

Hildrestrandvegen 828

HILDRE

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 187/217 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Hildrestrandvegen 828

**Enebolig med stor tomt og renoveringspotensial
- landlig beliggenhet på Hildre nær Brattvåg**

Adresse	Hildrestrandvegen 828 6272 HILDRE
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 56 240,-
Totalpris	Kr 1 546 240,-
BRA-i/BRA Total	187/217 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1986
Soverom	3
Etasje	2

Notar ved Terje Hoel, Eiendomsmegler/Partner MNEF presenterer Hildrestrandvegen 828.

Enebolig fra 1986 som i hovedsak fremstår original og med betydelig vedlikeholdsetterslep. Store deler av underetasjen er uinnredet, og loftet mangler gulv, men gir et potensial for utvidelse.

Boligen er et tydelig renoveringsobjekt med behov for omfattende oppgraderinger av både overflater, våtrom, tekniske installasjoner og utvendige bygningsdeler som tak, kledning, dører og vinduer.

Eiendommen byr samtidig på en romslig tomt i landlige omgivelser og gode muligheter for den som ønsker å skape noe nytt.

Velkommen til visning!

Velkommen til denne eneboligen på Hildrestrandvegen 828, beliggende i naturskjønne Hildre. Eiendommen ligger i et rolig område med spredt bebyggelse og nærhet til både jordbruksområ

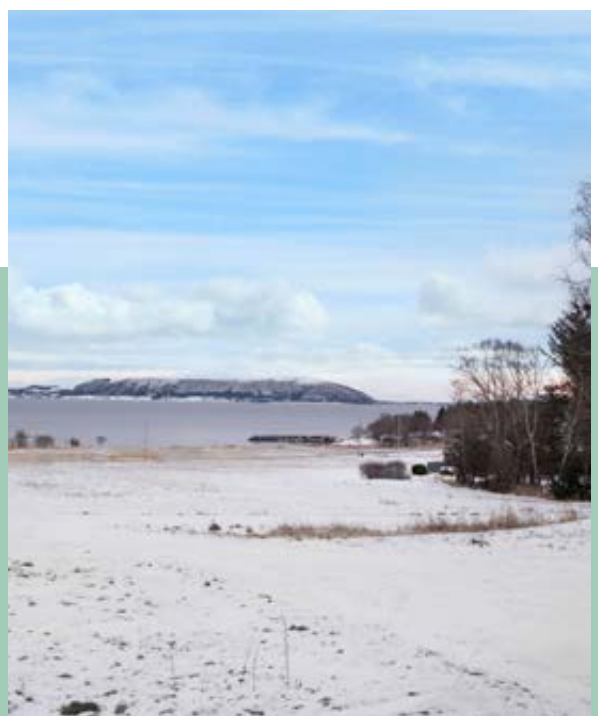
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	30
Vedlegg	34
Budgivning	81

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på sørsiden av Hildrestrandvegen, i et rolig og landlig område med spredt bebyggelse og nærhet til jordbruksarealer. Området har kort vei til både natur og turmuligheter, samtidig som Brattvåg ligger ca. 9 km unna med skoler, butikker og flere større arbeidsplasser. I nærområdet finner man også Hildre barneskole, samfunnshus og idrettsanlegg. Dette er en beliggenhet som passer for deg som ønsker fredelige omgivelser uten å være langt fra servicetilbud.

Hildrestrandvegen 828 ligger på sørsiden av Hildrestrandvegen, med avkjørsel nord for Skjelten fergekai på Hildre, ca. 9 km fra Brattvåg. Området har spredt bebyggelse med eneboliger og jordbruksområder, og det er et lite industriområde og byggefelt et par kilometer mot Brattvåg.

I nærheten finner du Hildre Barneskole, som er en privat skole med samfunnshus og fotballbane. For eldre barn er det barneskole, ungdomsskole og videregående skoler i Brattvåg, som ligger en kort kjøretur unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussforbindelse fra hovedveien til Brattvåg, hvor du finner skoler, butikker og store arbeidsplasser. Det er også store bedrifter og mange

industriarbeidsplasser i kommunen, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Søvik og Coop Prix Søvik, som begge ligger ca. 8 minutter unna med bil. For sportsinteresserte er Hildre stadion og Juvika skøytebane i nærheten, henholdsvis 5 og 6 minutter unna med bil.

Eiendommen har privat adkomst med vegrett fra offentlig vei, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Avløpet går via septiktank med overløp til grøft, felles med nabogård.

ADKOMST

Eiendommen har privat adkomstvei med tinglyst vegrett fra offentlig vei. Innkjøringen går fra Hildrestrandvegen og leder frem til gruset oppstillingsplass foran boligen.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hildrestrandvegen 828, 6272 HILDRE

OPPDRAKSNUMMER

2-0004/26

SELGER

Arvid Samuelsen og Marianne Langset

MATRIKKE

Gårdsnummer 323, bruksnummer 36, , ideell andel 1/1 i
Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Norgespris gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.074 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er gruset adkomst fra vest med biloppstillingsplass foran boligen mot vest. Tomten er skrånende mot vest med et flatt parti på østsiden. På østsiden av eiendommen går en bekk/rennende vann mot sør – fungerer nærmest som en avskjæringsgrøft for denne boligen. Oppsatt gjerde og noe beplantning av mindre trær mot bekk. Ikke opparbeidet uteareal.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.11.2025. utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

BYGGEÅR

1986

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Eneboligen er oppført i 1986 og fremstår som original fra byggeåret, med et betydelig vedlikeholdsetterslep.

Byggegrunnen består av steinmasser, og boligen er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Garasjedelen har også grunnmur i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret.

Bygningens vegger er en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre med sutakplater, og taket er tekkt med betongtakstein. Loftet har ikke gulv.

Takrenner er av plast, med rennekroker av metall, begge fra byggeåret.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Mot grunnen er det en støpt plate, som er uisolert i de uinnredede delene av underetasjen.

Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er i teak, mens balkongdører, kjellerdør og vaskeromsdør er malte tredører. Vaskeromsdøren har et glassfelt.

Eiendommen har en balkong foran et soverom i første etasje, samt en luftebalkong ved loftet. Disse har trerekkverk med stående kledning og tredekke. Over garasjen er det en veranda med betongdekke og trerekkverk.

GARASJE

Garasjen er plassert under verandaen og har en støpt plate på grunn med synlige murvegger og et betongdekke over.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Der er lekkasjer rundt pipe som er godt synlig inne i huset

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er betydelig vedlikeholdsetterslep på ytterveggene, spesielt på veggene mot nord og øst, som fremstår med stort vedlikeholdsetterslep og tegn til skader. Det anbefales utbedring og jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Fuktkrøner er observert i trekonstruksjonen, samt utettheter rundt pipe. Det mangler isolasjon stedvis i gulvkonstruksjonen, og det anbefales at isolasjonen i gulvet vurderes skiftet. Det er misfarging på oversiden av isolasjonen, trolig som følge av lekkasje fra gjenstander som tidligere har vært lagret der. Isolasjon er fjernet flere steder.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Stort vedlikeholdsetterslep. Skader på enkelte vinduer - del av vinduer må skiftes - sprosser mangler på flere vinduer

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rakkverk framstår med stort vedlikeholdsetterslep - oppsprukket håndlist - håndlist framstår umalt

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Manglende utvendig fuktsikring grunnmur på hjørne i garasjedel

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Ikke montert kantlist i toppen av utvendig fuktsikringsplate/platonplate.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter garasje

Avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Horisontal sprekk

mellem øverste og nest øvreste mursjikt. Ikke synlig utvendig fuktsikring mot mur

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Iht. DOC-analyse mottatt i meglerpakke med kommunal informasjon så er det opplyst om følgende: "Jord- og flomskred - Potensiell skredfare" og "Kvikkleireskred/Aktsomhet"

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/bslag er oppbrukt.

