

Landvegen 658

BETNA

notar



Prisantydning Kr 2 690 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 155/174 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Landvegen 658

Oppgradert enebolig med idyllisk beliggenhet og strandlinje | Solrik og svært pent opparbeidet tomt

Adresse	Landvegen 658 6683 VÅGLAND
Prisantydning	Kr 2 690 000,-
Omkostninger	Kr 86 240,-
Totalpris	Kr 2 776 240,-
BRA-i/BRA Total	155/174 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1939
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar /Anders Havneraas har gleden av å ønske velkommen til Landvegen 658; en sjarmerende enebolig med idyllisk beliggenhet ved Betnavågen i Heim kommune. Eiendommen byr på egen strandlinje og nærhet til elveutløpet fra Betna-elven. Området har kort avstand til barnehager, skole og dagligvarebutikker, samt gode transportmuligheter.

Boligen, oppført i 1939, har et bruksareal på 155 m² fordelt på kjeller, 1. etasje og loft. Den er vesentlig oppgradert med nytt tak, etterisolering og balansert ventilasjon (2016). Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og flere boder. Uteområdene består av verandaer, terrasser og en frittliggende paviljong. Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og gruset parkering.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	26
Vedlegg	30
Budgivning	88

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



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue med herlig utsikt!



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Gang



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Hage



Hage



Hage



Paviljong



Drivehus



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ved enden av Betnavågen i Heim kommune, Trøndelag fylke. Den har en idyllisk beliggenhet med egen strandlinje og er plassert like ved elveutløpet fra Betna-elven.

For daglige innkjøp finnes Coop Prix Vågland og Bunnpris Halså innen 6 minutters kjøring. Barnefamilier vil sette pris på nærheten til Liabø barnehage, som ligger 6 minutter unna, og Halså barne- og ungdomsskole, som er en 7 minutters kjøretur fra eiendommen.

Området har også gode fritidstilbud, inkludert Øyan fotballanlegg som ligger 6 minutter unna.

ADKOMST

Eiendommen ligger ved enden av Betnavågen i Heim kommune, Trøndelag fylke. Adkomst skjer via offentlig vei med privat avkjøring.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Landvegen 658, 6683 VÅGLAND

OPPDRAKSNUMMER

4-0015/26

SELGER

Gudny Dahl Torgersen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 231, bruksnummer 23, , ideell andel 1/1.
i Heim kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

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

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.086 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen areal, prydbusker, bed og gruset vei og parkering.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.02.2026. utført av Endre Eikrem.

BYGGEÅR

1939

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1939 og er vesentlig renoveret og oppgradert. Bygningen fremstår med god standard og planløsning.

Byggegrunnen består av fjell og stedlige løsmasser. Fundamenteringen er utført med delvis stripefundament av betong under grunnmuren. Grunnmuren er konstruert av betong/sparestein med innvendig ubehandlede overflater. Dreneringen rundt bygningen er beskrevet som naturlig drenering av stedlige steinsatte masser og asfaltgranulat under terreng. Veggkonstruksjonen består av en tradisjonell isolert reisverks-/bindingsverkskonstruksjon med vindtette plater/vindspærre, isolasjon, lekter og utvendig tømmermannskledning med behandlet overflate. Tre sider av boligen ble etterisolert og fikk ny utvendig kledning i 2016. Takkonstruksjonen er en plassbygget, luftet sperrekonstruksjon med undertak av plank/bord, papp og lekter. Taktekingen består av plastbelagte/lakkerte stålplater montert på lekter for lufting. Konstruksjonen ble etterisolert ned mot oppvarmet areal i 2016. Takrenner og nedløpsrør er av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Det er montert stigetrinn til pipen. Etasjeskillene er bygget som trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Mot grunnen er det en støpt plate med fuktspærre og isolasjon. Boligen har vinduer med 2-3 lags isolerglass med støydemping på tre sider, samt noen eldre koblede vinduer i grunnmur/kjeller og stue. Hovedinngangsdøren er behandlet, mens ytterdøren til kjelleren er eldre. Balkongdøren er i tre med isolerglass fra 2016. Eiendommen har en utkraget veranda mot øst og vest, bygget av impregnerte bjelker, dekke og rekkverk/levegg, montert på

en bærende konstruksjon av tre søyler og støpte punktfundamenter. Det er også terrasser av impregnerte bjelker og dekke mot vest, samt en utkraget veranda over inngangspartiet med undergulv og papptekking. Trapper til hovedinngang og veranda mot vest er av impregnert materiale, mens trappen til kjellernedgangen er støpt. Over kjellerinngangen er det et mindre skjermtak i en enkel konstruksjon.

