

Våglandsvegen 191

VÅGLAND

notar



Prisantydning Kr 4 500 000,- Boligtype Enebolig

BRA-i/BRA Total 222/405 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Våglandsvegen 191

Idyllisk og sjarmerende eiendom med flott beliggenhet på Vågland. Strandlinje. Naust med flytebrygge. Låve.

Adresse	Våglandsvegen 191 6683 VÅGLAND
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 131 490,-
Totalpris	Kr 4 631 490,-
BRA-i/BRA Total	222/405 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1905
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Våglandsvegen 191. Idyllisk og sjarmerende eiendom på Vågland med fantastisk utsikt mot Skålvikfjorden. Eiendommen har blant annet pent opparbeidet hage, strandlinje, naust og låve. Boligen er oppgradert og velholdt der kjeller inneholder tre boder og entré. Første etasje inneholder gang, kjøkken, bad/vaskerom og stue. Andre etasje inneholder gang, bad, tre soverom og stue/soverom. Loft inneholder tre boder. Flott naust med båtstø og flytebrygge gir flott tilgang til sjøen og fiskemuligheter. Låve med muligheter for garasje og andre hobbyaktiviteter etter eget ønske.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	27
Vedlegg	32
Budgivning	106

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Vestvendt eiendom på Vågland i Heim kommune med flott utsikt mot Skålvikfjorden. Kort avstand til dagligvare og Liabøen med foretninger mm. En barnehage innen 5 km, og det er registrert ca. 34 % barnefamilier i grunnkretsen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND

OPPDRAKSNUMMER

4-0297/26

SELGER

Reidar Kanestrøm
Linda Taknes

MATRIKKE

Gårdsnummer 236, bruksnummer 10, , ideell andel 1/1.
i Heim kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris. Det 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 6.850 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Arealanmerkning: Noen fiktive grenser.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2026. utført av Roar Sørlien Takstmann .

BYGGEÅR

1905

BYGGEMÅTE

Taket er tekket med skifertakstein og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall. Pipebeslag og luftehatt er med metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Det ble lagt ny isolasjon i 2015 i følge eier. Det er skrå åpne konstruksjoner med synlig rupanel opp i konstruksjon. Det er luftespalter ved raftvegger og ventiler i gavlvegger. Tilbygget over badet har saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Yttervegger med tømmer på hovedhuset, tilbygget med vaskerom/bad er med bindingsverk. Selger opplyser at de i perioden 2016- 2022 skiftet ut isolasjon, vindsperre, lekter og kledning på veggene. Kledningen er impregnert.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Disse er skiftet i perioden 2016- 2019 i forbindelse med arbeid på ytterveggene. Kjellervinduene er av tre og har koblet glass. Hovedytterdører er malt og har 2-lags glass. Kjellerdøren er en ytterdør i treverk. Det er veranda ut fra kjøkken og gang 2. etasje. Disse er bygget av tre med stående rekkverk. Det er terrasse på terreng ved inngangsparti. Denne er bygget med impregnerte materialer. Det er etablert trapp av

naturstein ned til kjeller. Trappen fremstår med normale slitasjer og uten tegn til skader.

Byggegrunnen er ukjent. Det ble ikke påvist fuktsikring mot grunnmur. Med tanke på alder er det er normalt etablert sprengtsteinsfylling som drenering.

Grunnmuren er i natursteinsmur støpt betong for tilbygg vaskerom/bad. Det er etablert støttemur ved inngangsparti og ved biloppstillingsplass. Eiendommen er skrående og sterkt skrående på baksiden opp fra inngangsparti. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset med kald-asfalt. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og alder er ukjent. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er med plast og har ukjent alder. Bologen er tilknyttet Halsabygda vannverk. Det er glassfibertank fra 2004. Denne er plassert i skråning ned for boligen.

Naust

Naustet er oppført med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med Lecamur på nedre deler vegg, bindingsverk over denne. Det er kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og taktekkning med stålplater. Det er tilknyttet stor terrasse inn mot naustet. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Garasje/låve

Eldre fjøs/ låve som er innredet og benyttet til verksted og lager. Det er påbygd garasje i underetasjen med overliggende terrasse. Grunnmur av gråstein og lecablokker. Etasjeskille er med trebjelkelag og støpt dekke. Yttervegger er med reisverk med utvendig stående kledning. Taket er med saltaksform og taktekkning med stålplater. Bygningen er benyttet til garasje, carport, verksted og lager. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Takkonstruksjon- Tilbygg o/ bad
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Kjellervinduer
- Utvendig > Kjellerdør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Lekkasje bad 2.etg før vår tid.

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

Svar: Ja. Det har kommet noe vann inn ved ekstreme nedbørsmengder, ved varmtvannsbereder i kjeller. Det er støpt igjen noen sprekker og hull ved vannintak. Har ikke registrert fukt inntrengning etter dette.

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

Svar: Ja. Kommer noe fukt inni garasje, ved store nedbørsmengder.

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

Svar: Ja. Noen sprekker i mur fra 1905, og noe skjeve gulv fra 1905.

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

Svar: Ja. Mott, har behandlet selv i kjeller og på loft.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nesten alt nytt. Arbeid utført av: Sagli Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Svorka

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Zaptec.

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

Svar: Ja. Det meste av tømrerarbeid utført av undertegnede.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt tak. Arbeid utført av: K-lervik.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja. Ingen radongass påvist.

Radonmåling

År: 2014

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Naboeiendom har tinglyst bruksrett på oppkjørsel.

Tilleggskommentar: Vedovn trenger vedlikehold.

Vanntilførsel på vaskerom (vaskemaskin og utslagsvask) fryser ved kuldegrader. Isolasjon i tak i påbyggdelen eller varmekabel i rør må gjennomføres.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). 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.

Utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Heim kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Det er mursteinspipe inne på kjøkken som ikke er tilkoblet med ildsted. Her er det fyringsforbud inntil denne blir kontrollert og godkjent. Selgere har ikke benyttet pipen i sin eietid. Inne på stue er det mursteinspipe med nytt stålrør montert i 2015 - utført av K Lervik. Det er her tilkoblet vedovn på stue.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet Halsabygda Vassverk SA.

Eiendommen har septiktank.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkelen. Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende bygningstyper er registrert i matrikkelen:

- Enebolig med bygningsstatus tatt i bruk
- Garasjeuthus anneks til bolig med bygningsstatus tatt i bruk
- Naust båthus sjøbu med bygningsstatus tatt i bruk

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Utleiing av flytebrygge er et søknadspliktig tiltak. Det

foreligger ikke dokumentasjon på at flytebryggen er søkt oppført.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggesmelde eller få godkjent tiltaket i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

Selger opplyser om at det er foretatt radonmåling i 2014 hvor ingen radongass ble påvist. Dokumentasjon på målingen er ikke mottatt.

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

Kjeller inneholder tre boder og entré. Første etasje inneholder gang, kjøkken, bad/vaskerom og stue. Andre etasje inneholder gang, bad, tre soverom og stue/soverom. Loft inneholder tre boder. Der er og et naust og en garasje/låve.

STANDARD

Gulvene er av laminat, furu og flis. Selger opplyser at laminatgulv på stue er fra 2015 og kjøkken er fra 2017. Det er underliggende gulvvarme på disse rommene. I 2. etasje er det tregulv med underliggende varme på 3 soverom. Vegger er kledd med trepanel. Himling er utført med trepanel og himlingsplater. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Selger har foretatt radonmåling i 2014 som viser verdier langt under grenseverdiene. Det er mursteinspipe inne på kjøkken som ikke er tilkoblet med ildsted. Her er det fyringsforbud inntil denne blir kontrollert og godkjent. Selgere har ikke benyttet pipen i sin eietid. Inne på stue er det mursteinspipe med nytt stålrør montert i 2015- utført av K Lervik. Det er her tilkoblet vedovn på stue. Gulvet er av betong, og veggene

er av betong/murstein. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig med åpne murkonstruksjoner. Det er malte tretrapp typiske for byggeår. Innvendige dører er eldre malte fyllingsdører. Selger opplyser at de ikke har hatt noen utfordringer med fuktkrevende insekter. Det var i 2025 mye mus i kjeller, men etter at det ble støpt igjen ved hovedvannrør har de ikke observert noen. Ved befaringen ble det registrert muselort og urin i himling ved avløpsrør fra sluk vaskerom, når himling/ isolasjon ble tatt ned var det mye muslort i dette området. Nede i kjeller er det oppsatt musefelle, der kan det være mus enkelte ganger.

Se egenerklæring om borebille i kjeller og loftsplan. Har sluttet sagspon etter at det ble påsmurt middel.