Det er registrert lekkasjer rundt pipe, og himlingen er revet rundt pipe i stue.

Takrennene er fulle av løv, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for vannskader.

- Utvendig - Vindskibord

Avvik: Det er råteskader og betydelig vedlikeholdsetterslep på vindskibordene.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i

trevirket.

Stort vedlikeholdsetterslep på alle dører. Rustskader dørhengsler.

Dørvrider balkongdør soverom 1 etg skadet.

- Utvendig - Kjellerdør og vaskeromsdør

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Stort vedlikeholdsetterslep med skader.

Ikke tetting under kjellerdør nord - åpning under dør.

Rustskader dørhengsler.

Vaskeromsdør har skader.

- Utvendig - Veranda over garasje

Avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Mangler rekkverk mot vest. Øvrig rekkverk framstå dårlig vedlikeholdt med skader.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Ved salg med fullmakt hvor fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares,

men egenerklæringen skal foreligge.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema datert 08.01.2026.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2015: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er skiftet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av Kommunedelplan for Haram 2019 – 2031. (1073.81 kvm).

KOMMUNEDELPLAN

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde) iht. Kommunedelplan for Haram 2019 – 2031. Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

I henhold til samme kommunedelplan ligger eiendommen i følgende hensynsson:

- Andre sikringssoner (1073.81 kvm)
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (103.81 kvm)
- Ras- og skredfare (1073.81 kvm)

BEBYGGELSESPÅN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Haram kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 09.01.2026.

PLAN FORSLAG

I følge Haram kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per. 09.01.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 09.01.2026. så

er det blant annet registrert følgende 12 temadata på eiendommen:

- Temadata - befolkningstatistikk
- Temadata - Friluftsliv
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

OPPVARMING

Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er ikke innlagt TV/internett i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende garasje, samt biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat adkomst via opparbeidet veg. Det foreligger tinglyst vegrett.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borebrønn.

Tilknytning avløp: Eiendommen har via septiktank.

SKOLEKRETS

Skolekrets 23 – Brattvåg og Hildre

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Det ble sendt inn søknad om oppføring av boligen 20.04.1984, og 28.03.1984 ble det utstedt byggetillatelse. Det foreligger byggemeldte tegninger datert 20.03.1981, men det er avvik fra disse. I underetasjen er store deler uinnredet. Rom i bakredel av underetasjen er tiltenkt sportsbod, klær, bad og dusj/wc-rom og matbod. Denne delen av underetasjen er uinnredet og det er ikke inndelt i flere rom som vist på tegninger.

Det er ikke innsatt garasjeport som vist på tegninger.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte

ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i

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

INNHold

ENEBOLOG

Loft: Uinnredet loft. Det er ikke gulv på loftet. Luftbalkong mot vest.

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom. Balkong med tilkomst fra ene soverom og veranda over garasjedel med tilkomst fra stue.

Underetasje: Vindfang, soverom, trapperom og bod (uinnredet areal). Integrert garasje med utvendig tilkomst.

INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

STANDARD

KJØKKEN

Det meste av kjøkkeninnredningen er fjernet, og kun en liten del med oppvaskkum står igjen. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet ettersom kjøkkenventilator er fjernet.

BAD

Badet er fra byggeår og har våtromsbelegg klemt i sluk og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med wc og servant. Dusjkabinett/dusjhjørne og dusjbatteri er fjernet.

VASKEROM

Vaskerommet er originalt fra byggeår og har gulvbelegg og trelister på gulv. Rommet er ikke bygget som et tett våtrom og har ikke sluk i gulvet. Det er synlig fuktskade i vegg mot bad og gang.

INNVEDIGE OVERFLATER

Innredet med utforingsvegg mot mur i soverom mot nord, bare inngangsparti og soverom er innredet. Det meste av underetasjen er betonggulv/grovplate og uisolert gulv mot grunn.

Overflatene er fra byggeåret, er generelt slitt og har en del

merker og skader, blant annet etter hund. Boligen har en lakkert tretrapp til loftet hvor rekkverk og håndløper på vegg mangler.

Gulv: Belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Himlingsplater. En del av himlingen i stuen er fjernet på grunn av en lekkasje ved pipen.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannledningene er av kobberør. Det er opplyst om en tidligere lekkasje i himling i underetasjen.

- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast.

- Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i overkarm på vinduer, i tillegg til lufting via åpningsvinduer.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVEDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er observert fuktmerker i trebjelker etter tidligere lekkasje ved pipe og fra vaskerom.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Garasje

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er synlig saltutslag på innvendig mur i sørøstre hjørne og på sørsiden som tyder på sviktende utvendig fuktsikring av grunnmur.

Utbedre utvendig fuktsikring av mur, spesielt på sørsiden hvor knotteplast mangler, og sikre at knotteplast festes med kantlist i toppen for å hindre fuktinntrengning mellom knotteplast og mur.

Konsekvensen av mangelfull fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på murkonstruksjonen og redusert levetid for grunnmur. Kfr. punkt drenering.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Småskader etter hund.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilator fjernet

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Opplyst vært en lekkasje i himling underetsje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Koblet til stikkontakt via skjøteledning på befaring i 2022 - frakoblet på befaringdagen november 2025

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Feil kommentert i eltilsynsrapport fra mars 2025 må utbedres. I rapport brev fra Nordvest Nett AS 13.01.2026 er der registrert 6 avvik. I forhold til at dett er et el.anlegg fra byggeår så anbefales el-kontroll av hele el.anlegget.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELELR ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater har sterk slitasjegrad. Det er påvist skader på overflater. Overflater fra byggeåret er generelt slitt og har en del merker/skader i overflater etter hund. Fjernet del av himling i stue pga lekkasje pipe.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Sprekk i pipe ble observert utvendig ved befaring i 2022. Det har vært pågående vesentlige lekkasjer rundt pipen, noe som er godt synlig på den pussede/malte pipen i stuen. Pipen er ikke pusset over tak og er provisorisk tildekket med plast. Det er heller ikke montert pipeovertrekk. Mulig skader i pipe etter pågående lekkasjer.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige trapp til loft

Avvik: Rekkverk og håndløper på vegg mangler.

- Våtrom - Etasje - Bad - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Generell

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

Vaskerom mangler sluk og ikke byget som våtrom.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Mangler kjøkkeninnredning

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: 1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? mangler slokkeutstyr.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja.

4. Er det skader på røykvarslere? Ja mangler røykvarslere.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Ingen hvitevarer medfølger.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 92 m² Vindfang, soverom, trapperom og bod (uinnredet areal).

BRA-e: 30 m² Integrert garasje med utvendig tilkomst.

1. etasje:

BRA-i: 95 m² Stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

39 m² Balkong og veranda.

Loft:

4 m² Luftebalkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Ikke målbart areal på loft siden der mangler golv. Et potensiale på ca 40 m² BRA - avhenger hvor mye man isolerer mot skråtak.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

VERDITAKST

Kr 1 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 371,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 473,-

Renovasjon 140l: kr 5 005,-
Slamtømming annakvart år: kr 1 979.16,-

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist
20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 455,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 650 938,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 603 930,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 37 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 546 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

1942/100575-1/58 21.04.1942 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 323 BNR: 3

2020/504330-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1534 GNR: 23 BNR: 36

2024/133718-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 323 BNR: 36

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1942/100575-2/58 21.04.1942 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 323 BNR: 3
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Dvs. Parsellen har rett yil hovedbrukets fellesvei. Likeså rett til vannledninger og hovedbruket samt rett tilavløp av kloakk.

