liavegen 140 6063 Hjørungavåg

### Hjemmelshaver

Pierzynowski Maciej

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	74	9		0	524.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

6063 Hjørungavåg

### Hjemmelshaver

Pierzynowski Maciej

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landligge omgivelser like ved Liavegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til Hareid sentrum, barnehager og ungdomsskole.

### Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles brønn med naboeiendommene ifølge tidligere eier.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Skrående sørøstvendt tomtegrunn bestående av to tomteparaseller. Tomtearealet er opparbeidet med betong med kant, forstøttningsmur, kantstein, tre terrasse og betongplatt med skifer, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommunekart

Gjeldene kommuneplan arealdel for Hareid kommune 2024 - 2036 med planidentifikasjon: 20160004. Arealformål LNRF område nåværende. Ref. Kommunekart.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2017



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Branntilsynsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Ambita eiendomskart med grenser			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Ambita matrikkelkart - rapport			Gjennomgått	0	Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere verdi og lånetakst			Ikke gjennomgått	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerелеktrode 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 slitasjegrاد:** 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

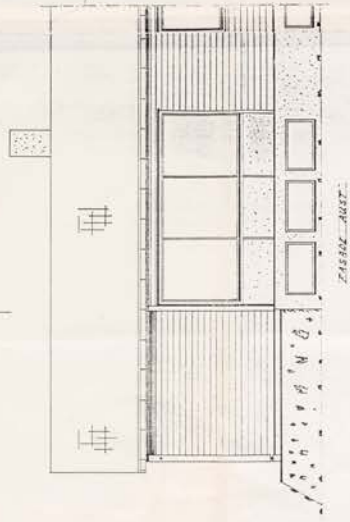
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP1678>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

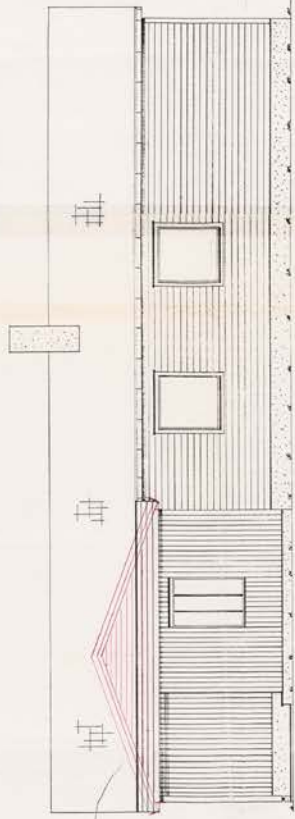
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