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet må påregnes oppgraderes i sin helhet som følge av alder og slitasje. Det fremstår med fliser på gulv og malte fliser på vegger. Himling med takessplater. Det er innredet med klosett, dobbelservant og badekar. Sluket er av plast. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca- 25mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Det ble ikke påvist tegn til underliggende membraner eller tettesjikt på gulv. Hulltaking er utført fra stue. Måleresultat er 6 %.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura. Selger monterte våtromsplater som egeninnsats, K Lervik monterte gulvbelegg. Våtrommet har våtroms-/ baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32 mm fra topp belegg ved dør til toppsluk. Våtrommet har synlig vannrett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har avtrekksventilasjon på vegg. Fuktmåling ved hulltaking er

foretatt i kjeller rett badegulvet, uten å påvise unormale forhold. Det er her åpne konstruksjoner oppunder undergulv og bjelkelaget. Måleresultat: 6%.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølehjørne og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse til bad 2. etasje. Videre er det benyttet rør-i-rør på vaskerom/ bad 1. etasje .
- Stoppekran er i kjeller.
- Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Eier opplyser at avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og vaskerom/bad.
- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på stue. Det er ikke kjent alder på denne, selger opplyser at sist service var i 2019.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.
- Det er sikringsskap i trappeløp til kjeller og gang 2. etasje. Sikringer er med automatsikringer.
- Det er brannmeldere i hver etasje. Nylig utført service på slukkeapparat.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse i 1.

etasje.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller og opp til loftsplan.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger gjør oppmerksom på at ladebenk i kjeller, klesskap på rosa soverom og hundehus/hundegård ikke følger med i handelen. Gjør oppmerksom på at vedkomfyr på kjøkken ikke er fastmontert og defineres som løsøre, derav følger ikke denne med handelen.

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: 222 m²
BRA - e: 183 m²
BRA totalt: 405 m²
TBA: 83 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m² Tre boder og entré

1. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, kjøkken, bad/vaskerom og stue

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, bad, tre soverom og stue/soverom

3. etasje

BRA-i: 28 m² Tre boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

2. etasje

4 m²

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

GARASJE/LÅVE

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 32 m² Bod og garasje

1. etasje

BRA-e: 59 m² To boder, vedbod, verksted og garasje

2. etasje

BRA-e: 49 m² Låve/lager

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

Garasje/låve: 21 kvm i kjeller

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Kommentar

Loft: Varierende høyder på ca. 1,9 m da gulvet har skjevheter. Det er valgt å medta hele gulvareal som målbart.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på tilsendte opplysninger fra kommunen. De opplyser videre at ferdigattest ikke finnes da boligen er for gammel.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Se pkt. tilbygg/modernisering i tilstandsrapporten for nærmere informasjon.

Naust

Kommentar: Det legges til grunn av terrassen tilhører naustet og selgere.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt byggemeldte tegninger over naustet fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Garasje/låve

Kommentar: Videre er det carport i første etasje på ca. 19kvm som ikke er medtatt i det arealoppsett.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt byggemeldte tegninger over fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 202,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer renovasjon, slam, branntilsyn, feiing, slamtømming og eiendomsskatt.

VANNAVGIFT

Årlig kr 5 106,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIKT

Eiendommen er tilknyttet Halsabygda Vassverk SA. Grunnavgift kr 5 106,- inkl. mva. For informasjon om Halsabygda Vassverk SA, se halsabygda.no.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 730 976,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 112 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 131 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 631 490,- (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/ servitutter/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/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1909/900306-1/61 21.10.1909 SKJØNN

Bestemmelse om gjerde

1927/900511-1/61 14.11.1927 SKJØNN

Bestemmelse om gjerde

1948/605-1/61 15.03.1948 SKJØNN

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/2002-1/61 18.07.1949 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 236 BNR: 35

1959/888-1/61 11.05.1959 SKJØNN

Ekspropriasjon.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1012724-1/200 21.11.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 236 BNR: 35

Dvs: Den som til enhver tid er eier av gnr 36 bnr 35 i Halså
kommune skal ha rett til å benytte vei over vår eiendom,
gnr 36 bnr 10 som vist på kart (følger vedlagt i
salgsoppgaven).

GRUNNDATA
1905/900034-1/61 08.05.1905 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5055 GNR: 236
BNR: 1

1949/991-1/61 25.04.1949 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5055 GNR: 236
BNR: 35

1975/672-1/61 17.02.1975 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5055 GNR: 236
BNR: 54

2009/663473-1/200 09.09.2009 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/806080-2/200 19.10.2010 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5055 GNR: 236
BNR: 75

2020/717610-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1571 GNR: 36 BNR: 10

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Eldre tinglyste dokumenter er forsøkt innhentet.

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

GRUNNBOKSDATO
09.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av
Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter
eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og
overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og
bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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 markeds pakke 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.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne

handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

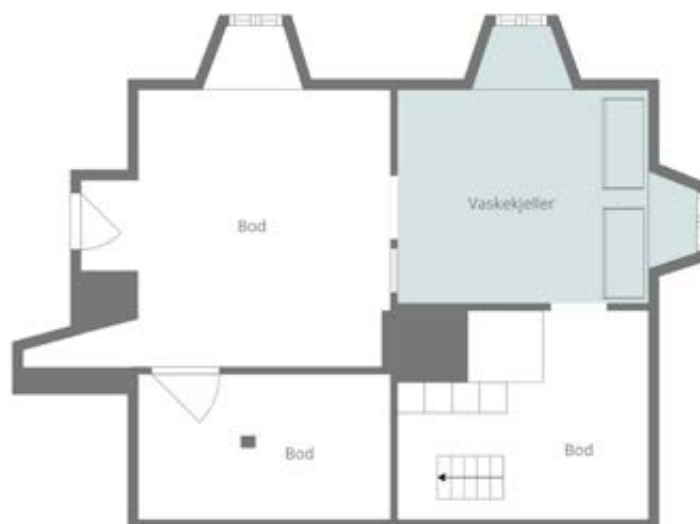
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Kjeller

Plantegning



Plantegningen er en ikke måltav illustrasjon og er ikke kan forklares.



Første etasje

Plantegning

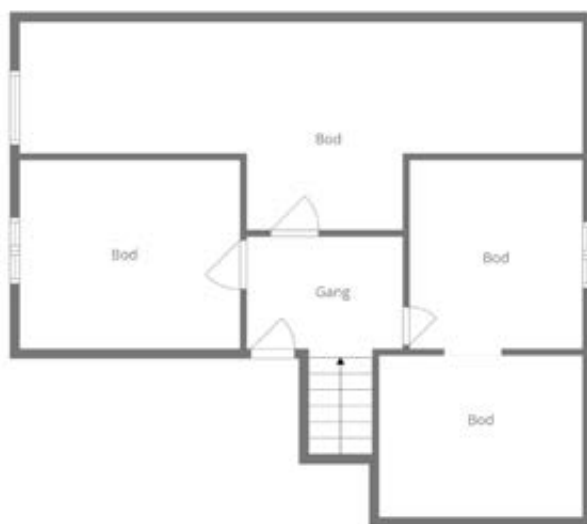


Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke bindende.



Andre etasje

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke funksjonell.



Lofsetasje

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VÅGLANDSVEGEN 191

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Matrikkelutskrift
Vegstatuskart
Eiendomskart
Utsnitt av kommuneplan
Tinglyst dokument
Energiattest
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND

 HEIM kommune

 gnr. 236, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 11278-1513

Eiendomsverdi ref nr: FQ2588

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



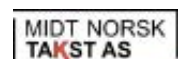
Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygget med bolighus, eldre fjøs/ låve og naust.

Bolighuset har grunnmur av gråsteinsmur og støpt betong. Etasjeskille er med trebjelkelag. Yttervegger er med tømmer kledd med liggende kledning. Taket er med saltakstform og takteking med skiferstein. Vinduer er med 3- lags isolerglass og kobla- glass.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med skifertakstein og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipebeslag og luftehatt er med metall.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Det ble lagt ny isolasjon i 2015 i følge eier.

Det er skrå åpne konstruksjoner med synlig rupanel opp i konstruksjon. Det er luftespalter ved raftvegger og ventiler i gavlvegger.

Tilbygget over badet har saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Yttervegger med tømmer på hovedhuset, tilbygget med vaskerom/ bad er med bindingsverk.

Selger opplyser at de i perioden 2016- 2022 skiftet ut isolasjon, vindsperre, lekter og kledning på veggene. Kledningen er impregnert.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Disse er skiftet i perioden 2016- 2019 i forbindelse med arbeid på ytterveggene.

Kjellervinduene er av tre og har koblet glass.

Hovedytterdør er malt og har 2-lags glass.

Kjellerdøren er en ytterdør i treverk.

Det er veranda ut fra kjøkken og gang 2. etasje. Disse er bygget av tre med stående rekkverk.

Det er terrasse på terreng ved inngangsparti. Denne er bygget med impregnerte materialer.

Det er etablert trapp av naturstein ned til kjeller. Trappen fremstår med normale slitasjer og uten tegn til skader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat, furu og flis.

Selger opplyser at laminatgulv på stue er fra 2015 og kjøkken er fra 2017. Det er underliggende gulvvarme på disse rommene.

I 2. etasje er det tregulv med underliggende varme på 3 soverom.

Vegger er kledd med trepanel. Himling er utført med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Selger har foretatt radonmåling i 2014 som viser verdier langt under grenseverdiene.

Det er mursteinspipe inne på kjøkken som ikke er tilkoblet med ildsted. Her er det fyringsforbud inntil denne blir kontrollert og godkjent. Selgere har ikke benyttet pipen i sin eietid.

Inne på stue er det mursteinspipe med nytt stålrør montert i 2015- utført av K Lervik. Det er her tilkoblet vedovn på stue.

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/murstein. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig med åpne murkonstruksjoner.

Det er malte tretrapp typiske for byggeår.

Innvendige dører er eldre malte fyllingsdører.

Selger opplyser at de ikke har hatt noen utfordringer med

fuktkrevende insekter. Det var i 2025 mye mus i kjeller, men etter at

det ble støpt igjen ved hovedvannrør har de ikke observert noen. Ved befaringen ble det registrert muselort og urin i himling ved avløpsrør fra sluk vaskerom, når himling/ isolasjon ble tatt ned var det mye muslort i dette området. Nede i kjeller er det oppsatt musefelle, der kan det være mus enkelte ganger.