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

GRUNNBOKSDATO

04.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

91035984

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

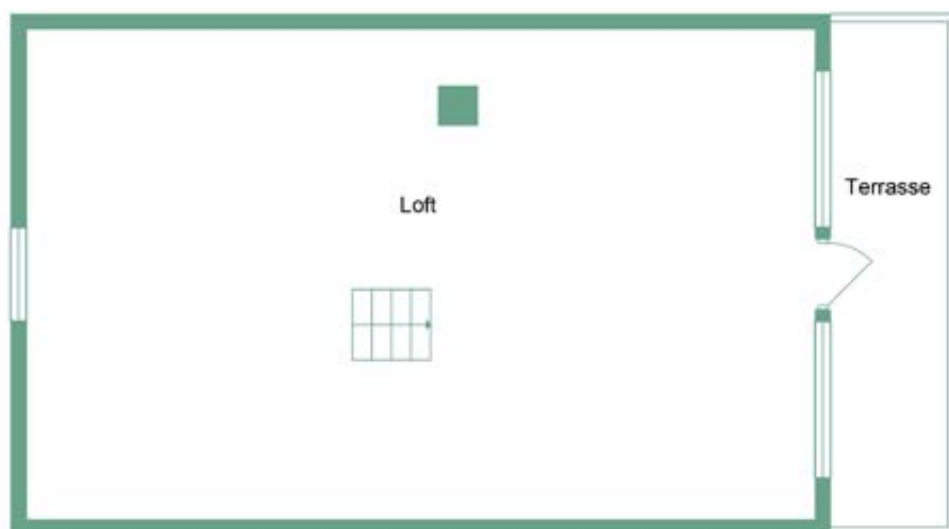
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning - Loft



notar

Hildrestrandvegen 828

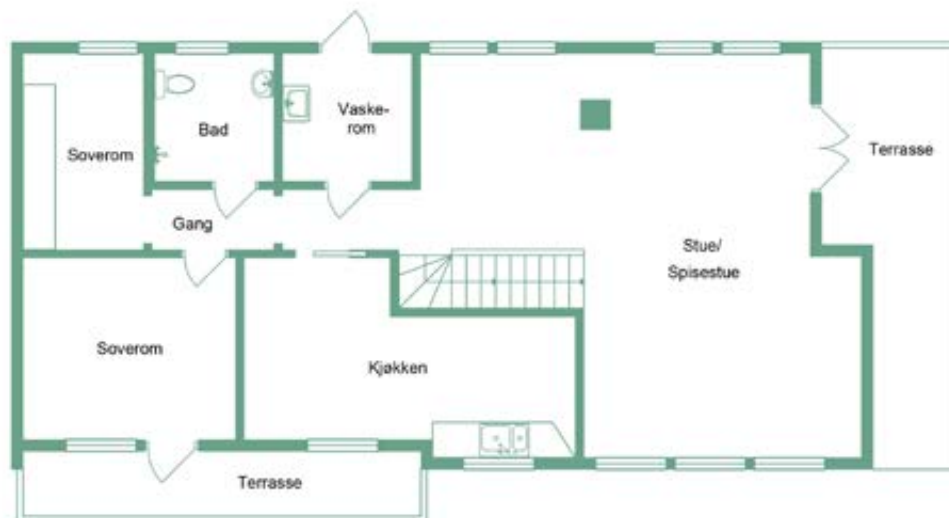
Loft

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1. etasje



Hildrestrandvegen 828

1 Etg

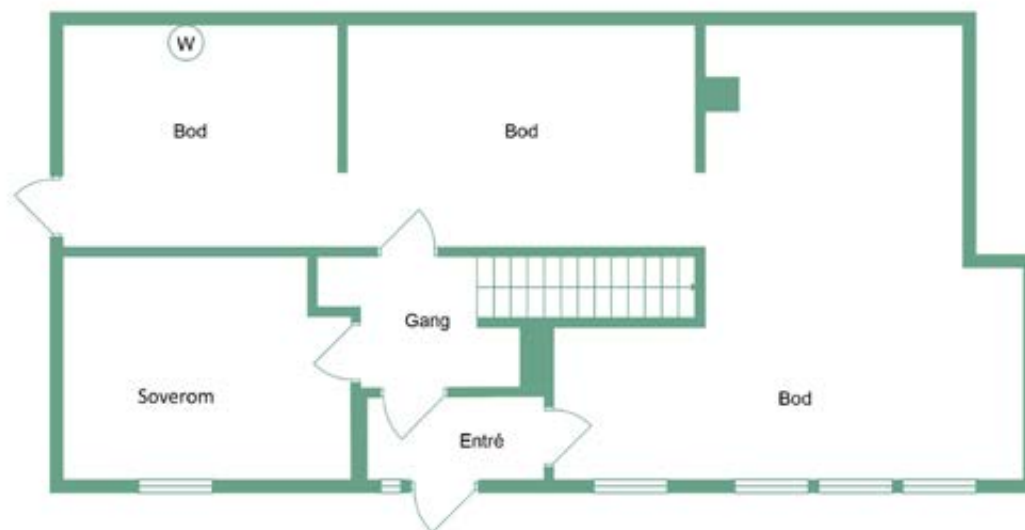
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Underetasje



notar

Hildrestrandvegen 828

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HILDRESTRANDVEGEN 828

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger enebolig 1981
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Hildrestrandvegen 828, 6272 HILDRE



HARAM kommune



gnr. 323, bnr. 36

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 14127-1188

Referansenummer: UX6620

Foretak: Byggtakst Møre AS

Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.01.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Haugesund og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

En bolig som framstår original fra byggeår.

Boligen framstår veldig slitt med stort vedlikeholdsetterslep med en del påregnelig påkostninger og nødvendige oppgraderinger som derfor kommer på et tidligere tidspunkt enn normalt.

Bare inngangsparti med et soverom i underetasje er innredet - det meste av arealet i underetasje framstår uinnredet.

Loft mangler golv og bare en provisorisk luke over trapp.

Loftet har ikke målbart areal da det mangler golv - der ligger et klart potensiale i utnyttelse av loftet.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besikket fra bakkenivå

Plast takrenner og metall rennekroker fra byggeår

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med sutakplater. Ikke golv på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre - tofløyet dør i stue. Kjellerdør er malt tredør. Vaskeromsdør er malt tredør med glassfelt

Balkong foran soverom 1 etasje og luftbalkong mot vest loft.

Trerekkverk med stående kledning og håndlist. Tredekke.

Betongdekke med trerekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe.

Innredet med utforingsvegg mot mur i soverom mot nord - bare inngangsparti og soverom innredet. Det meste av underetasje er betonggulv/grovplate og uisolert golv mot grunn. Hulltaking er ikke fortatt pga synlig mur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig dvs synlige murvegger innvendig i bakkant og på nordsiden hvor det er utvendige oppfylte masser.

Boligen har lakkert tretrapp med liggende rekkverk i ytre vange og spilevegg mot stue. Ikke rekkverk trapp til uinnredet loft.

Innwendig har boligen finèrdører.

Garderobeskap er hvite skap - alle montert i ene soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom originalt fra byggeår med golvbelegg og trelist på golv.

Ikke sluk i golv. Fuktskade synlig i vegg mot bad og gang.

Bad fra byggeår med våtromsbelegg klemte i sluk. Tapet på vegger.

Badet er utstyrt med wc og servant. Dusjkabinett/dusjhjørne og dusjbatteri fjernet. Fuktskade i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fjernet - bare liten del med oppvaskkum står igjen. Kjøkkenventilator fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør.

Det er avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i overkarm vinduer i tillegg til lufting via åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter

El.anlegg fra byggeår med automatsikringer.