Eiendommen inkluderer et frittliggende uthus med saltak, oppført på punktfundamenter. Hovedkonstruksjonen er av pløyd plank med behandlede overflater, og taket har en sperrekonstruksjon med undertak for takteking av asfaltapp. Inngangen har en to-fløyet labankport med malte overflater.

Det finnes også en plassbygget, frittliggende paviljong/lysthus med 8-kantet tak, oppført på støpte punktfundamenter/blokkstein. Ytterveggene er av maskinlaftet pløyd plank/bindingsverk med isolasjon. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og takteking av asfaltsingel. Etasjeskillet består av et isolert trebjelkelag med undergulv. Ytterdør og vinduer har isolerglass og sprosrammer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Innvendige trapper

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggtorget Våglund

Beskrivelse: Arbeidet ble ferdigstilt i 2010

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

Ja

Beskrivelse: Nytt vannopplegg, nytt avløp ned til kjelleren.

Membran, sluk og tettsjikt ble fornyet med forbindelse med dette

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

Ja

Beskrivelse: Finnes spor etter fukt.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble satt inn stålrør i tegelstenspipe i 2024

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

Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i stue

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur

eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ja, mus i kjeller på vinteren

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste

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

Ja

Beskrivelse: Eltilsyn i 2024 uten anmerkninger

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Montert i 2024

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vi-Bygg A/S

Beskrivelse: Nytt tak og isolering av bolig. Terrasser, drivhus og lysthus av ufaglært.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Rehabilitering pipe
- El. kontroll utført
- El. bil lader montert

2023:

- Varmepumpe montert i stue

2020:

- Ny platetopp og kjølfrysenskap til kjøkken montert

2016:

- Etterisolert på kryploft
- Ny peisovn montert
- Etablert balansert ventilasjon i boligen
- Etterisolert og skiftet utvendig kledning og vindu på 3

vegger

- Ny takteking montert
- Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Stigetrinn til pipe montert.

2012:

- Frittliggende drivhus montert vest på eiendommen av aluminium og polykarbonat plater, lufteluker og dør. Drivhuset er montert på dekke av impregnerte bjelker og terrassebord.

2011:

- Pusset opp kjøkken

2010:

- Pusset opp bad i loftetasje
- Nytt rør i rør system og ledningsnett for avløp til bad og kjøkken (2010/2014)

2009:

- Oppgradert sikringskap

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 22.06.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR. Eiendommen berøres av faresone for høyspenningsanlegg (H370) og faresone for flom (H320) i henhold til kommuneplanen.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumper montert i stue (2023) og vindfang (noe eldre), samt en peisovn i stuen fra 2016. Badet i loftetasjen har elektriske varmekabler i gulvet.

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

Eiendommen har gruset vei og parkering på tomten. Fant ikke ytterligere relevant informasjon om parkering i dokumentene.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Privat vann fra Halsabygda vassverk.
Privat avløp, septik.

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

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Det er ikke mottatt tegninger, vedtak eller ferdigattest for bod eller paviljong.
Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

INNHold

Underetasje: Gang og 4 boder
1. etasje: Vindfang, entré, kott, stue og kjøkken

2. etasje: Trapperom, gang, bad og 3 soverom

STANDARD

Gulv: Parkett, vinylbelegg, ubehandlet betong og flis.
Vegger: Malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og flis.
Himling: Malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk.

Bad i loftetasje

Flis på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk. Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler.
Baderomsinnredning med malte, profilerte fronter, heldekkende servantplate, sideskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og tilhørende armaturer montert. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkken har parkett på gulv, malte panelplater og tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte glatte fronter, takhøye overskap (tilpasset) laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin og integrert kjøl/fryseskap, microbølge ovn, komfyr og platetopp. Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk ført til yttervegg.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: 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 opplyser at fastmonterte lamper i tak på stue ikke medfølger.

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: 155 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 83 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Gang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 57 m² Vindfang, entré, kott, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 m² Trapperom, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

2 m² 1. etasje

55 m²

2. etasje

4 m²

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

PAVILJONG/LYSTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 690 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 049,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vann, avløp, slamtømming, branntilsyn/feiling, renovasjon og eiendomsskatt.