Se egenerklæring om borebille i kjeller og loftsplan. Har sluttet sagspon etter at det ble påsmurt middel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet må påregnes oppgraderes i sin helhet som følge av alder og slitasje.

Det fremstår med fliser på gulv og malte fliser på vegger. Himling med takessplater. Det er innredet med klosett, dobbelservant og badekar.

Sluket er av plast.

Ved kontroll av fallforhold viser dette ca- 25mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Det ble ikke påvist tegn til underliggende membraner eller tettesjikt på gulv.

Hulltaking er utført fra stue. Måleresultat er 6 %.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura.

Selger monterte våtromsplater som egeninnsats, K Lervik monterte gulvbelegg.

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

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32 mm fra topp belegg ved dør til toppsluk.

Våtrommet har synlig vannnett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskeum.

Våtrommet har avtrekksventilasjon på vegg.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjeller rett badegulvet, uten å påvise unormale forhold. Det er her åpne konstruksjoner oppunder undergulv og bjelkelaget.

Måleresultat: 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølehjørne og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse til bad 2. etasje. Videre er det benyttet rør-i-rør på vaskerom/ bad 1. etasje .

Stoppekran er i kjeller.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Eier opplyser at avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering

Beskrivelse av eiendommen

av kjøkken og vaskerom/ bad.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på stue.

Det er ikke kjent alder på denne, selger opplyser at sist service var i 2019.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Det er sikringsskap i trappeløp til kjeller og gang 2. etasje. Sikringer er med automatsikringer.

Det er brannmeldere i hver etasje. Nylig utført service på slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det ble ikke påvist fuktsikring mot grunnmur. Med tanke på alder er det er normalt etablert sprengtsteinsfylling som drenering.

Grunnmuren er i natursteinsmur støpt betong for tilbygg vaskerom/ bad.

Det er etablert støttemur ved inngangsparti og ved biloppstillingsplass.

Eiendommen er skrående og sterkt skrående på baksiden opp fra inngangsparti. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset med kald-asfalt.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og alder er ukjent. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

Vannledningene er med plast og har ukjent alder. Bologen er tilknyttet Halsabygda vannverk.

Det er glassfibertank fra 2004. Denne er plassert i skråning ned for boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på tilsendte opplysninger fra kommunen. De opplyser videre at ferdigattest ikke finnes da boligen er for gammel.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt byggemeldte tegninger over naustet fra kommunen.

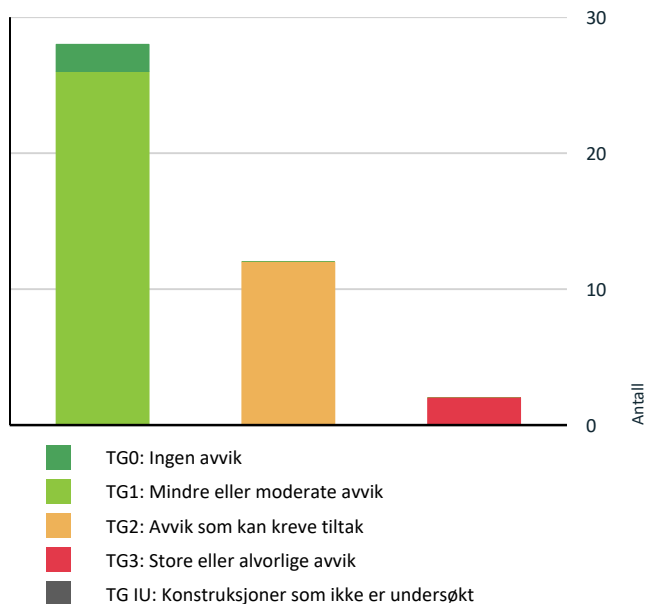
Garasje/ Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt byggemeldte tegninger over fra kommunen.

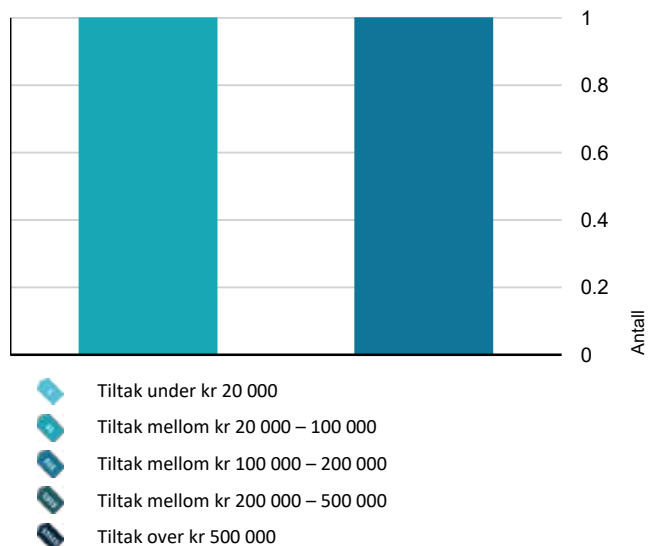
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon- Tilbygg o/ bad [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellervinduer. [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse [Gå til side](#) i 1. etasje.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller og opp til loftsplan.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1905

Kommentar

Selger

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Nytt taktro, isolasjon lekter og undertak, undertakstekking.
2015	Modernisering	Montering stålrør pipe. K Lervik.
2015	Modernisering	Radon måling.
2016	Modernisering	Yttervegg vest/ sør: Ny isolasjon, vindtetting, lekter og kledning.
2017	Modernisering	Nytt kjøkken, inkludert avløpsrør og vannrør.
2019	Modernisering	Yttervegg Øst: Ny isolasjon, vindtetting, lekter og kledning.
2020	Modernisering	Nytt vaskerom/ bad 1 etasje: komplett inkludert avløp, sluk og vannrør.
2022	Modernisering	Yttervegg Nord: Nye ytterdører,

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein og har diffusjonsåpent undertak. Taket ble besiktiget fra bakkenivå på grunn av høyde og bratte taksider.

Eier opplyser at det i 2015 ble skiftet taktro, undertak og taklekter, mens taksteinen er gjenbrukt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Pipebeslag og luftehatt er med metall.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Det ble lagt ny isolasjon i 2015 i følge eier. Det er skrå åpne konstruksjoner med synlig rupanel opp i konstruksjon. Det er luftespalter ved raftvegger og ventiler i gavlvegger.



TG 2 Takkonstruksjon- Tilbygg o/ bad

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget over badet har saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Det er ikke adgang til kaldloftet så konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med tømmer på hovedhuset, tilbygget med vaskerom/ bad er med bindingsverk. Selger opplyser at de i perioden 2016- 2022 skiftet ut isolasjon, vindsperre, lekter og kledning på veggene. Kledningen er impregneret.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) for tilbygget ved bad.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Tilstandsrapport

Det ble registrert manglende gnagesikring på tilbygget for vaskerom/ bad. Øvrige deler har dette montert. elger opplyser at dette vil bli montert før salg.



Gnagesikring er etablert på med unntak av tilbygget for bad/ vaskerom.



Manglende gnagesikring for tilbygget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Disse er skiftet i perioden 2016- 2019 i forbindelse med arbeid på ytterveggene.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Kjellervinduer.

Beskrivelse

Kjellervinduene er av tre og har koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdører er malt og har 2-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Terrassedør fra 2019.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Kjellerdøren har aldri messig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjellerdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda ut fra kjøkken og gang 2. etasje. Disse er bygget av tre med stående rekkverk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng ved inngangsparti. Denne er bygget med impregnerte materialer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert trapp av naturstein ned til kjeller. Trappen fremstår med normale slitasjer og uten tegn til skader.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og flis.

Selger opplyser at laminatgulv på stue er fra 2015 og kjøkken er fra 2017. Det er underliggende gulvvarme på disse rommene.

I 2. etasje er det tregulv med underliggende varme på 3 soverom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel. Himling er utført med trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Det ble kontrollert følge rom for høydeforskjell:

1. etasje: Stue og gang.
2. etasje: Gang og tv-stue.

Kjeller: Denne regnes som grovkjeller og er ikke kontrollmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- registrerte skjevheter er vurdert til å være fra opprinnelig byggeår. Dette er ikke unormalt med tanke på alder. Det vil ikke være noen konsekvenser som følge av skjevhetene.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av store høydeforskjeller er redusert brukskomfort, samt økt risiko for skjevbelastning og følgeskader på gulv og konstruksjon. Eventuelle utbedringer bør vurderes i sammenheng med øvrig oppussing eller renovering.

I gangen 2. etasje ble det målt ca. 7cm totalt høydeavvik. Det laveste punktet er ved terrassedør. Gulvet er ikke opprettet og fremstår som fra byggeår. Skjevhet er påregnelig.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger har foretatt radonmåling i 2014 som viser verdier langt under grenseverdiene.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe inne på kjøkken som ikke er tilkoblet med ildsted. Her er det fyringsforbud inntil denne blir kontrollert og godkjent. Selgere har ikke benyttet pipen i sin eietid.

Inne på stue er det mursteinspipe med nytt stålør montert i 2015- utført av K Lervik. Det er her tilkoblet vedovn på stue.



Vedovn på stue.



Sotluke på stålpipe inne på liten stue.



Pipe som ikke er i bruk på loftsplan, eldre sot-avrenning. Ikke tegn til aktive forhold.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/murstein. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig med åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.