Mangler røykvarslere og slokkeutstyr

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er steinmasser tilsvarende synlig på nordsiden

Drenering fra byggeår

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Boligen ligger på en liten forhøyning i terrenget. Det er liten skråning mot sør på sørsiden av tomten og hellende mot nord på nordsiden

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningen har septiktank i betong med overløp til grøft koblet sammen med nabo - gård hvor denne eiendommen er utskilt fra jfr. opplysninger på befaring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

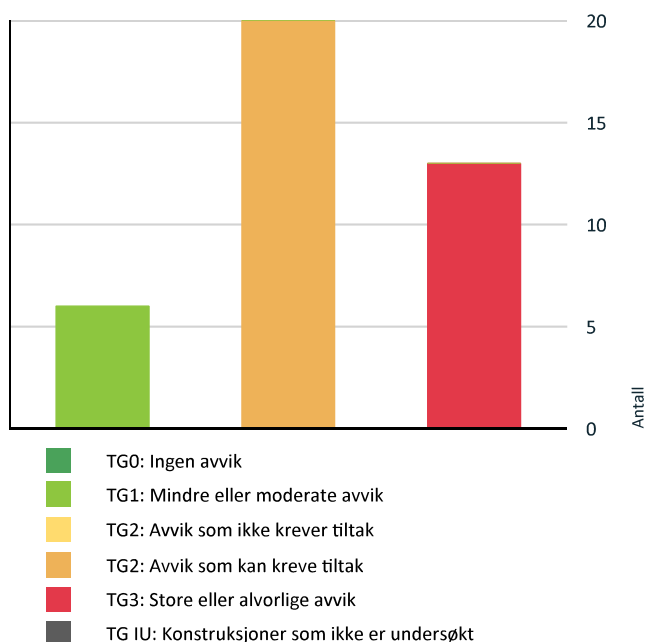
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I underetasjen er bare vindfang, soverom og trapperom innredet - øvrig areal er uinnredet.

Ikke brannmur ved pipe

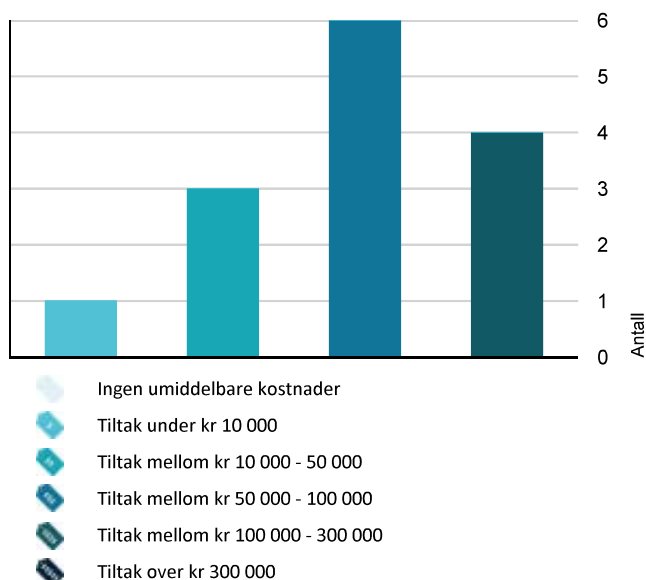
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindskibord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør og vaskeromsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda over garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Garasje	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter garasje	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold



Mosegrodd tak øst



Mosegrodd tak vest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Der er lekkasjer rundt pipe som er godt synlig inne i huset

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør fjernes mose og taktekkingen bør rengjøres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge takets levetid.

Taktekkingen bør skiftes på kort sikt for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt med tanke på observerte lekkasjer rundt pipe som allerede har gitt synlige skader innvendig.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og kostbare reparasjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Plast takrenner og metall rennekroker fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt.

Det er registrert lekkasjer rundt pipe, og himlingen er revet rundt pipe i stue.

Takrennene er fulle av løv, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Montere pipeovertrekk og sørge for tett overgang mellom pipebeslag og undertak for å hindre vanninntrengning og videre skader på himling og konstruksjon.

Rengjør takrennene for å sikre god vannavledning og redusere risikoen for vannskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Mangler snøfangere



Taknedløp avsluttet over bakkenivå

VG 3 Vindskibord

Vindskibordene er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader og betydelig vedlikeholdsetterslep på vindskibordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindskibord

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i vindskibord balkong sørøst



Råteskader i vindskibord balkong nordvest

VG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning

Vurdering av avvik:

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

Det er betydelig vedlikeholdsetterslep på ytterveggene, spesielt på veggene mot nord og øst, som fremstår med stort vedlikeholdsetterslep og tegn til skader. Det anbefales utbedring og jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Det bør gjennomføres generelt vedlikehold og stedvise utskiftninger av skadet kledning/skifte kledning.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Det bør også monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre skadedyr i å komme inn.

Manglende vedlikehold og utilstrekkelig lufting kan føre til ytterligere forringelse av treverket, økt risiko for råteskader og redusert levetid for fasaden.

Det bør vurderes å etablere ny kledning med luftesjikt og musesperre i henhold til dagens retningslinjer/krav.

I kostnadsestimatet er medtatt montasje av museband.

Tilstandsrapport



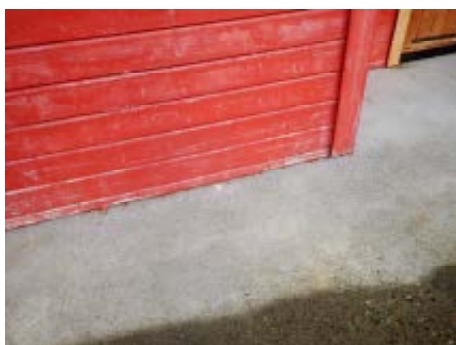
Lite lufting - ikke synlig museband.



Nordvegg malingsslitt og skadet kledning



Parti helt bortslitt maling østvegg med skader



Kledning for langt ned mot betongplate

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med sutakplater. Ikke golv på loft. Isolasjon med papir imot 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Fuktmerker er observert i trekonstruksjonen, samt utettheter rundt pipe. Det mangler isolasjon stedvis i gulvkonstruksjonen, og det anbefales at isolasjonen i gulvet vurderes skiftet. Det er misfarging på oversiden av isolasjonen, trolig som følge av lekkasje fra gjenstander på loftet. Isolasjon er fjernet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Isolasjonen i gulvet bør skiftes, og tetting rundt pipe må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og varmetap.

Manglende og misfarget isolasjon øker risikoen for fuktskader, dårlig innneklima og redusert energieffektivitet.

Det bør også vurderes tiltak for å hindre fremtidige lekkasjer fra lagrede gjenstander på loftet. Det må legges golv på loft om der skal lagres noe. Se også punkt om beslag for ytterligere informasjon.



Revet kledning/isolasjon rundt pipe

Tilstandsrapport



Viser lekkasje fra lagret væske/olje av et slag



Balkongdør soverom



Balkongdør loft med skader



Balkongdør stue - skader på innsiden - forsøkt tetting mot glass

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stort vedlikeholdsetterslep. Skader på enkelte vinduer - del av vinduer må skiftes - sprosser mangler på flere vinduer

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold - alle vinduer står foran utskiftning på kort sikt - noen vinduer må skiftes

TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre til soverom 1 etg., loft og tofløyet dør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Stort vedlikeholdsetterslep på alle dører. Rustskader dørhengsler. Dørvrider balkongdør soverom 1 etg skadet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det må foretas lokal utbedring.

Generelt vedlikehold - alle ytterdører står foran utskiftning på kort sikt. Skifte dørvridere og evt skifte trekledning under vindu.