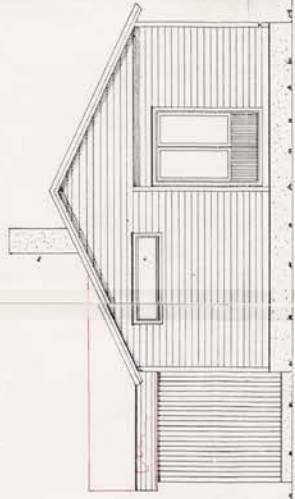
TILBAGE



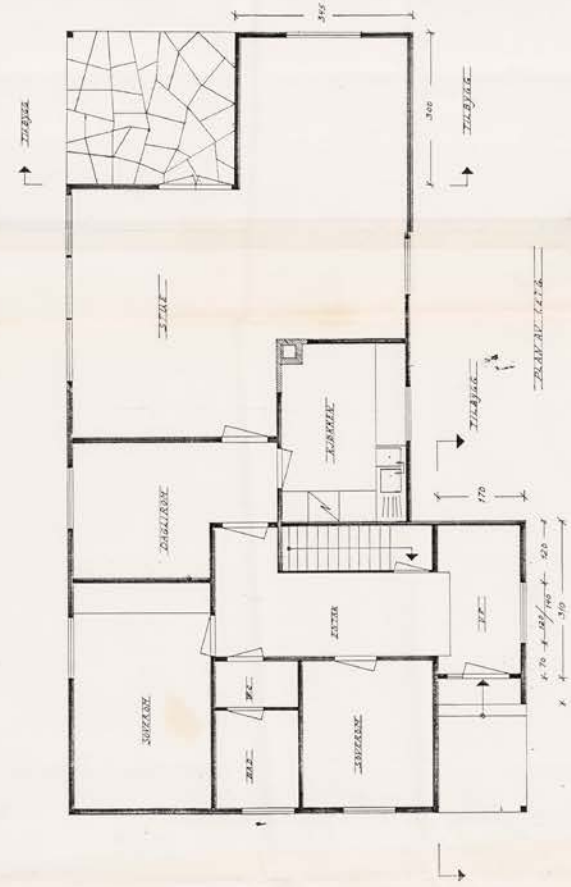
FRONT-ANSICHT



FRONT-ANSICHT



FRONT-ANSICHT



FRONT-ANSICHT

PLAN

*Opdrættning med veldt den 04.07.87.  
Sindre Bøttchen*

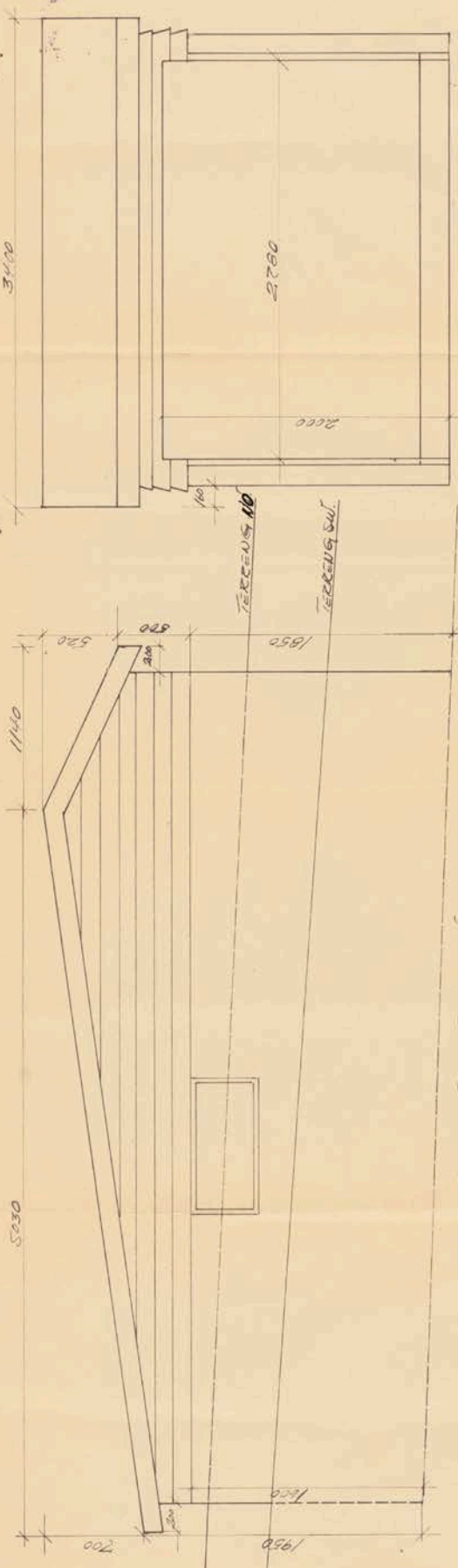
# ARIKINGJENPART

TEKNISK ETAT

CODRHEIT 05/176  
ALSD BUCHSSTAD *Per*

ZUSTANDSUS-TRÄGG-AR  
HER-SINDRE BØTTCHEN-ARBEJDSBIL  
PLAN-SMITH-PASSIØR  
MÅL-1:50  
ZARITID-188-188-188-188-188-188





SARASIE SETT. NOT SW.

SETT NOT FRONT.