Selger opplyser at det kan komme inn litt fuktighet ved mye nedbør og om våren.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapp typiske for byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller og opp til loftsplan.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Trappene er typiske fra byggeår og kan oppleves som bratte å gå i.

Kjellertrapp mangler god løsning med trinn inn mot gang, her bør det etableres en bedre og sikrere løsning for bruk. Loftstrapp har ikke rekkverk, dette er naturlig da det er loftsluke opp mot etasjen. En bør være oppmerksom ved bruk av denne.

Det er store åpninger på rekkverk i 2. etasje. Rekkverket bør utbedres slik at åpningene ikke er over 10 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Liftstopp



Kjellertrapp



Trapp til 2. etasje

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er eldre malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at de ikke har hatt noen utfordringer med fuktkrevende insekter. Det var i 2025 mye mus i kjeller, men etter at det ble støpt igjen ved hovedvannrør har de ikke observert noen. Ved befaringen ble det registrert muselort og urin i himling ved avløpsrør fra sluk vaskerom, når himling/isolasjon ble tatt ned var det mye muslort i dette området.

Nede i kjeller er det oppsatt musefelle, der kan det være mus enkelte ganger.

Se egenerklæring om borebille i kjeller og loftsplan. Aktiviteten har sluttet etter at det ble påsmurt middel.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr i kjeller. Ved befaring ble det registrert muselort ved avløpsrør fra bad nede i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Selger har åpnet opp og registrert at det ikke var flere innganger for mus. Disse skal nå være tettet.

Selger åpnet opp i området hvor det ble observert muselort, det var ikke mer enn det som ble observert ved befaring. Selger foretar tetting der det er tegn til innganger og lukker konstruksjon.

Tilstandsrapport



Muelort observert opp på isolasjon i bjelkelaget.



Mulige inngangsveier ved avløpsrør gjennom bjelke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet må påregnes oppgraderes i sin helhet som følge av alder og slitasje.

Det fremstår med fliser på gulv og malte fliser på vegger. Himling med takesplater. Det er innredet med klosett, dobbelservant og badekar.

Sluket er av plast.

Ved kontroll av fallforhold viser dette ca- 25mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Det ble ikke påvist tegn til underliggende membraner eller tettesjikt på gulv. Det er usikker vannsikkerhet på badet slik det fremstår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra stue. Måleresultat er 6 %.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura. Selger monterte våtromsplater som egeninnsats, K Lervik monterte gulvbelegg.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

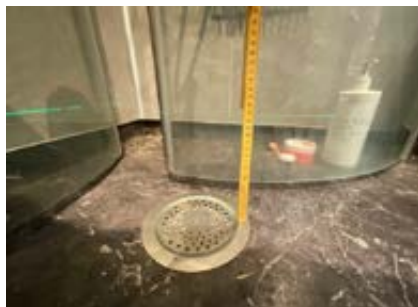
Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32 mm fra topp belegg ved dør til toppsluk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kontrollmåling fallforhold, topp sluk.



Kontrollmåling fallforhold, topp belegg ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Slukrist er sammenskrudd med sluk, denne ble ikke avdekket på befaringdagen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjeller rett badegulvet, uten å påvise unormale forhold. Det er her åpne konstruksjoner oppunder undergulv og bjelkelaget.

Måleresultat: 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølehjørne og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på valgt løsning ved oppvaskbeslag. Her er det vindu hvor underkant av dette er under benkeplaten, en skal være oppmerksom på at mulig vannsøl kan føre til skader om dette ikke tørkes opp med en gang.

Tilstandsrapport



Vindu går lenger ned en benkeplaten bak oppvaskbeslag.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse til bad 2. etasje. Videre er det benyttet rør-i-rør på vaskerom/ bad 1. etasje. Eier opplyser at rør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og vaskerom/ bad. Stoppekran er i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert sprutedeksel på vannskapet som er plassert bak innredning på vaskerom/ bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres sprutedeksel på vannskapet for å hindre at eventuelle lekkasjer eller sprutvann skader innredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende sprutedeksel øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningen.

Selger opplyser at vannrør på yttervegg bad 2. etasje kan fryse om vinter, det gjøres oppmerksom på forholdet og at løsninger mot dette må velges ved nytt bad.

Tilstandsrapport



Vannskap bad innredning på badet.



Stoppekran i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Eier opplyser at avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og vaskerom/ bad.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på stue.

Det er ikke kjent alder på denne, selger opplyser at sist service var i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i trappeløp til kjeller og gang 2. etasje. Sikringer er med automatsikringer.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Inne på Boligmappa.no ligger det samsvarserklæringer fra Sagli Elektro AS fra 2020.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på eldre arbeider.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 2. etasje



Sikringsskap ned til kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannmeldere hver etasje.
Slukkeutsyr har nylig hvert på service.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble ikke påvist fuktsikring mot grunnmur. Med tanke på alder er det normalt etablert sprengtsteinsfylling som drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur støpt betong for tilbygg vaskerom/ bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i natursteins muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.



Mindre sprekker i gråsteinsmur.



Mindre sprekker i gråsteinsmur.

TG1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur ved inngangsparti og ved biloppstillingsplass.



TG1 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen er skrående og sterkt skrående på baksiden opp fra inngangsparti. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset med kald-asfalt.



TG1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og alder er ukjent. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er med plast og har ukjent alder. Bologen er tilknyttet Halsabygda vannverk.

Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank fra 2004. Denne er plassert i skråning ned for boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse i 1. etasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller og opp til loftspan.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Lager/ Oppbevaring

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt byggeår- Tidligere takstrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naustet er oppført med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med Lecamur på nedre del av vegg, bindingsverk over denne. Det er kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og takteking med stålplater. Det er tilknyttet stor terrasse inn mot naustet.

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

Garasje/ Låve



Anvendelse

Lager/ oppbevaring

Byggeår

1910

Kommentar

Noe usikkert byggeår. Tidligere takstrapport.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Eldre fjøs/ låve som er innredet og benyttet til verksted og lager. Det er påbygd garasje i underetasjen med overliggende terrasse.

Grunnmur av gråstein og lecablokker. Etasjeskille er med trebjelkelag og støpt dekke.

Yttervegger er med reisverk med utvendig stående kledning.

Taket er med saltaksform og takteking med stålplater.

Bygningen er benyttet til garasje, carport, verksted og lager.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

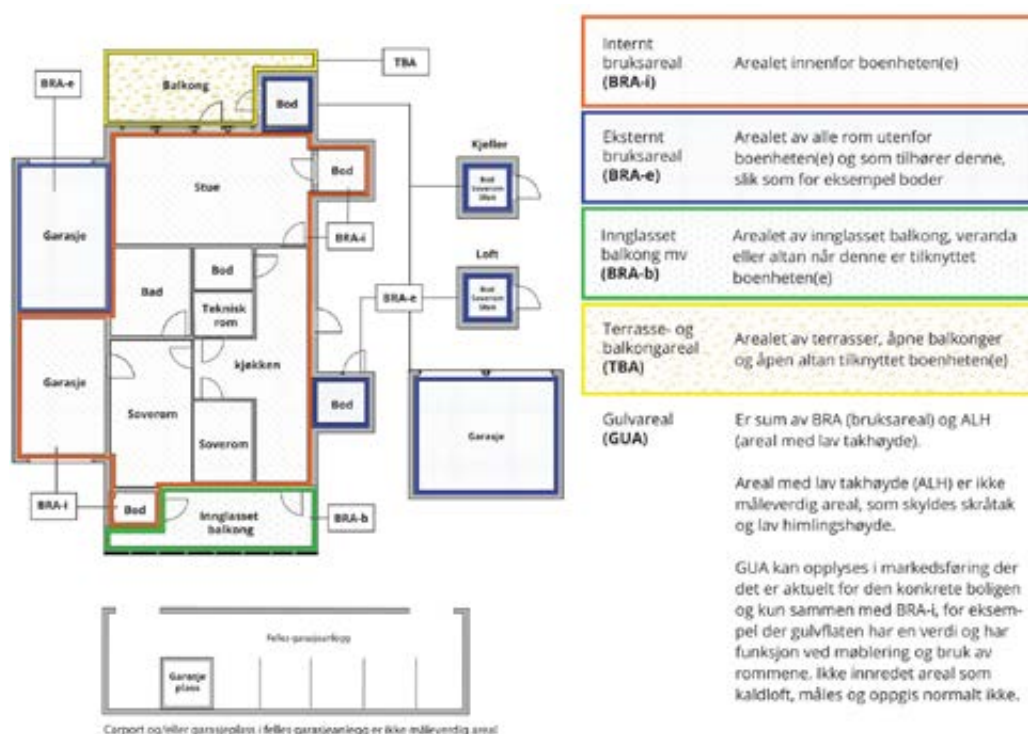
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
2. Etasje	71			71	4
1. Etasje	74			74	4
Kjeller	49			49	
SUM	222				8
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod 2, bod 3		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2		
1. Etasje	Gang, kjøkken, vaskerom, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, entré		

Kommentar

Loft: her er det varierende høyder på ca. 1,9m da gulvet har skjevheter. Det er valgt å medta hele gulvareal som målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på tilsendte opplysninger fra kommunen. De opplyser videre at ferdigattest ikke finnes da boligen er for gammel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	60
SUM		43			60
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