Vedlikehold alle balkongdører 1 etg og loft. På kort sikt evt. skifte disse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Kjellerdør og vaskeromsdør

Kjellerdør er malt tredør med glassfelt.

Vaskeromsdør er malt dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Stort vedlikeholdsetterslep med skader.

Ikke tetting under kjellerdør nord - åpning under dør. Rustskader dørhengsler.

Vaskeromsdør har skader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Støpe igjen mellom grovplate og terskel kjellerdør nord med beslag som sikrer tetting + skifte vaskeromsdør og kjellerdør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke støpt under kjellerdør nord



Balkong soverom



Skader i vaskeromsdør



For stor åpning i rekkverk



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong foran soverom 1 etasje og luftebalkong mot vest loft. Uttrekt tak over luftebalkong loft.
Trekkverk høyde 92 cm med stående kledning og håndlist. Tredekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk framstår med stort vedlikeholdsetterslep - oppsprukket håndlist - håndlist framstår umalt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedringer rekkverk/håndlist, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjonen.



Balkong foran soverom - håndlist umalt



Balkong loft



Veranda over garasje

Betongdekke er støpt ubehandlet dekke med trekkverk mot vest og nord

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Mangler rekkverk mot vest. Øvrig rekkverk framstår dårlig vedlikeholdt med skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør monteres nytt rekkverk for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.
Membran eller tettesjikt bør etableres oppå betongdekket for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere skader i konstruksjonen.
Manglende rekkverk og dårlig vedlikeholdt rekkverk medfører økt risiko for personskafe og forverring av bygningsskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rekkverk mangler



Rekkverk mangler - rekkverk som står igjen har skader

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater har sterk slitasjegrad.
- Det er påvist skader på overflater.

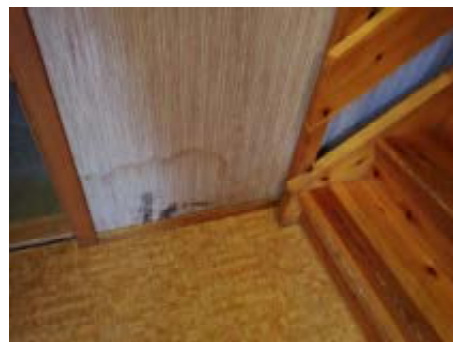
Overflater fra byggeåret er generelt slitt og har en del merker/skader i overflater etter hund. Fjernet del av himling i stue pga lekkasje pipe.

Konsekvens/tiltak

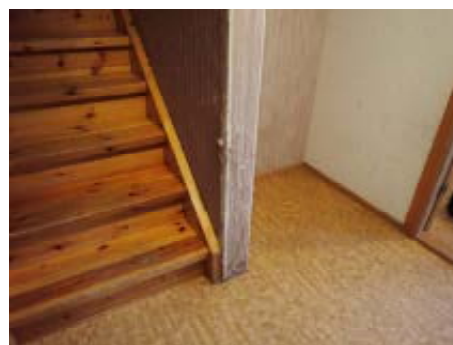
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Alle overflater har stor slitasjegrad og det er påvist skader, blant annet etter hund og fjerning av himling i stue grunnet lekkasje ved pipe. Nye overflater på gulv, vegger og innvendig tak bør etableres for å sikre tilfredsstillende funksjon, samt for å unngå videre forringelse og potensiell skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Merke på tapet



Oppskrapet tapet etter hund.



Skade tapet



Hull i belegg stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt plate mot grunn - i uinnredet del er det uisolert plate mot grunn.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i både stue og

hovedsoverom i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm i soverom underetasje over en lengde på ca 2 m.

Det meste av underetasjen frastår uinnredet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker i trebjelker etter tidligere lekkasje ved pipe og fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktmerker synlige på beforingen er sannsynlig etter lekkasje rundt pipe og vurderes ved oppussing om det er nødvendig med utskiftninger.



Sprekk i pipe - pipe mangler pipeovertrekk og provisorisk kledd inne med plast.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Viser krakelering i pusset pipe i stue etter fukt/lekkasje

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt inne i boligens 1 etasje.
Ingen ildsted ikke montert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i pipe ble observert utvendig ved beforing i 2022.

Det har vært pågående vesentlige lekkasjer rundt pipen, noe som er godt synlig på den pussede/malte pipen i stuen.

Pipen er ikke pusset over tak og er provisorisk tildekket med plast. Det er heller ikke montert pipeovertrekk. Mulig skader i pipe etter pågående lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres pipeovertrekk og nytt underbeslag mot tak for å sikre tilfredsstillende tetting rundt pipen.

Pipen bør undersøkes nærmere for eventuelle skader som følge av tidligere lekkasjer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre vanninntrengning og forverring av skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sotluke underetasje



Viser krakelering i pusset pipe i stue etter fukt/lekkasje

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Innredet bare liten del av underetasje som er inngangsparti og soverom med utforingsvegg mot mur mot nord. Øvrig del av underetasje er betonggulv/grovplate og uisolert golv mot grunn. Hulltaking er ikke fortatt pga synlig mur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig dvs synlige murvegger innvendig i bakkant og på nordsiden hvor det er utvendige oppfylte masser på utsiden.

TG 2 Garasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Garasje under veranda sørvest med støpt plate på grunn og det er synlige murvegger. Betongdekke over. Ikke montert garasjeport. Se også punkt grunnmur og drenering.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag på innvendig mur i sørøstre hjørne og på sørsiden som tyder på sviktende utvendig fuktsikring av grunnmur.

Utbedre utvendig fuktsikring av mur, spesielt på sørsiden hvor knotteplast mangler, og sikre at knotteplast festes med kantlist i toppen for å hindre fuktinntrengning mellom knotteplast og mur. Konsekvensen av mangelfull fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på murkonstruksjonen og redusert levetid for grunnmur. Kfr. punkt drenering.



Manglende utvendig fuktsikring mur



Synlig saltutslag/fukt innvendig mur



Horisontal sprek i mur/murpuss fra hjørne sørøst



Synlig saltutslag/fukt innvendig mur

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med liggende rekkverk i ytre vange og spilevegg mot stue. Ikke rekkverk trapp til uinnredet loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk (derfor TG 3) gjelder trapp til loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til 1 etasje mangler håndløper på vegg



Trapp til loft mangler rekkverk

TG 3 Innvendige trapp til loft

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk og håndløper på vegg mangler.

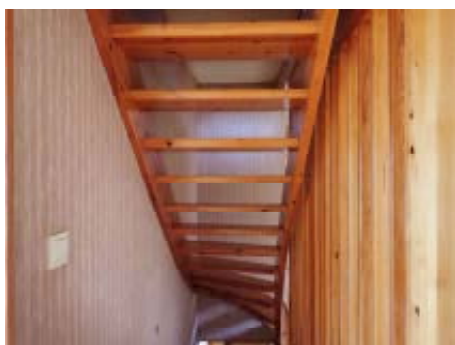
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fall og personskade.

det bør etableres permanente vegger rundt trapperom på loft med dør til kaldt loft. I kostnadsetstimat er medtatt kostander med vegger rundt trapperom og dør til loft.

Kostnadsetstimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Småskader etter hund.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap er hvite skap - alle montert i ene soverom.
Garderobeskap er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med våtromsbelegg klemt i sluk. Tapet på vegger. Badet er utstyrt med wc og servant. Dusjkabinett/dusjhjørne og dusjbatteri fjernet. Badet framstår med fuktskader. Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3. .