*Swisse skadet som opplyst  
på tallet målingsskilt  
for Samvæsen i  
Brett. S. 188*

Hæred bygningsråd  
**GODKJENT**

4. 10. 1888

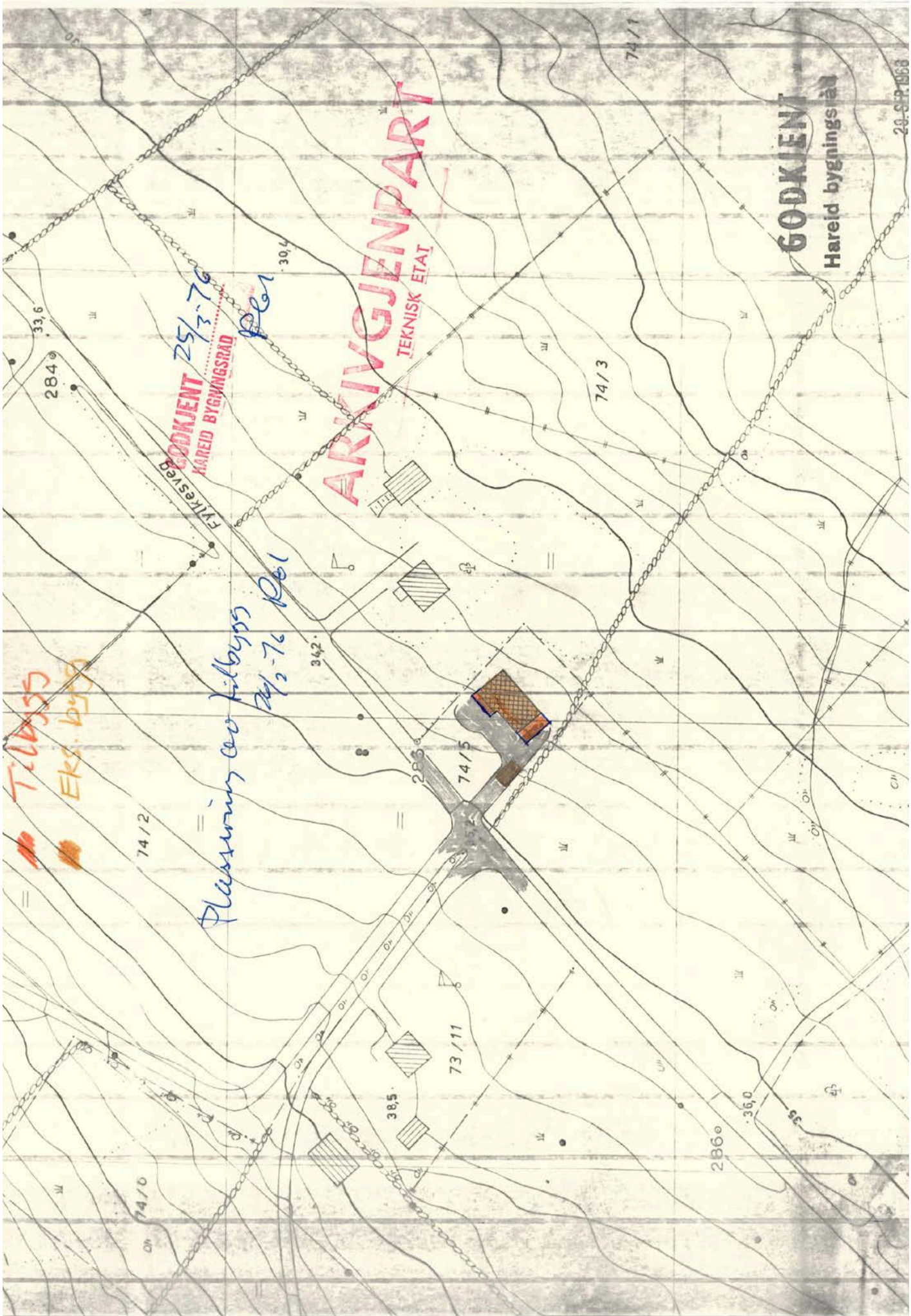
MATR. BETONG OG TRE. SUNDVÅR.

BILGÅRSE  
FOR  
ELFVISTH. SÆTRE.

Dato: 5/1-88	Country: Norge	Bygningstype: Gårdhus	Bygningens areal: 120	Bygningens nummer: 120	Bygningens art: Gårdhus
Bygningens navn: BILGÅRSE FOR ELFVISTH. SÆTRE.					

GRUNNPLAN.