Kommentar

Det legges til grunn av terrassen tilhører naustet og selgere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt byggemeldte tegninger over naustet fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje/ Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		49		49			49
1. Etasje		59		59	15		59
Kjeller		32		32		21	53
SUM		140			15	21	161
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Låve/ lager	
1. Etasje		Bod, vedbod, verksted, bod, garasje	
Kjeller		Bod, garasje	

Kommentar

Videre er det carport i 1. etasje på 19m² som ikke er medtatt i det arealoppsett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt byggemeldte tegninger over fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	236	10		0	6850.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Våglandsvegen 191

Hjemmelshaver

Taknes Linda, Kanestrøm Reidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	13.08.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	04.09.2026	Følgende dokumenter er kontrollert: Rapport fra feier, kart over eiendomsgrenser	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0297/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Taknes	Reidar Kanestrøm

Gateadresse	
Våglandsvegen 191	
Poststed	Postnr
VÅGLAND	6683

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje bad 2.etg før vår tid

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har kommet noe vann inn ved ekstreme nedbørsmengder, ved varmtvannsbereder i kjeller. det er støpt igjen noen sprekker og hull ved vannintak. Har ikke registrert fukt inntrengning etter dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommer noe fukt inni garasje, ved store nedbørsmengder.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i mur fra 1905, og noe skjeve gulv fra 1905

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mott, har behandlet selv i kjeller og på loft.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nesten alt nytt

Arbeid utført av

Sagli Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svorka

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det meste av tømmerarbeid utført av undertegnede

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak

Arbeid utført av

K-lervik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen radongass påvist

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboeiendom har tinglyst bruksrett på oppkjørsel

Tilleggskommentar

Vedovn trenger vedlikehold. Vanntilførsel på vaskerom (vaskemaskin og utslagsvask) fryser ved kuldegrader. Isolasjon i tak i påbyggdelen eller varmekabel i rør må gjennomføres.

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
LINDA TAKNES	23b14c6c41fb1cc7b00b8e 6d68b3edcfb5231c5c	13.08.2026 11:02:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Kanestrøm	fde8ab5db42697ee81870 8921a098fa4948adb01	13.08.2026 11:03:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0297/26

- 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>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 236, Bruksnr 10	Kommune:	5055 Heim
Adresse:		Grunnkrets:	404 Vågland
Veiadresse:	Våglandsvegen 191, gatenr 2003	Valgkrets:	10 Liabø
	6683 Vågland	Kirkesogn:	9060805 Halså
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solstad	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	08.05.1905	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	6 850,2 kvm	Skyld:	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/236/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	18.02.2014	Avgiver	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:	18.02.2014	Avgiver	5055/236/2	0,0
			Avgiver	5055/236/3	0,0
			Avgiver	5055/236/4	0,0
			Avgiver	5055/236/6	0,0
			Avgiver	5055/236/7	0,0
			Avgiver	5055/236/8	0,0
			Avgiver	5055/236/9	0,0
			Avgiver	5055/236/10	0,0
			Avgiver	5055/236/11	0,0
			Avgiver	5055/236/12	0,0
			Avgiver	5055/236/13	0,0
			Avgiver	5055/236/14	0,0
			Avgiver	5055/236/17	0,0
			Mottaker	5055/236/79	38 599,8
Feilretting	Forretning:	03.01.2014	Berørt	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2014	Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2013	Berørt	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2013	Berørt	5055/235/21	0,0
			Berørt	5055/235/44	0,0
			Berørt	5055/235/149	0,0
			Berørt	5055/236/1	0,0
			Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2013	Avgiver	5055/235/2	-5 167,1
	Matrikkelført:	18.03.2013	Berørt	1571/Eierløs(er) teig(er)	0,0
			Berørt	5055/235/21	0,0
			Berørt	5055/235/44	0,0
			Berørt	5055/235/53	0,0
			Berørt	5055/235/83	0,0
			Berørt	5055/236/1	0,0
			Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
			Berørt	5055/236/74	0,0
			Mottaker	5055/235/149	5 167,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.08.2010	Avgiver	5055/236/7	-1 946,4
	Matrikkelført:	14.09.2010	Avgiver	5055/236/10	-240,6
			Avgiver	5055/236/54	-248,3
			Mottaker	5055/236/75	2 435,4
Annen forretningstype	Forretning:	17.08.2010	Berørt	5055/236/7	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2010	Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/35	0,0
			Berørt	5055/236/54	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	17.08.2010	Berørt	5055/236/7	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2010	Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/54	0,0
Feilretting	Forretning:	20.04.2010	Berørt	5055/235/6	0,0
	Matrikkelført:	20.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
			Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
Feilretting	Forretning:	12.04.2010	Berørt	5055/236/6	0,0
	Matrikkelført:	12.04.2010	Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/238/1	0,0

Feilretting	Forretning:	12.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:	12.04.2010	Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
			Berørt	5055/238/1	0,0
Feilretting	Forretning:	06.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:	06.04.2010	Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
			Berørt	5055/236/70	0,0
			Berørt	5055/237/1	0,0
			Berørt	5055/238/1	0,0
			Berørt	5055/239/1	0,0
			Berørt	5055/240/1	0,0
Feilretting	Forretning:	06.04.2010	Berørt	5055/235/8	0,0
	Matrikkelført:	06.04.2010	Berørt	5055/235/10	0,0
			Berørt	5055/236/1	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning:	21.12.2009	Berørt	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:	20.04.2010	Berørt	5055/236/2	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/10	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0

Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 20.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 20.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/236/67	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 20.04.2010	Berørt	5055/235/2	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 20.04.2010	Avgiver	5055/236/17	-7 806,7
		Berørt	5055/235/2	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 20.04.2010	Mottaker	5055/236/74	7 806,7

Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/240/1	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 23.03.2010	Berørt	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/236/43	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/235/2	0,0
		Berørt	5055/235/6	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0

Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/67	0,0
		Berørt	5055/237/1	0,0
		Berørt	5055/237/9	0,0
		Berørt	5055/237/10	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 20.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 16.03.2010	Berørt	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/236/43	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0

Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 06.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/236/43	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 06.04.2010	Berørt	5055/235/8	0,0
		Berørt	5055/235/10	0,0
		Berørt	5055/235/70	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 06.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 06.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 06.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/237/1	0,0
		Berørt	5055/238/1	0,0

Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 06.04.2010	Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/2	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
		Berørt	5055/236/70	0,0
		Berørt	5055/237/1	0,0
		Berørt	5055/238/1	0,0
		Berørt	5055/239/1	0,0
		Berørt	5055/240/1	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 09.03.2010	Berørt	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5055/236/1	0,0
		Berørt	5055/236/3	0,0
		Berørt	5055/236/4	0,0
		Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0
		Berørt	5055/236/17	0,0
Jordskifte	Forretning: 21.12.2009 Matrikkelført: 12.04.2010	Berørt	5055/236/6	0,0
		Berørt	5055/236/7	0,0
		Berørt	5055/236/8	0,0
		Berørt	5055/236/9	0,0
		Berørt	5055/236/10	0,0
		Berørt	5055/236/11	0,0
		Berørt	5055/236/12	0,0
		Berørt	5055/236/13	0,0
		Berørt	5055/236/14	0,0

Kartforretning med grensejustering	Forretning:	03.08.2009	Avgiver	5055/236/10	-31,9
	Matrikkelført:	01.09.2009	Berørt	5055/236/1	0,0
			Berørt	5055/236/3	0,0
			Berørt	5055/236/4	0,0
			Berørt	5055/236/6	0,0
			Berørt	5055/236/7	0,0
			Berørt	5055/236/8	0,0
			Berørt	5055/236/9	0,0
			Berørt	5055/236/11	0,0
			Berørt	5055/236/12	0,0
			Berørt	5055/236/13	0,0
			Berørt	5055/236/14	0,0
			Berørt	5055/236/17	0,0
			Berørt	5055/236/67	0,0
			Mottaker	5055/236/35	31,9
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	03.08.2009	Avgiver	5055/236/10	-123,6
	Matrikkelført:	01.09.2009	Berørt	5055/236/67	0,0
			Mottaker	5055/236/35	123,6
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	15.12.2008	Avgiver	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2008	Avgiver	5055/236/3	0,0
			Avgiver	5055/236/4	0,0
			Avgiver	5055/236/6	0,0
			Avgiver	5055/236/7	0,0
			Avgiver	5055/236/8	0,0
			Avgiver	5055/236/9	0,0
			Avgiver	5055/236/10	0,0
			Avgiver	5055/236/11	0,0
			Avgiver	5055/236/12	0,0
			Avgiver	5055/236/13	0,0
			Avgiver	5055/236/14	0,0
			Avgiver	5055/236/17	0,0
			Berørt	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	5055/236/43	341,9
Skylddeling	Forretning:	17.02.1975	Avgiver	5055/236/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/236/54	0,0
Skylddeling	Forretning:	24.04.1949	Avgiver	5055/236/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/236/35	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.06.1931	Avgiver	5055/236/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/236/20	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.05.1905	Avgiver	5055/236/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/236/10	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1571/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/236/1	0,0
			Mottaker	5055/236/3	0,0
			Mottaker	5055/236/4	0,0
			Mottaker	5055/236/6	0,0
			Mottaker	5055/236/7	0,0
			Mottaker	5055/236/8	0,0
			Mottaker	5055/236/9	0,0
			Mottaker	5055/236/10	0,0
			Mottaker	5055/236/11	0,0
			Mottaker	5055/236/12	0,0
			Mottaker	5055/236/13	0,0
			Mottaker	5055/236/14	0,0
			Mottaker	5055/236/17	0,0
			Mottaker	5055/236/67	0,0
			Mottaker	5055/237/1	0,0
			Mottaker	5055/237/9	0,0
			Mottaker	5055/237/10	0,0