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsetstimat: 100 000 - 300 000



Skade i overflater i dusjen

Tilstandsrapport



Skade synlig i overflate vegg



Skade synlig i overflate vegg



Sprekk i belegg

ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

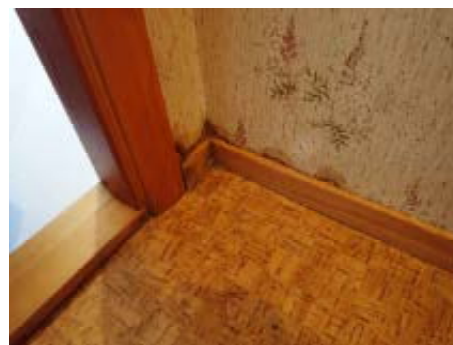
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Ser at der er fuktmerker



Målt ca 10 % som er tørt i vegg



Fuktmerke i vegg gang mot dusjnisje

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom originalt fra byggeår med golvbelegg og trelister på golv. Dvs. ikke bygget som krav til tette våtrom. Ikke sluk i golv. Fuktskade synlig i vegg mot bad og gang.
Vaskerom er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom mangler sluk og ikke bygget som våtrom.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

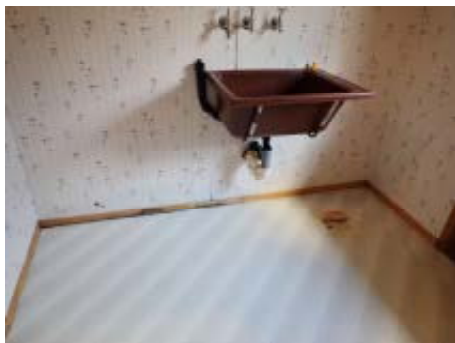
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres sluk i golv ved renovering av vaskerom. I kostnadsestimatet kr 50.000 - 100.000 er det tatt med nytt våtromsbelegg og overflatebehandling med fuktsikker overflate i våtsoner vegger. En totalrenovering av vaskerommet vil ha en kostnad over kr.100.000.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskadet golvlist

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Ikke forhøyet fukt - men synlige fuktmerker

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Det meste av kjøkkeninnredning er fjernet - bare liten del med oppvaskkum står igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler kjøkkeninnredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anskaffe og montere ny kjøkkeninnredning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det meste av kjøkken fjernet

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator fjernet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anskaffe ny kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er avkobberør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Opplyst vært en lekkasje i himling underetsje.

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.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventilspalter i overkarm vinduer i tillegg til lufting via åpningsvinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter er skiftet - ukjent eksakt alder, men under 20 år

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Koblet til stikkontakt via skjøteledning på befarig i 2022 - frakoblet på befaringsdagen november 2025

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Stoppekran på vann til vv-tank

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg med automatsikringer fra byggeår.

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.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ja Rapport el.tilsyn fra 31.03.2025 foreligger med en del påviste feil som ikke er rettet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Feil kommentert i eltilsynsrapport fra mars 2025 må utbedres. I rapport brev fra Nordvest Nett AS 13.01.2026 er der registrert 6 avvik. I forhold til at dett er et el.anlegg fra byggeår så anbefales el-kontroll av hele el.anlegget.

Generell kommentar

I forhold til registrerte avvik samt alder på el.anlegget så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget. (Kostnadsestimatet som er oppsatt gjelder kostnader til selve el-kontrollen)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inntaksskap med skrusikringer

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 forenklede 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.

Mangler røykvarslere og slokkeutstyr.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er steinmasser tilsvarende synlig på nordsiden

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende utvendig fuktsikring grunnmur på hjørne i garasjedel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren på hjørnet i garasjedelen for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på grunnmur og redusert levetid for bygningsdelen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke montert kantlist i toppen av utvendig fuktsikringsplate/platonplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres kantlist i toppen av utvendig fuktsikringsplate/platonplate for å hindre at vann og fukt trenger inn bak platen. Manglende kantlist øker risikoen for fuktskader i grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner.



Ikke montert kantlist i toppen av fuktsikringspla

TG 2 Grunnmur og fundamenter garasje

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Horisontal sprekk mellom øverste og nest øvre mursjikt.
Ikke synlig utvendig fuktsikring mot mur

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekken bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuktsikring mot mur for å unngå fuktskader og forringelse av grunnmuren.

Tilstandsrapport



Fuktsikring utvendig garasje må utbedres samt tetting av horisontal sprekk/riss.



Usikkert om dagens privat avløpsløsning med septiktank tilfredsstillende dagens krav/nye krav i forurensningslova for 2022 i forhold til utslipp. Konsekvensen av at utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, vannskader, dårlig vannkvalitet, rotinntrenging, blokkerte rør og strukturelle skader på bygning eller uteområde.

TG 2 Septiktank

Bygningen har septiktank i betong med overløp til grøft koblet sammen med nabo - gård hvor denne eiendommen er utskilt fra jfr. opplysninger på befaring i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktanken bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom septiktanken ikke fungerer tilfredsstillende, kan det medføre risiko for forurensning og pålegg om utbedring fra kommunen.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en liten forhøyning i terrenget. Det er liten skråning mot vest på vestsiden av tomten - planert omtrent flatt på østsiden og helning mot bekkedar/avskjæringsgrøft på østsiden av eiendom

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Iht. DOC-analyse mottatt i meglerpakke med kommunal informasjon så er det opplyst om følgende: "Jord- og flomskred - Potensiell skredfare" og "Kvikkleireskred/Aktsomhet"

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/187 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Vindfang, Trapperom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 2 250 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

En boligeiendom med enebolig beliggende i Hildrestrandvegen 828 på Hildrestranda i avstand ca 10 km fra Brattvåg.

Eiendommen er utskilt fra gard og har vegrett på privat veg fra Hildrestrandvegen.

Boligen er fra 1986 og framstår original fra byggeår og veldig slitt med en del skader. Boligen framstår med en del skader og stort vedlikeholdsetterslep. Stor del av boligens areal er ikke innredet.

Boligen regnes å være et renoveringsobjekt med stort oppgraderingsbehov.

Garasje under veranda mangler garasjeport.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger med omsatte eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid og flere av disse framstår oppusset. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.



Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hildrestrandvegen 696 ,6272 HILDRE 114 m² 1998 3 sov			21-05-2025	3 190 000	3 300 000		3 300 000	27 500
2	Gamlemshaugen 87 ,6280 SØVIK 75 m² 2004 3 sov			22-09-2025	2 400 000	2 425 000		2 425 000	23 544
3	Hildrestrandvegen 926 ,6272 HILDRE 193 m² 1903 5 sov			18-09-2023	3 900 000	3 750 000		3 750 000	19 430
4	Plassen 22 ,6280 SØVIK 160 m² 1975 3 sov			21-02-2025	2 800 000	2 500 000		2 500 000	15 337
5	Fjellstad 25 ,6272 HILDRE 167 m² 1967 4 sov			02-07-2023	2 500 000	2 350 000		2 350 000	14 072
6	Fjellstad 21 ,6272 HILDRE 211 m² 1971 3 sov			06-08-2025	2 890 000	2 850 000		2 850 000	12 391
7	Våghallvegen 28 A ,6270 BRATTVÅG 162 m² 1971 2 sov			15-12-2024	2 500 000	1 750 000		1 750 000	10 294
8	Dalmovegen 80 ,6272 HILDRE 182 m² 1970 4 sov			22-12-2024	1 890 000	1 600 000		1 600 000	7 805

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	stipulert	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)		Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Diverse loft balkonger	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 450 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