**ARKIVGJENPART**  
TEKNISK ETAT

**GODKJENT**  
Hareid bygningsråd

**GODKJENT**  
KAREID BYGNINGSRAAD  
EYFESTVEG

Plassering av tilbygg  
24/2-76 Del

25/3-76 Del

Tilbygg  
Eks. bygg

29. SEP. 1968





Hareid kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 74/5  
Adresse: Liavegen 140  
Dato: 15.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.



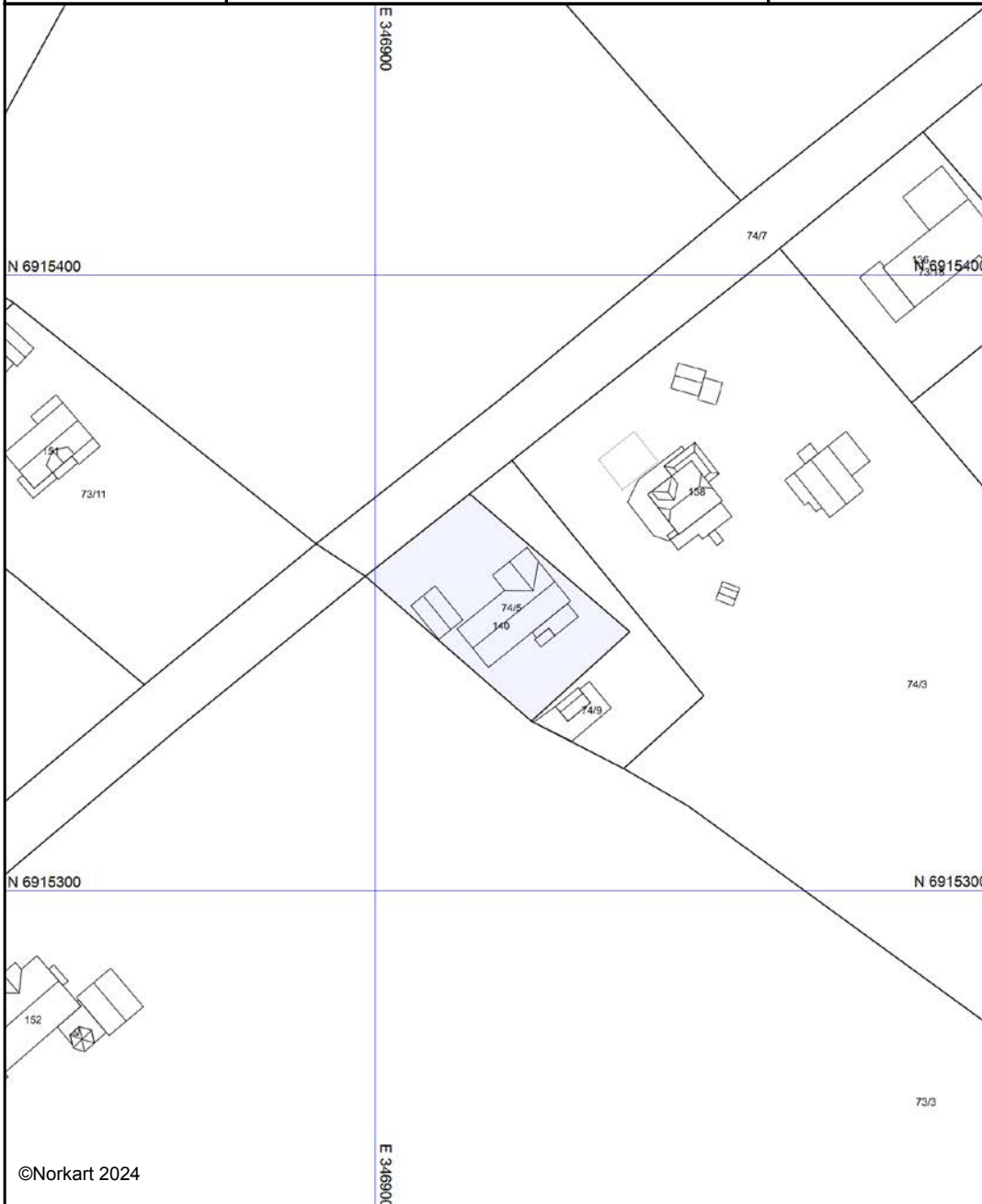
Hareid kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 74/5  
Adresse: Liavegen 140  
Dato: 15.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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**








## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste












Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





HAREID KOMMUNE

## Kommuneplan – arealdel 2012-2024

### Føresegner og retningslinjer

Vedtatt av Hareid kommunestyre i møte 21.06.2012 sak KST PS 75/12

#### 1. GENERELT

Nedanfor er oppført bestemmelser som gjeld for arealdelen. Rettsleg bindende føresegner knytt til planen med heimel i Plan- og bygningslova § 11-7 er utheva med ramme. All annan tekst er av orienterende art, og gjev m.a. retningslinjer for sakshandsaminga.

#### 2. FØRESEGNAR TIL HENSYNSONER (PBL § 11-8)

##### 2.1 Område med potensiell skredfare, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging , basert på dokumentasjon frå person eller foretak med relevant geologisk kompetanse.  
I området som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

##### 2.2 Område med fare for flodbylgje generert av fjellskred frå Åkneset, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone ved flodbylgje generert av mogleg fjellskred frå Åkneset må det ved prosjektering av nye byggjetiltak takast nødvendige omsyn ved dimensjonering og planløyningar i samsvar med berekningar i rapport 20100899-00-2-R, NGI, datert 8. februar 2011.

I planområde til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stettar vilkåra i ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489) kapittel 7. Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

##### 2.3 Restriksjonsområde/Nedslagsfelt for drikkevatt, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som nedslagsfelt for drikkevatt er ikkje tillate noko form for tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet. (Drikkevassforskrifta § 4)  
Hammarstøylvatnet og Mosvatnet er bandlagde som drikkevasskjelder.

Ei sone rundt ulike drikkevasskjelder i kommunen er vist som restriksjonsområde for drikkevassføremål. Dette gjeld landsida omkring Hammarstøylvatnet og Mosvatnet, eit område i Ytredalen Brandal og lia på Nedrelid. I praksis kan ein halde fram med aktivitetar som er etablerte i områda; til dømes husdyrbeiting, friluftsliv etc., om dette ikkje medfører fare for drikkevatt.

##### 2.4 Område med særleg omsyn til landbruk, Jf pbl § 11-8 c)

Innanfor hensynsone som i plankartet er vist som kjerneområde for landbruk er det ikkje tillate med frådeling eller bygging til bustad eller ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring.

I sonene skal dei oppgjevne hensyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak. Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd.

## 2.5. Område med særleg omsyn til friluftsliv, Jf pbl § 11-8 c)

Innanfor område som i plankartet er vist med hensynsone for friluftsliv må det ved byggetiltak dokumenterast korleis hensynet til allment friluftsliv er ivaretatt.

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.

## 2.6 Område bandlagde etter naturvernlova Jf pbl § 11-8 d)

Grimstadvatnet og Hjørungdalsvatnet Naturreservat er freda i medhald av Naturvernlova. Det same gjeld fjellskrånninga mellom Alme og Laupsneset .

## 2.7 Område bandlagde etter plan- og bygningslova Jf pbl § 11-8 d)

Friluftsområdet som ligg inntil friområdet på Kvitneset.  
Friluftsområde (framtidig) på Hareidseidet.

## 2.8. Område med automatisk freda kulturminne Jf pbl § 11-8 d)

Hensynsone femner om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminn er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga og skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

### Hareid Mellomalderkyrkjegard

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Hareid kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Hareid kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatt vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrkjelova»

Bautasteinen er eit automatisk freda kulturminne. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området. Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3.

Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området . Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyresmakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

Registrerte forminne og freda kulturminne i medhald av kulturminnelova er vist med rune-R i grunnkartet.

Planen er ikkje avklara i forhold til hittil ikkje kjende automatisk freda kulturminne. Kulturminnelova gjeld også i desse tilfella.

### 3. BYGGJEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr 1)

#### 3.1 Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av byggeareal etter godkjent reguleringsplan vert sett til fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering. Alle byggeområde på land og sjø skal før løyve ha avklart tilhøvet til automatisk freda kulturminne, enten gjennom byggesak eller reguleringsplan.