Jordskifte

**Forretning:
Matrikkelført:**

Mottaker	1571/Vannteig(er)	0,0
Mottaker	5055/236/1	0,0
Mottaker	5055/236/3	0,0
Mottaker	5055/236/4	0,0
Mottaker	5055/236/6	0,0
Mottaker	5055/236/7	0,0
Mottaker	5055/236/8	0,0
Mottaker	5055/236/9	0,0
Mottaker	5055/236/10	0,0
Mottaker	5055/236/11	0,0
Mottaker	5055/236/12	0,0
Mottaker	5055/236/13	0,0
Mottaker	5055/236/14	0,0
Mottaker	5055/236/17	0,0
Mottaker	5055/239/1	0,0
Mottaker	5055/239/20	0,0
Mottaker	5055/240/1	0,0
Mottaker	5055/240/2	0,0
Mottaker	5055/240/4	0,0
Mottaker	5055/241/1	0,0

Jordskifte

Forretning:
Matrikkelført:

Mottaker	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
Mottaker	1571/Vannteig(er)	0,0
Mottaker	1571/35/33	0,0
Mottaker	1571/35/138	0,0
Mottaker	1571/42/6	0,0
Mottaker	5055/234/1	0,0
Mottaker	5055/234/2	0,0
Mottaker	5055/234/3	0,0
Mottaker	5055/235/1	0,0
Mottaker	5055/235/2	0,0
Mottaker	5055/235/4	0,0
Mottaker	5055/235/5	0,0
Mottaker	5055/235/6	0,0
Mottaker	5055/235/7	0,0
Mottaker	5055/235/8	0,0
Mottaker	5055/235/9	0,0
Mottaker	5055/235/10	0,0
Mottaker	5055/235/11	0,0
Mottaker	5055/235/13	0,0
Mottaker	5055/235/14	0,0
Mottaker	5055/235/15	0,0
Mottaker	5055/235/18	0,0
Mottaker	5055/235/20	0,0
Mottaker	5055/235/23	0,0
Mottaker	5055/235/31	0,0
Mottaker	5055/235/67	0,0
Mottaker	5055/235/68	0,0
Mottaker	5055/235/72	0,0
Mottaker	5055/235/136	0,0
Mottaker	5055/235/137	0,0
Mottaker	5055/235/141	0,0
Mottaker	5055/236/1	0,0
Mottaker	5055/236/3	0,0
Mottaker	5055/236/4	0,0
Mottaker	5055/236/6	0,0
Mottaker	5055/236/7	0,0
Mottaker	5055/236/8	0,0
Mottaker	5055/236/9	0,0
Mottaker	5055/236/10	0,0
Mottaker	5055/236/11	0,0
Mottaker	5055/236/12	0,0
Mottaker	5055/236/13	0,0
Mottaker	5055/236/14	0,0
Mottaker	5055/236/17	0,0
Mottaker	5055/240/1	0,0
Mottaker	5055/240/2	0,0
Mottaker	5055/242/2	0,0
Mottaker	5055/242/5	0,0
Mottaker	5055/243/1	0,0
Mottaker	5055/243/2	0,0
Mottaker	5055/243/3	0,0
Mottaker	5055/243/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Våglandsvegen 191	Bolig	252,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	252,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	252,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	181886218			Antall etasjer:		4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			70,0		70,0				
H01	1		78,0		78,0				
H02			74,0		74,0				
H03			30,0		30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	181886196			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

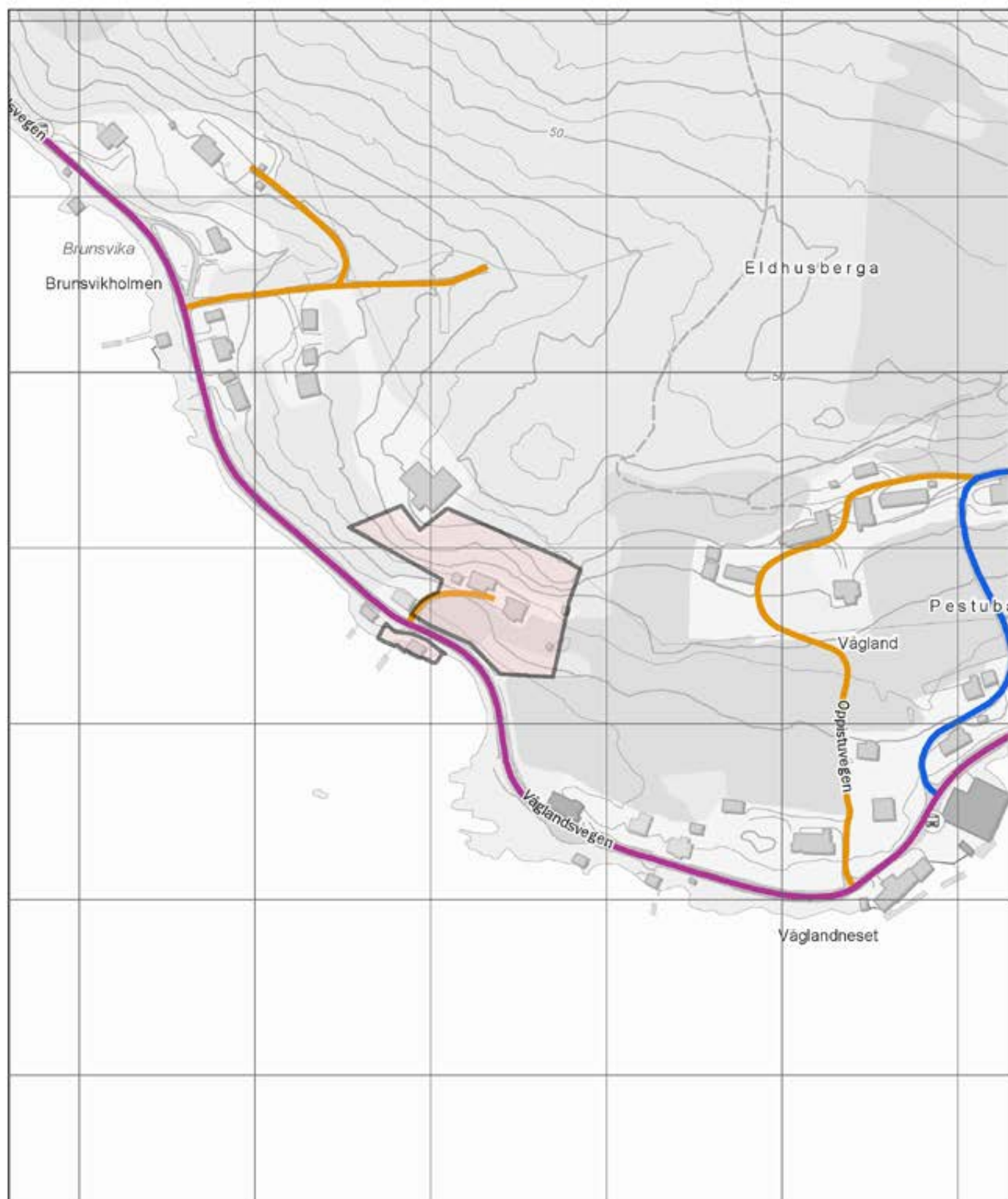
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	181886226			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kommune: 5055 Heim

Eiendom: 5055/236/10/0/0

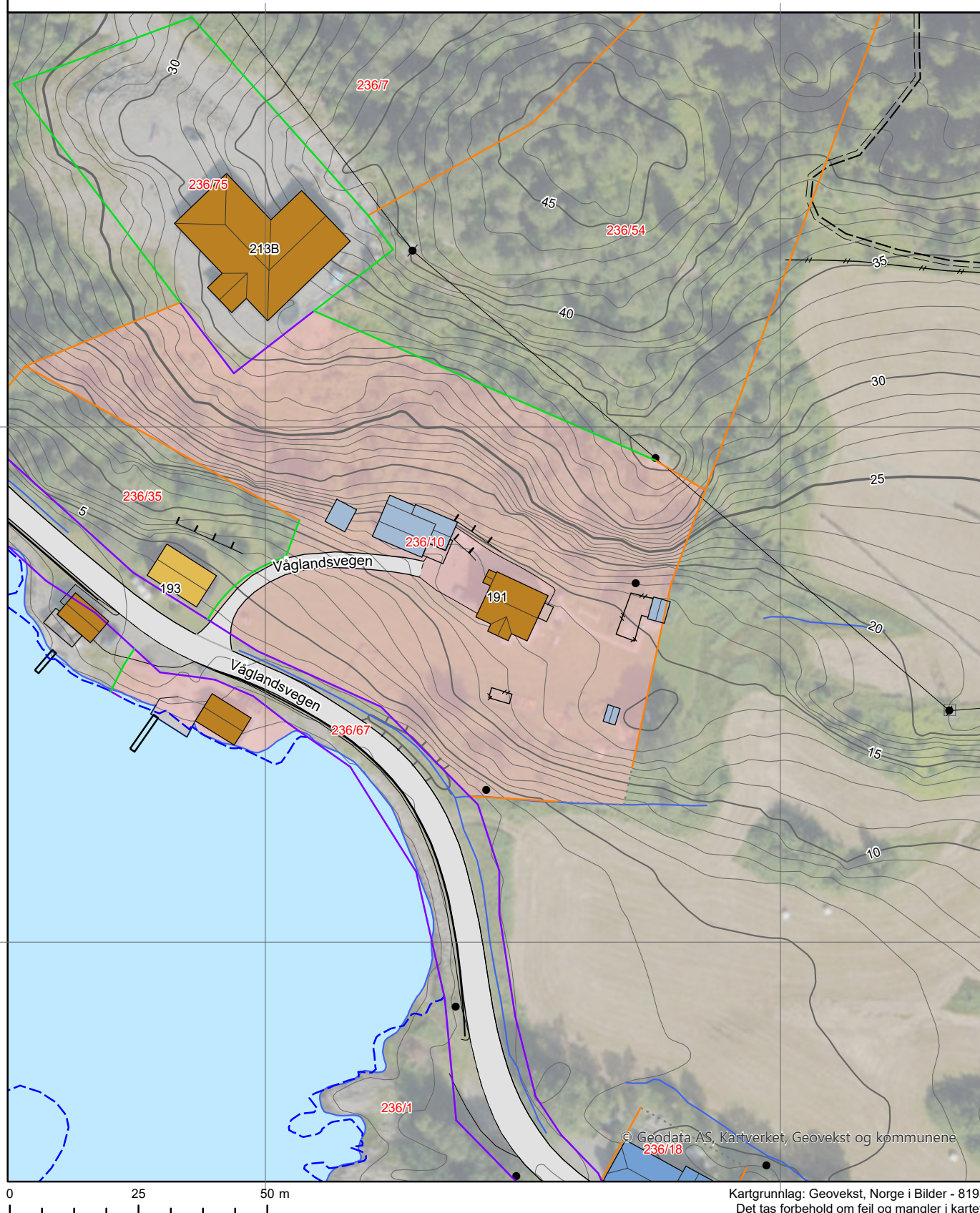
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 13.8.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
236/18