INFO VANNAVGIFT

Vann fra Halsabygda Vassverk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 618 264,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 473 055,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 690 000,- (Prisantydning)

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

kr. 67 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 86 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 776 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

5055/231/23:

25.01.1939 - Dokumentnr: 201 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdeplikten påhviler kjøperen

25.01.1939 - Dokumentnr: 201 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:231 Bnr:1
vedr.kjøring av tømmer vinterstid
"Hovedbruket skal ha rett til å kjøre tømmer vinterstid"

25.01.1939 - Dokumentnr: 201 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:231 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 866331 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1571 Gnr:31 Bnr:23

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	80000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	15 900,-	(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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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

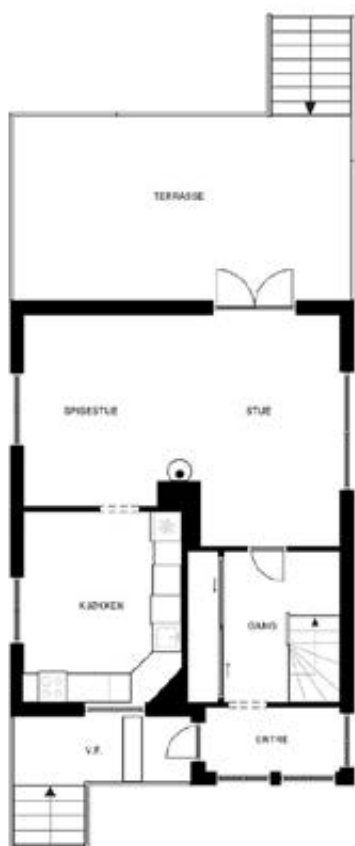
inn hemmelige bud.

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 ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegning



Plantegningen er ikke målbær, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LANDVEGEN 658

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Kart

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0015/26	
Selger 1 navn	
Gudny Dahl Torgersen	
Gateadresse	
Landvegen 658	
Poststed	Postnr
VÅGLAND	6683
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

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

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 og isolering av bolig. Terrasser, drivhus og lysthus av ufaglært.
Arbeid utført av	Vi-Bbygg A/S

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudny Dahl Torgersen	a72b3737211acf3ad35ca5 6aaf6348891ef73302	17.03.2026 11:58:40 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Landvegen 658, 6683 VÅGLAND

 HEIM kommune

 gnr. 231, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 18174-1980

Referansenummer: GN1917

Autorisert foretak: Selmax AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Eikrem



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har Mesterbrev som tømmer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker, byggefeil/kjøp/salg og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.

Rapportansvarlig



Endre Eikrem
Uavhengig Takstingeniør
endre@selmax.no
469 62 353



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiet bolig med frittliggende paviljong/sommerstue.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra datidens byggeskikk og materialvalg for hovedkonstruksjoner. Generelt fremstår boligen med god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Bygningsmassen er vesentlig oppgradert og renoveret etter 2010. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger pr. dato og våtrom er utført i 2010. Ukjent alder på septiktank og utvendig ledningsnett og som bør dokumenteres om mulig. Drenering og fuktsikring rundt boligen vil være påregnelig å gjøre noe med om få år. Noe lokale avvik på gulv i loftetasje og 1. etasje vil kunne påregnes, samt noe sprekker i grunnmur registrert. Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrappporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert. En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold. Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plastbelagte/lakkerte stålplater montert på lekter for lufting som taktekkning. Taktekkning er fra byggeår og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Stigetrinn til pipe montert. Tradisjonell isolert reisverks-/bindingsverkskonstruksjon med vindtette plater/vindspærre, isolasjon, lekter og utvendig tømmermannskledning med behandlet overflate. Ytterveggene vurderes å være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter og preaksepterte løsninger for bygningens referansenivå. Tre sider av boligen er etterisolert og har fått ny utvendig kledning i 2016 som et støyreducerende tiltak, ifølge eier. Deler av ytterveggkonstruksjonen er skjult, og det legges derfor til grunn normal utførelse/preakseptert utførelse på

oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen. Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av plank/bord, papp og lekter for taktekkning. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet. Konstruksjonen er etterisolert ned mot oppvarmet areal i 2016. Vinduer med 2-3 lags isolerglass med støydemping på 3 sider, tilhørende listverk og beslag. Store stue vinduer er noe eldre, samt koblet eldre vinduer i grunnmur/kjeller etasje. Behandlet ytterdør til hovedinngang, eldre ytterdør til kjellerinngang og balkongdør i tre med isolerglass (2016) med tilhørende listverk og beslag. Utkraget veranda mot øst og vest av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk/levegge montert på bærende konstruksjon av tre søyler og støpte punkt fundament. Terrasser av impregnerte bjelker og dekke mot vest og utkraget veranda over inngangsparti med undergulv, papptekking og tilhørende rekkverk. Trapp til hovedinngang og veranda mot vest av impregnert materiale med tilhørende rekkverk. Støpt trapp til kjeller nedgang med ubehandlet overflater. Mindre skjermtak over kjellerinngang i enkel konstruksjon med taktekkning av profilerte stålplater og hvor konstruksjonen er forankret inn i bygningens yttervegg konstruksjon med skrå avstivning/kledning. Frittliggende drivhus montert vest på eiendommen av aluminium og polykarbonat plater, lufteluker og dør. Drivhuset er montert på dekke av impregnerte bjelker og terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkett, vinylbelegg, ubehandlet betong og flis på gulv, malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt, over 50 mm ++. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglstein pipe (rehabiliteret i 2024) med heldekkende beslag over tak og sotluke montert på kryploft og kjelleretasje. Peisovn (2016) montert i stue med skifer på gulv og pusset brannmur/pipe. Kjeller etasje har gulv av ubehandlet betong, vegger av betong og panel og plater/panel i tak. Boligen har innvendig trapp med malte vanger, malte trinn med teppe i gangbane og tilhørende håndrekk. Boligen har innvendige behandlet heltre dører og noen malte glatte dører med tilhørende listverk. Skyvedørs garderobe med speil front og frittstående skyvedørsgarderobe montert i soverom og skyvedørsgarderobe montert i gang til loftetasje. Luke til kryploft montert uten fast tilkomst.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Flis på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk. Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Bad har plastsluk og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter. Bad innredning med malte, profilerte fronter, heldekkende servantplate,

Beskrivelse av eiendommen

sideskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og tilhørende armaturer montert. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon. Hulltaking er foretatt i vegg på soverom vis a vis bad og ingen visuelle skader eller fukt registrert utover normal RF%/fuktkvote. Det er i tillegg foretatt indikasjonsmålinger med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv, malte panelplater og tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte glatte fronter, takhøye overskap (tilpasset) laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin og integrert kjøøl/fryseskap, microbølge ovn, komfyr og platetopp. Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk ført til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med åpen fordelers kolbe montert til bad. og kjøkken. Kobber rør i kjelleretasje av ukjent alder. Stoppekran montert. Ledningsnett er oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom. Boligen har ledningsnett for avløpsrør av plastrør. Ledningsnett i grunn under bolig er ukjent, men ut i fra det som kunne registreres kan ledningsnett i grunn under bolig være av betong/soil eller glasert teglrør av eldre dato. Ledningsnett er noe oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom. Balanserte ventilasjon i boligen med enhet plassert på kryploft. Ventilasjonen er tilknyttet 1. etasje og loftetasje. Varmepumper montert i stue (2023) og vindfang (noe eldre). Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur montert i boligens kjelleretasje. Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i kjelleretasje. Det er ikke vannutkaster montert utvendig, men uttak benyttes via slange igjennom kjellervindu og tilkoblet blande batteri i kjeller. Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert. El. kontroll utført i 2024. Branncellebegrensede konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befaring. Utover det vurderes brannkonseptet til å være utført i.h.h.t gjeldende forskriftskrav og pre aksepterte løsninger ved oppføringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt. Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser og asfalt granulat utvendig under terreng så langt dette var mulig å kontrollere. Bygningsdelen har begrenset inspeksjons mulighet. Grunnmur av betong/sparestein med innvendig ubehandlet overflater montert på delvis stripefundament av betong under grunnmur. Tomten er pent opparbeidet med plen areal, prydbusker, bed og gruset vei og parkering. Eiendommen har avløpsrør av plast og soil, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra bygge år. Nedgravet septiktank i betong med 2 kammer av ukjent alder og på ca. 3-4 m3 med overløp til grøft og kommunal tømning. Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 3 meter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Noe avvik fra original plantegning og dagens planløsning registrert.