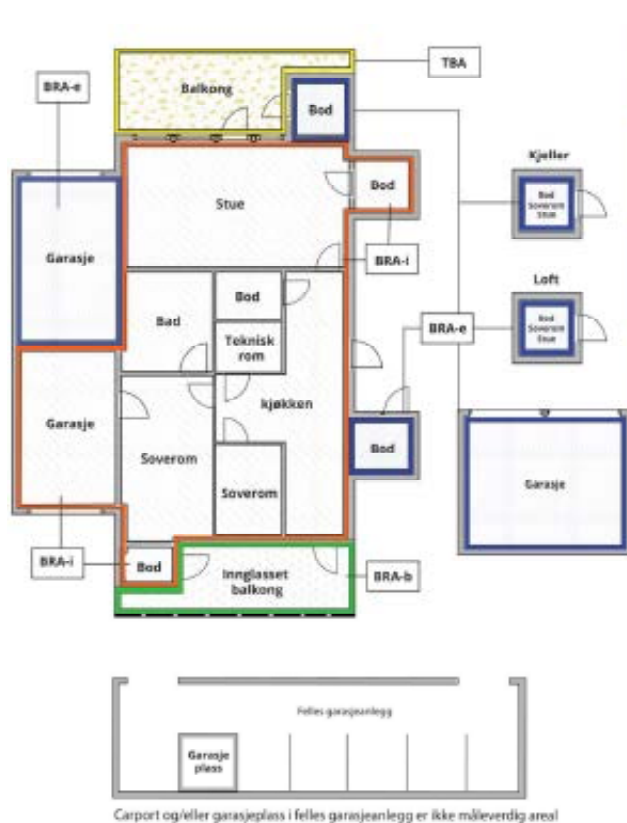
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					4
Etasje	95			95	39
Underetasje	92	30		122	
SUM	187	30			43
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, soverom, trapperom, bod	Garasje	

Kommentar

Ikke målbart areal på loft siden der mangler golv. Et potensiale på ca 40 m2 BRA - avhenger hvor mye man isolerer mot skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasjen er bare vindfang, soverom og trapperom innredet - øvrig areal er uinnredet.
Ikke brannmur ved pipe

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: Boligen framstår original fra byggeår - delevegger med rom i bakkant ikke oppsatt - bare to murvegger mot yttermur mot sør

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	117	70

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2022	Steinar Åkre	Takstmann
	Arvid Samuelsen	Kunde
13.11.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Svein Egil Langset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	323	36		0	1373.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hildrestrandvegen 828

Hjemmelshaver

Langset Marianne
Samuelsen Arvid Ståle

Kommentar

Areal etter oppmåling jfr. matrikkelbrev 12.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på sørsiden av Hildrestrandvegen med avkjørsel et stykke nord for Skjelten fergekai på Hildre. Ca. 9 km fra Brattvåg. Det er spredt bebyggelse med eneboliger i området med jordbruksområder. Et par km i retning Brattvåg ligger et lite industriområde og Fjellstad byggefelt. I samme område ligger Hildre Barneskole (privat skole) med samfunnshus og fotballbane. Ellers er det barneskole, ungdomsskole og videregående skoler i Brattvåg. Eiendommen ligger ca 200 m fra hovedvegen. Det er bussforbindelse fra hovedveg til/fra Brattvåg med skoler, butikker samt store arbeidsplasser. Det er eller store bedrifter og forholdsvis mange industriarbeidsplasser i kommunen.

Adkomstvei

Privat adkomst med opplyst vegrett fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft opplyst felles med nabogård.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Det er gruset adkomst fra vest med biloppstillingsplass foran boligen mot vest. Tomten er skrånende mot vest med et flatt parti på østsiden. På østsiden av eiendommen går en bekk/rennende vann mot sør - fungerer nærmest som en avskjæringsgrøft for denne boligen. Oppsatt gjerde og noe beplantning av mindre trær mot bekk. Ikke opparbeidet uteareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025	Dødsbo - utfyllt av arvinger 12.11.2025+ egenerklæring via Notar 08.01.2026	Innhentet		Nei
Situasjonskart	19.11.2025		Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	19.11.2025		Innhentet		Nei
Plan og fasadetegninger	08.02.1984	Ikke stemplede godkjente tegninger	Innhentet		Nei
Elkontroll Elsikkerhet Møre	28.03.2025		Innhentet		Nei
Opplysninger eier el.anlegg		ikke datert	Innhentet		Nei
Matrikelbrev	12.12.2025		Innhentet		Nei
Kartvedlegg (etter oppmålt tomt)	02.12.2025		Innhentet		Nei
Meglerpakke med kommunal informasjon			Ingen		Nei
Brev El.anlegg fra Nordvest Nett AS	13.01.2026	6 avvik på elanlegg	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2022	
2	09.06.2022	
3	10.06.2022	
4	25.11.2025	
5	16.12.2025	Korrigert areal tomt iht mottatt matrikelbrev etter oppmålt tomt
6	21.01.2026	Korrigert rapport etter opplysninger mottatt i meglerpakke med kommunal informasjon

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

• **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen 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

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

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Egnerklæring er utfyllt av arvinger som nå står som eier av eiendommen - det legges til grunn at denne informasjonen er vurdert å være av orienterende art siden de ikke har bodd i huset. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Boligen ble oppført i 1986. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0004/26	
Selger 1 navn	
Svein Egil Langset	
Gateadresse	
Hildrestrandvegen 828	
Poststed	Postnr
HILDRE	6272
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Sigmund Samuelsen	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marianne Langset og Arvid Samuelsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0004/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Egil Langset	ab3b1f077bf3ffa676918f3 6f0470fda0de3b51d	08.01.2026 14:38:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0004/26

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

Nabolagsprofil

Hildrestrandvegen 828

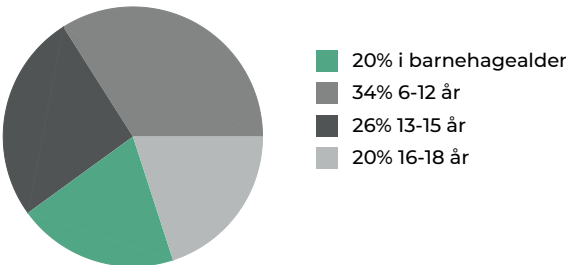
Offentlig transport

🚶 Hurla	3 min 🚶
Linje 231, 232	0.2 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	58 min 🚶

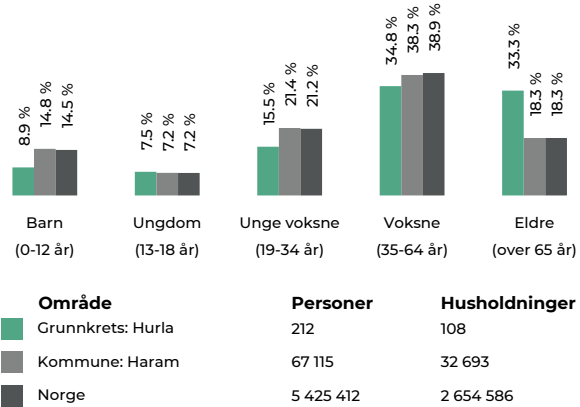
Skoler

Hildre Montessoriskule (1-10 kl.)	6 min 🚶
57 elever, 6 klasser	3 km
Lepsøy skule (1-4 kl.)	9 min 🚶
10 elever, 1 klasse	7.9 km
Søvik skule (1-7 kl.)	9 min 🚶
108 elever, 7 klasser	8 km
Brattvåg barneskule (1-7 kl.)	10 min 🚶
226 elever, 16 klasser	8.9 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚶
149 elever, 12 klasser	9.6 km
Haram vidaregåande skule	12 min 🚶
261 elever, 14 klasser	9.7 km
Spjelkavik videregående skole	42 min 🚶
492 elever	45.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