#### 3.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr 1)

I byggeområde som er merka med symbol # kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL §20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt fradeling og bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan i samsvar med oversiktsplanrestriksjonane på kommuneplankartet.

Framtidig nyregulering og detaljplanlegging i området Kjerringvika - Ovrå-stranda skal skje i samråd med Fylkeskonservator.

#### 3.1.2 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr 2)

I plan- og byggesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar i samsvar med kommunen sine vedtekne retningslinjer for bruk av slike avtalar. Det same gjeld for plan- og byggesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.

Ved utbygging av større næringsområde skal behovet for utbyggingsavtale vurderast.

#### 3.1.3 Risiko og sårbarheit ( pbl § 4 -3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

#### 3.1.4 Krav om rekkjefølgje (pbl § 11-9 nr 4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (Køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

### 3.2. Bustadområde

#### 3.2.1. Grad av utnytting ( pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl.biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 35% for konsentrert småhusbusetnad (4- mannbustader, rekkjehus, kjede ) maks 50% for lavblokker og blokker maks 80%.

Ved utrekning av utnytta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn. For å skape attraktive bustadområde bør det leggast vekt på variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.



### 3.2.2 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

#### Estetikk

Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng.

#### Universell utforming

Prinsippa om universell utforming Jf NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

#### Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspålegg til tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemdar, fylkesveggar, riksveggar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

#### Energi

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.

#### Estetikk

Det vert vist til kommunen sin estetikkrettleiar (Felles estetikkrettleiar for kommunane på Søre Sunnmøre: "Vi formar staden vår.") Ved regulering av tomter for ny bebyggelse bør vurderast tilpassing til landskap og eksisterande bygningsmiljø, bygningshøgder og estetikk.

#### Energi

Ved planlegging av nye bustadfelt og næringsområde bør det vurderast å nytte fornybare energiforsyningar.

### 3.2.3 Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening settast av minimum 50m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Uteoppfallsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde. Leikeplassar og uteoppfallsareal skal ha tilfresstillande støyforhold (maks 55 dBA). Leikeplassane bør ha solrik plassering, vere skjerna mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare enn 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

#### Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

##### *Nærleikeplass*

Alle bueningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m<sup>2</sup>. Maks 20 bueningar kan vere felles om leikeplassen som minimum skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

##### *Kvartalsleikeplass*

Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m<sup>2</sup>. Maks 50 bueningar kan vere felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling o.l.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueninga tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til fellesareal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar.

Leikeplassar bør lokaliserast i tilknytning til vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd. Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behovet for eksisterande og ny utbygging er dekt.

### 3.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

#### Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Einestader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for

2 biloppstillingsplassar pr buening. Bustader elles (i terrassehus, blokker, bygg med fleire mindre husvære og husvære i forretnings-/kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1,5 bil pr buening.

For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr hybeleining.

Forretnings-/kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter, 1 bil pr 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

For øvrige bygg vert vist til vedtekt til bygningslova for Hareid kommune (1968).

### 3.2.5 Fritidsbygg - hytter (pbl § 11-9 nr 5)

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

Ved detaljregulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggast til grunn:

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m<sup>2</sup>. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7 m og gesimshøgda til 5 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr hytteeining i storleik på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgd inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m<sup>2</sup>. Tomta skal ikkje gjerdast inne, men om beitande dyr skulle vere til ulempe for bruken av eigedomen, kan eit areal på inntil 300 m<sup>2</sup> innegjerdast.

Det skal leggast vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

Det vert sett grense på 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for fritidsbustader i byggjeområde for fritidsbustader.

### 3.2.6 Fritidsbygg - naust (pbl § 11-9 nr 5)

- a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn. I naustområde kan det ikkje førast opp anna bygg enn i risikoklasse 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.
- b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
- c) Naust kan førast opp med inntil 40 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal, Jf NS 3940. Dobbeltaust med to møne inntil 80 m<sup>2</sup>.
- d) Sikring mot brann:  
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m<sup>2</sup> skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe.  
For dobbeltaust med storleik over 50 m<sup>2</sup> må avstandskrav og brannskiljekonstruksjon mot andre naust vurderast i kvart tilfelle.
- e) Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå topp golv ved naustport.
- f) Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader.
- g) Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- h) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein, lèvegg og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- i) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og annan detaljering.
- j) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på 1/2 parkeringsplass pr naust.
- k) Naust skal plasserast slik at fri ferdsel i strandsona ikkje vert hindra.
- l) Altan/utkravging er ikkje tillate.