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5055 Heim

Eiendom: 5055/236/10/0/0

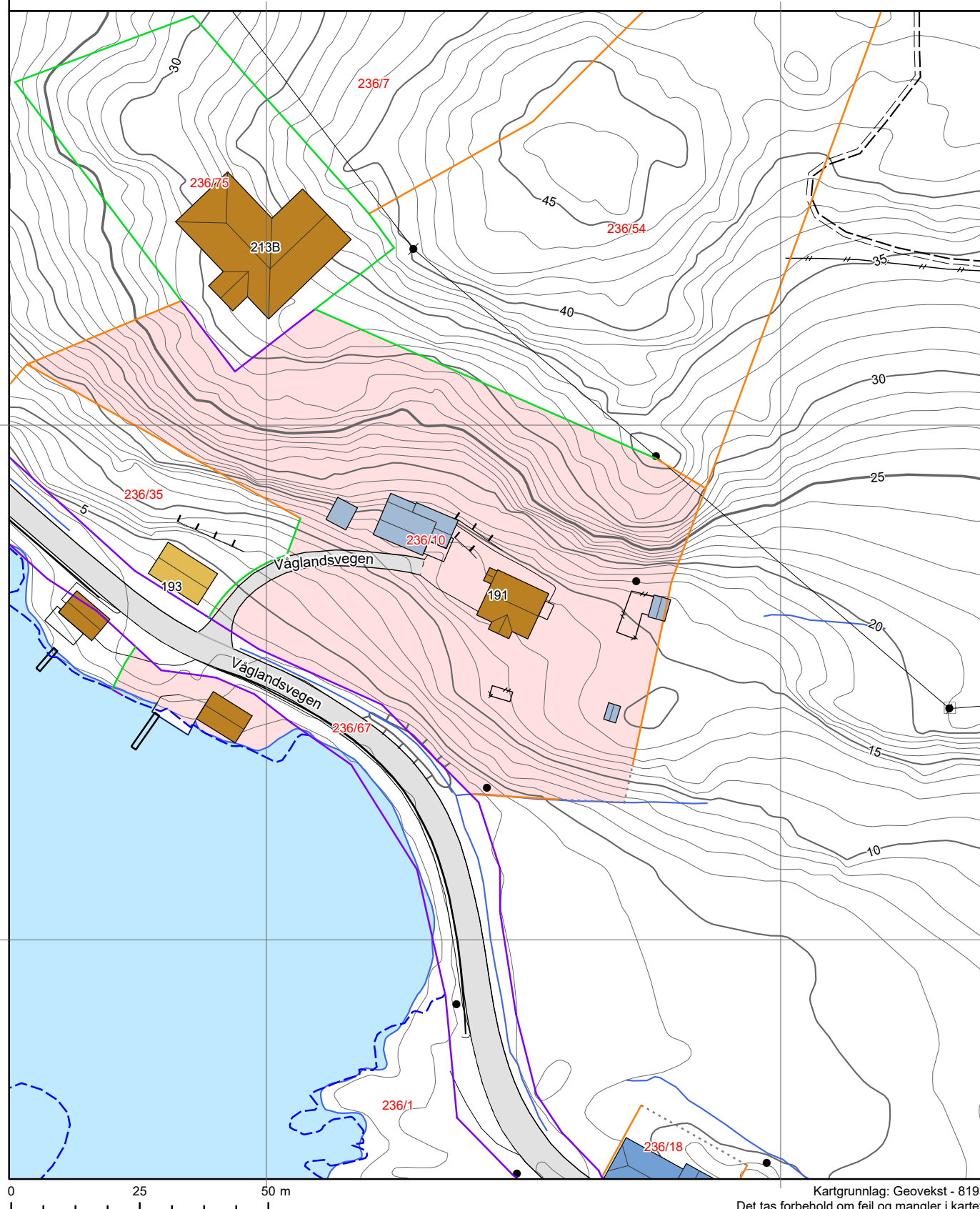
Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 13.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

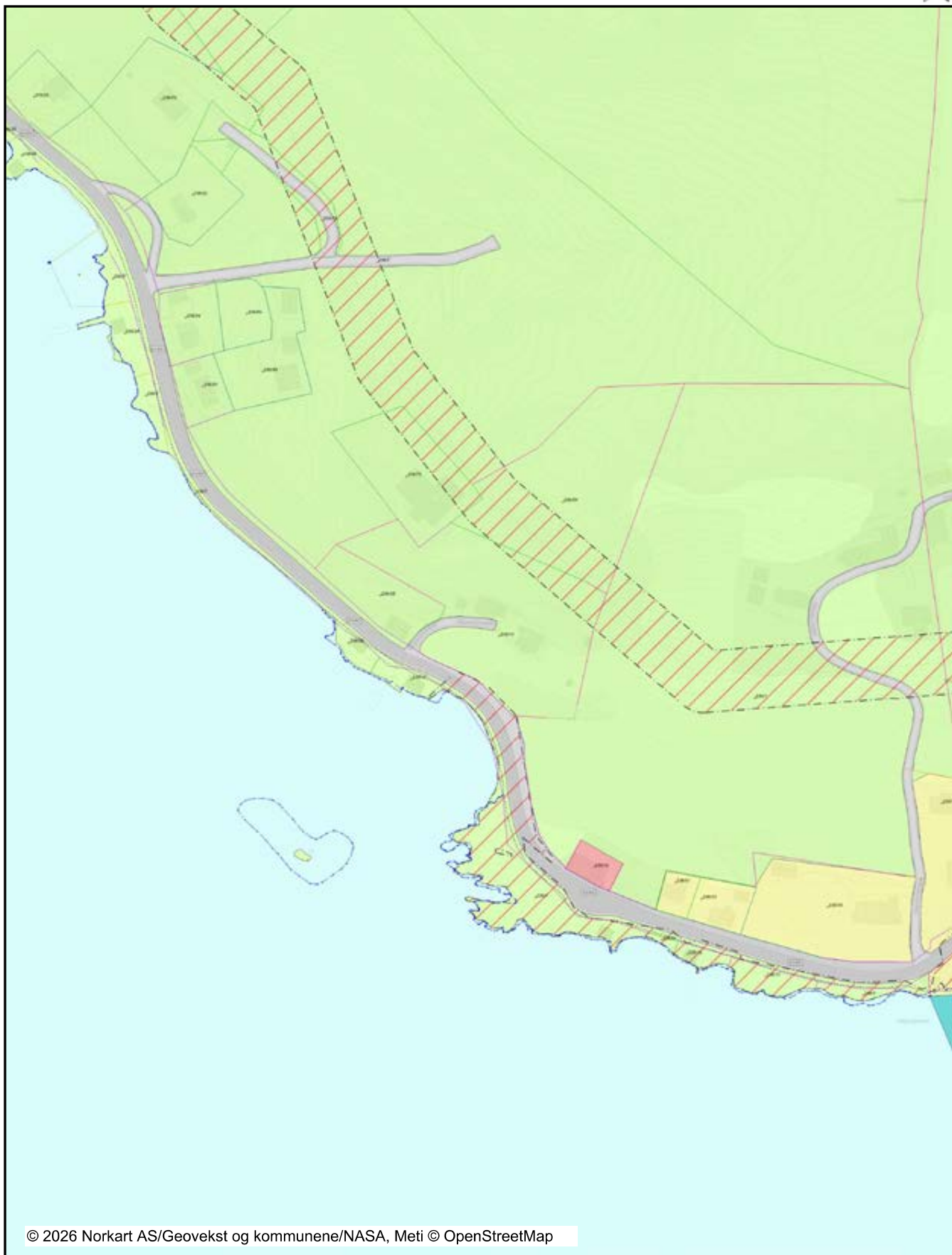


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.08.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s. LNFR-areal - eksisterende</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB)</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
	Småbåthavn - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Farled - eksisterende
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm

**ERKLÆRING**Doknr: 1012724 Tinglyst: 21.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Den som til enhver tid er eier av gnr 36 bnr 35 i Halså kommune skal ha rett til å benytte vei over vår eiendom, gnr 36 bnr 10 som vist på vedlagte kart.