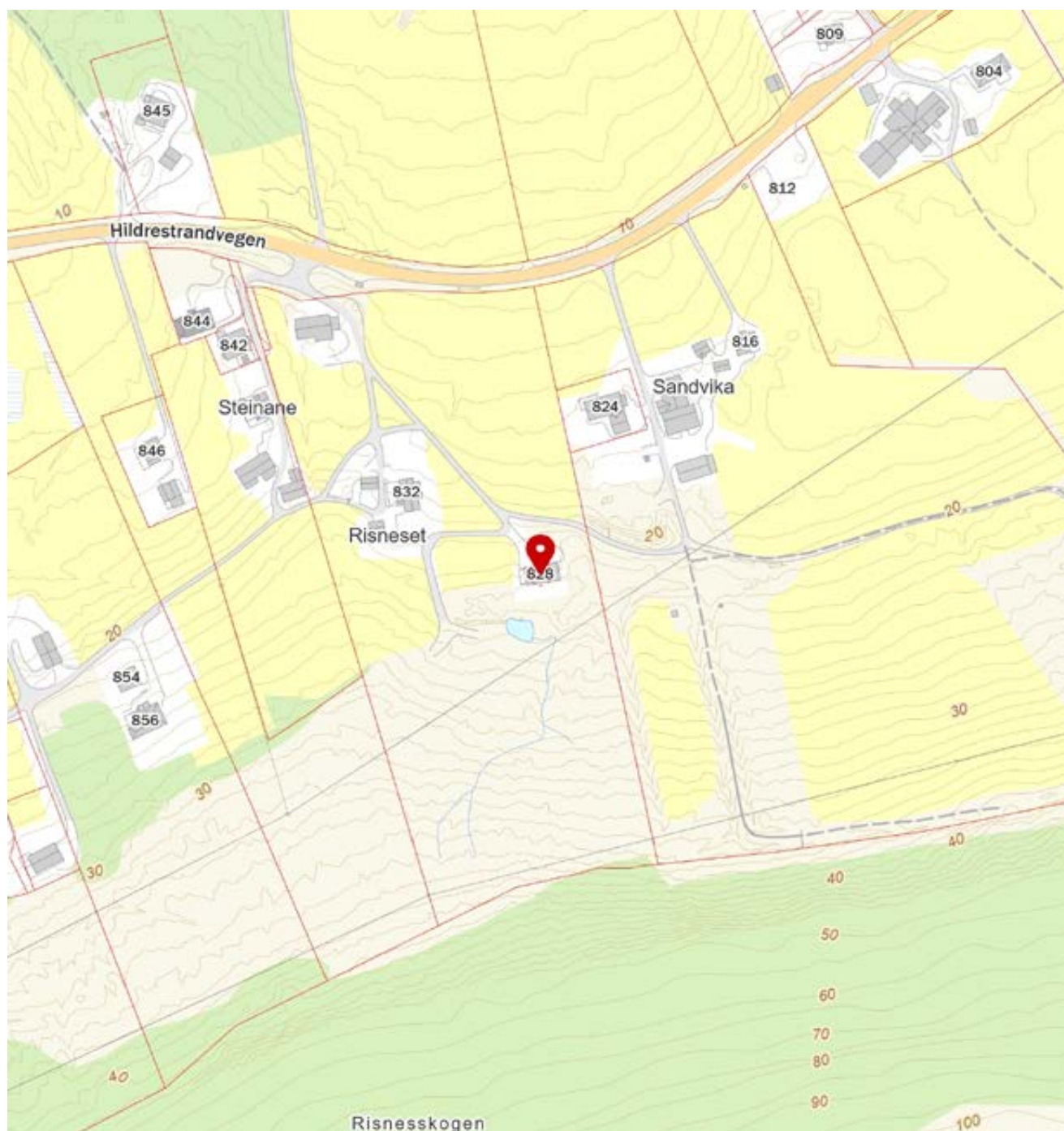
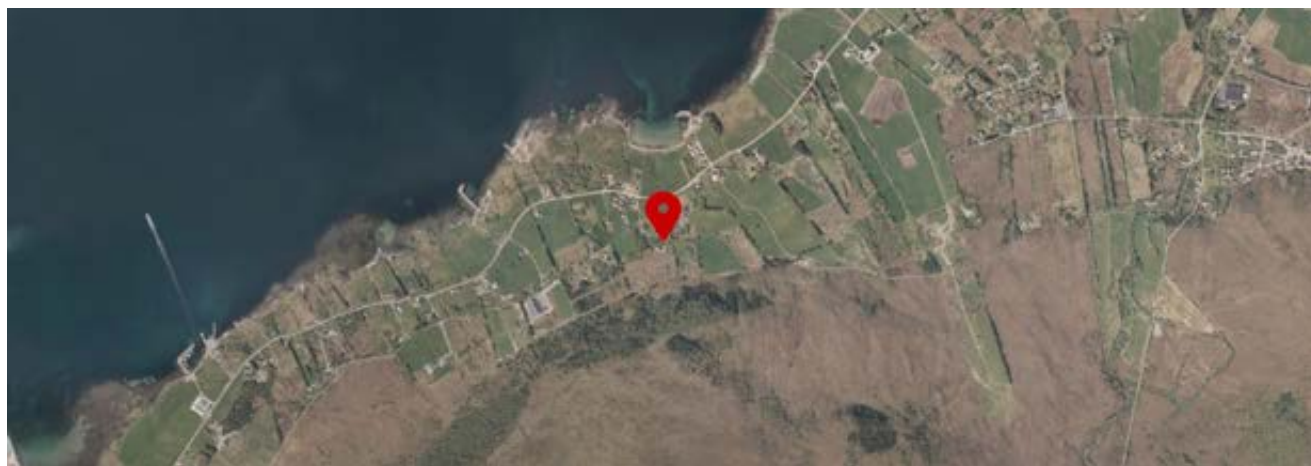
Hildre barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
15 barn	3 km
Søvik barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
47 barn	7.8 km
Lepsøy barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
12 barn	7.9 km

Dagligvare

Spar Søvik	8 min 🚶
Coop Prix Søvik	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7.4 km

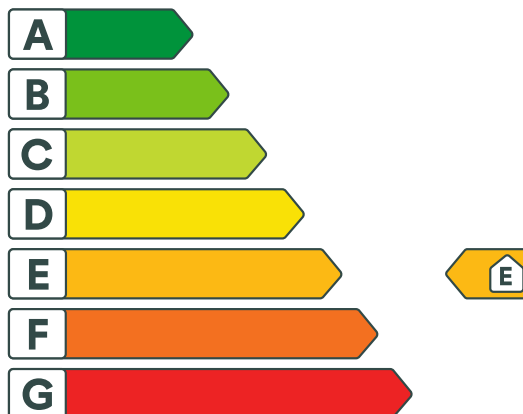
Sport

⚽ Hildre stadion	5 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	3.7 km
⚽ Juvika skøytebane	6 min 🚶
Isbane	4.3 km
🏊 MOVA Brattvåg	11 min 🚶
🏊 Tren Vatne	25 min 🚶





Adresse Hildrestrandvegen 828, 6272 HILDRE	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-244352
Byggeår 1986	Bygningsnummer 10297869
Gårdsnummer 323	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningstype Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 187 m²	Oppvarmet bruksareal 187 m²
Ventilasjonsstype Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

241 kWh/m² per år

Energikarakter

E

Beregnet levert energi i lokalt klima

244 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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



Hildrestrandvegen 828, 6272 HILDRE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

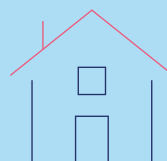
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0004/26

Adresse: Hildrestrandvegen 828, 6272 HILDRE, gnr. 323,
bnr. 36 i Haram kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/