### 3.2.7 Fritidsbygg - rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som naust der 1 etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. Ved bygging av rorbuer må ein kunne dokumentere tryggingstiltak mot moglege flodbylgjer som følgje av store fjellskred. Jf ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr 489) kapittel 7. Ved lokalisering av område for rorbuer skal det takast omsyn til landskap og omgjevnader: Rorbuer kan berre lokaliserast i område der terrenget er slik at bygga ikkje medfører uheldige landskapsverknader, fortrinnsvis i strandsoneområde der det er bygt frå før.

### 3.2.8 Område for råstoffutvinning

For område avsett til råstoffutvinning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1). Ved detaljregulering av industriområdet N3 på Risneset skal det i samråd med kulturminnevernmyndigheitene takast nødvendige arealmessige omsyn for å sikre nødvendig buffer mellom industriområdet og gravrøysfeltet på Vågegelet.

### 3.2.9 Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

## 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

### 4.1 LNF-A -område med forbod mot spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 1)

I desse områda er det ikkje tillate med ny - eller vesentleg utviding av spreidd bustad-, nærings- eller fritidsbusetnad. Tilsvarande forbod gjeld for frådelling og bortfesting av tomter. Forbodet gjeld ikkje bygge- eller anleggstiltak som direkte er tilknytt landbruksnærings.

Generelt for bygge- og anleggstiltak i desse områda gjeld innsendingsplikta til Fylkeskonservator for sikring av moglege fornminne. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.



#### 4.2 LNF-B- område med høve til spreidd bustadbygging (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd bustadbygging og frådeling til dette føremålet i samsvar med retningsliner nedfelt i kommune-planen. Følgjande omfang av nye bustader kan tillatast:

Antal nye bustader:

1. Brandal	4
2. Ovra	5
3. Kaldholen	4
4. Røyset	7
5. Ulset	3
6. Kvammen	2
7. Snipsøy/Neset	7
8. Mork	6
9. Rise	8
10. Bjåstad	4

Det bør ikkje byggjast på dyrka jord. Frådeling må ikkje forringe arronderinga på jordbruksareala. Nye bustader bør definierast utanom dyrka jord og samanhengande jordbruksareal.

For bygging av to eller fleire bustader i nær avstand/klynge vert det stilt krav om detaljregulering. Bygging av eitt eller fleire nye hus inntil ei eksisterande klynge eller tun, vil utløyse krav om detaljregulering. På Kvammen bør nye bustader lokaliserast sør om vegen.

Jordlova sine §§ 8 og 12 skal framleis gjelde.»

Alle søknader om bygging og frådeling i LNF-områda må føreleggjast Fylkeskonservator til uttale før løyve vert gjeve. Fylkeskonservator avgjer i kvart tilfelle omsynet til kultur- og fornminne.

Retningsliner for lokalisering av bustader i LNF- områda der det er høve til spreidd bustadbygging:

Unngå bygging og inngrep i:

- samanhengande kulturlandskap av heilskapleg karakter
- samanhengande godt arrondert og funksjonelt drivverdige landbruksareal med god jord
- større samanhengande og lite påverka naturområde
- eksisterande eller moglege område for friluftsliv, utfart og oppleving
- inngrepsfrie strandområde og strandnært areal av noko lengde

Unngå etablering av avkøyrslar som aukar trafikkbaren på fylkesveggar og kommunale hovudveggar.

Eksisterande avkøyrslar må nyttast så langt det er mogleg. Byggjeavstand frå veg må følgje veglova sine krav.

Nye bygg må oppførast med avløpsløyving og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med Vassrammedirektivet, Forureiningslova m/forskrifter og Hovudplan for avløp.

Estetiske omsyn i høve eksisterande kulturlandskap og bustadmiljø og natur bør vektleggjast ved plassering av nye bygg. Særegne og framtrudande landskapselement, viktige viltbiotopar, vilttrekk og område for friluftsliv bør skjermast.