Denne erklæringen kan tinglyses som en heftelse på gnr 36 bnr 10.

Inger Theien Naalsund

Inger Theien Naalsund

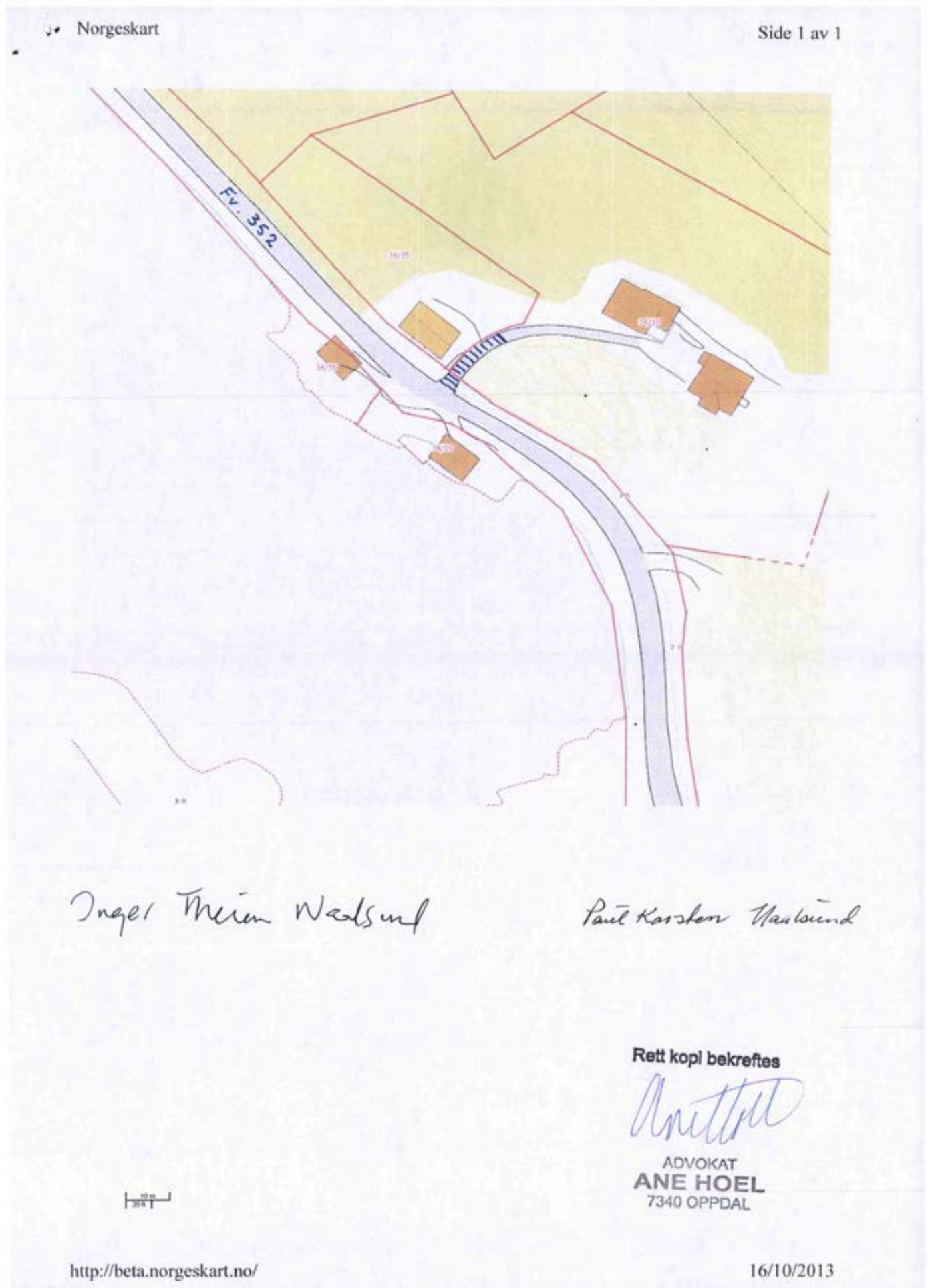
Fnr: 111244 [REDACTED]

Paul Karsten Naalsund

Paul Karsten Naalsund

Fnr: 10.06.37 [REDACTED]

Rettkopi bekreftesADVOKAT
ANE HOEL
7340 OPPDAL





Adresse

Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND

Dato for energimerking

07.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-346396

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181886218

Gårdsnummer

236

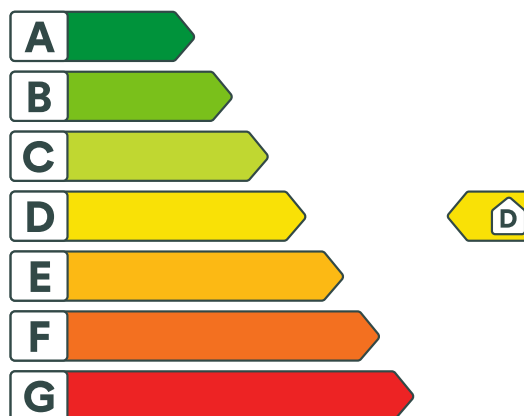
Bruksnummer

10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1905

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

222,0 m²

Oppvarmet bruksareal

222,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

183,46



Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND

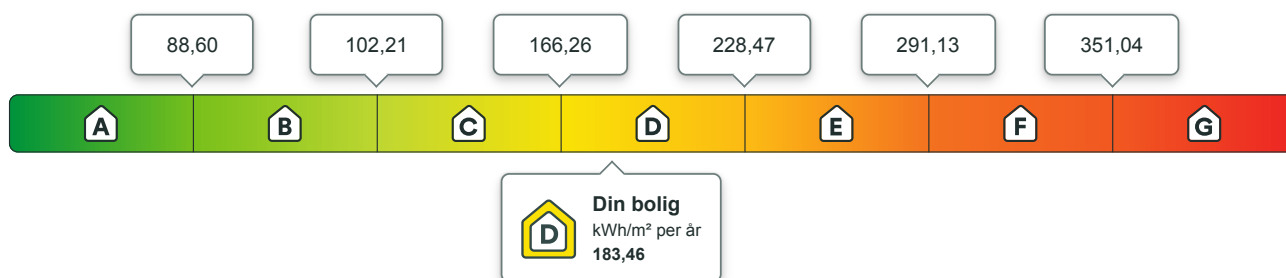


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
43 121,57

kWh/m² per år
194,24

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND



Detaljering

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

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



Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Våglandsvegen 191

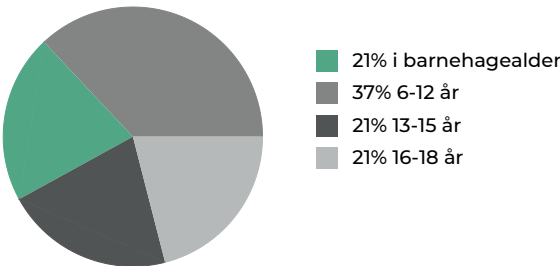
Offentlig transport

🚶 Liabøkrysset	2 min 🚶
Linje 905	1.9 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 51 min 🚶

Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	3 min 🚶
147 elever, 11 klasser	2.6 km
Hemne videregående skole	50 min 🚶
220 elever	56.7 km
Atlanten videregående skole	2 t 🚶
500 elever, 18 klasser	65 km

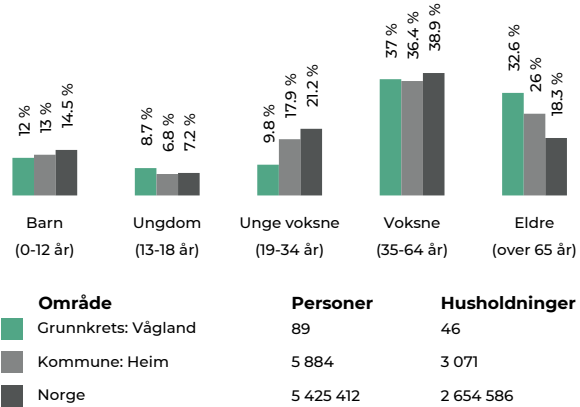
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Liabø barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
31 barn	2.2 km
Valsøyfjord barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
15 barn	17.6 km
Bøfjorden barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
11 barn	19.4 km

Dagligvare

Coop Prix Vågland	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2 km
Bunnpris Betna	6 min 🚶
Post i butikk	6.6 km

Sport

🏠 Halsahallen flerbrukshall	3 min 🚶
Aktivitetshall	2.6 km
🏠 Trøparken balløkke	3 min 🚶
Ballspill	2.5 km
🏃 Treningscenter (Nordmørshallen)	1 t 20 min 🚶
🏃 Fitnesspoint Aspøya	1 t 25 min 🚶



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

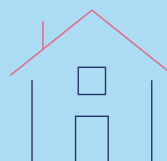
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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: 4-0297/26

Adresse: Våglandsvegen 191, 6683 VÅGLAND, gnr. 236,
bnr. 10 i Heim kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.09.2026

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.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/