#### 5. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (Pbl § 11-7-4, nr 2)

Arealformålet omfattar trafikktterminal, kai, parkering, vegareal og sнопlassar av større omfang, farleder og fjordkryssingar for elektrisitet og tele, samt kraftleidning over land.

For den del av planområdet som ikkje er dekt av reguleringsplanar skal avkøyrslar leggjast, brukast og utformast i medhald av den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrslar for riks- og fylkesveggar, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye hovudvegtraséar vist på kommuneplankartet er retningsgjevande. Detaljert linjeføring for ny FV61 gjennom Hareidsdalen samt nye samleveggar, adkomstveggar og gang-/sykkelveggar skal avklarast i reguleringsplan.

Prosjektrapport for overordna vegnett i Hareid kommune, datert 15.11.2010. Rev. A14.02.2011 frå Nordplan AS, skal vere retningsgjevande for detaljplanlegging.

## 6. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 11-11, nr 3)

### **NFFF- område**

Dette er område for natur, fiske, ferdsl og friluftsliv i kombinasjon.

I desse sjøområda finst viktige interesser i tilknytning til natur, ferdsl, fiske, og friluftsliv. Områda skal brukast slik at desse interessene ikkje vert skadelidande.

I NFFF-område som ikkje er til hinder for sjøvertstrafikk, fiske, natur- og friluftsliv, kan ein etter nærare vurdering og handsaming tillate botnkulturar og havbeitekonsesjonar samt mellombelse anretningar knytt til drifta på tilgrensande landanlegg.

Anlegg i sjø og vassdrag skal avklarast i forhold til automatisk freda kulturminne.

### **NFFFA -område**

Dette er område for natur, ferdsl, fiske, friluftsliv og akvakultur i kombinasjon.

Desse sjøområda kan nyttast som nemnt under NFFF. I tillegg kan det etablerast merdanlegg/oppdrettsanlegg for akvakultur.

Detaljvurdering og lokalisering av oppdrettsanlegg i denne sona vil måtte skje gjennom sakshandsaming etter plan- og bygningslova og oppdrettslova. Samla merdvolum og tal på anlegg på kvar lokalitet vert avgjort gjennom konsesjonshandsaminga.

### **NFFF1 -område**

Dette er område for natur, ferdsl, fiske, friluftsliv i kombinasjon med ambulerande oppankring av bøyer (bøyehamn) til sikring av fartøy og konstruksjonar m.v. i forbindelse med sjøretta produksjon på Raffelneset industriområde.

Desse sjøområda kan nyttast som nemnt under NFFF-område. I tillegg skal det vere høve til oppankring av bøyer som kan nyttast til sikring av fartøy samt ulike konstruksjonar i samband med produksjon av marine produkt på Raffelneset.

## 7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

### 7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova kap. 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føreseger fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

## 7.2 Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

Opplisting over godkjende reguleringsplanar som framleis skal gjelde er innteke i planomtalen.  
Område der godkjende Reguleringsplanar framleis skal gjelde er vist plankartet med forklarande skravúr  
(reguleringszone)

Der kommuneplanen viser avvikande arealbruk i høve vedteken reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel gjelde framom reguleringsplanen.

## 8. DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan gi dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere kart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge (pbl § 19-2).

Kommunen kan gi varig eller mellombels dispensasjon frå kommuneplanen. Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjonen krev grunngeven søknad og det må ligge føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere "kurant" å få dispensasjon. Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen innhente fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

Hareid, den ...../..... .....

---

Anders Riise  
ordførar









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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Legal Eieidomsmeikling AS  
Eiendomsmeikler/Advokat Cecilie Langva  
Postboks 84, 6151 Ørsta  
Telefon: 41916720  
Telefaks:

## Budskjema

### Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

### Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Liavegen 140		6063	Hjørungavåg
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
74	5 & 9		Hareid

### Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

### Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.	kr		
Annet	kr		
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra meikler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eieidom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper meikler/advokat Cecilie Langva til å bejære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

### Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

### Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

## Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.





# Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Cecilie Langva

EiendomsmeKler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no)