Bod

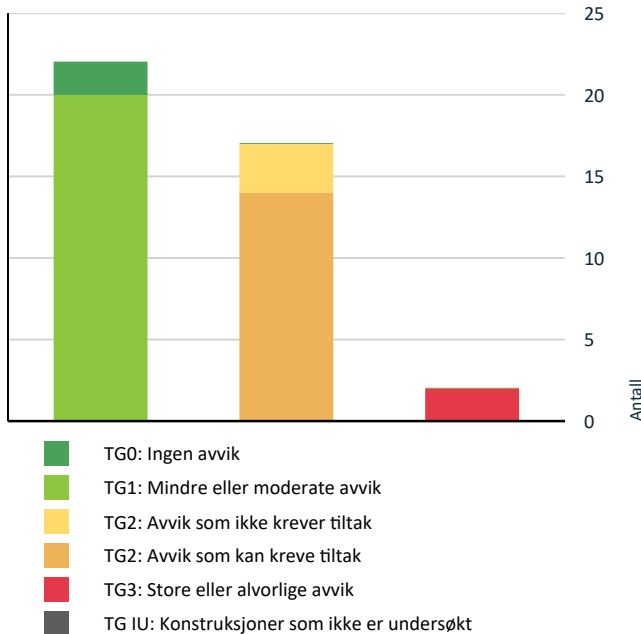
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Paviljong/lysthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

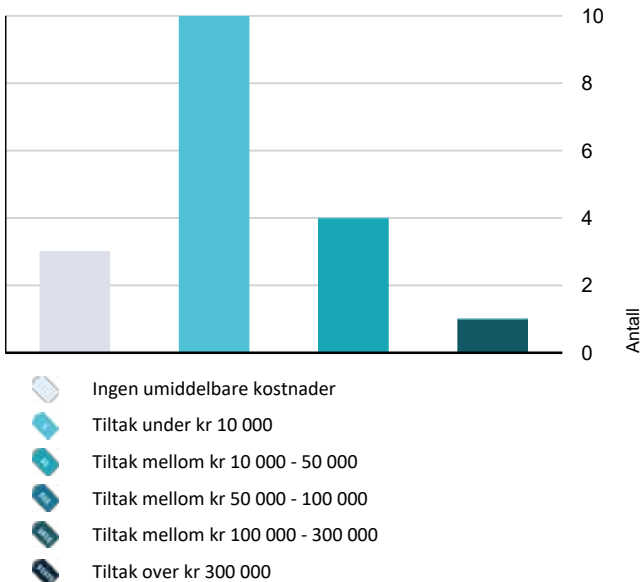
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle reguleringsbestemmelser i området. Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav og pre aksepterte ytelser/løsninger. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert. Det tas forbehold på at relevante opplysninger om skjulte konstruksjoner, kryprom, sameie etc. blir opplyst av selger. Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)


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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)


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

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Opplysninger innhentet fra
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Pusset opp bad i loftetasje
2011	Modernisering	Pusset opp kjøkken
2016	Modernisering	Etterisolert og skiftet utvendig kledning og vindu på 3 vegger
2016	Modernisering	Ny taktekkning montert
2016	Modernisering	Etterisolert på kryploft
2016	Modernisering	Ny peisovn montert
2016	Modernisering	Etablert balansert ventilasjon i boligen
2024	Modernisering	El. bil lader montert
2010	Modernisering	Nytt rør i rør system og ledningsnett for avløp til bad og kjøkken (2010/2014)
2009	Modernisering	Oppgradert sikringskap
2020	Modernisering	Ny platetopp og kjøl/fryseskap til kjøkken montert
2023	Modernisering	Varmepumpe montert i stue
2024	Modernisering	Rehabilert pipe
2024	Modernisering	El. kontroll utført

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Stigetrinn til pipe montert.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og potensiell skade på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonell isolert reisverks-/bindingsverkskonstruksjon med vindtette plater/vindspærre, isolasjon, lekter og utvendig tømmermannskledning med behandlet overflate. Ytterveggene vurderes å være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter og preaksepterte løsninger for bygningens referansenivå. Tre sider av boligen er etterisolert og har fått ny utvendig kledning i 2016 som et støyreducerende tiltak, ifølge eier. Deler av ytterveggkonstruksjonen er skjult, og det legges derfor til grunn normal utførelse/preakseptert utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av plank/bord, papp og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet. Konstruksjonen er etterisolert ned mot oppvarmet areal i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er observert eldre skjolder i undertaket, samt enkelte tegn til borebilleangrep, begge deler antas å stamme fra tiden før ny taktekking ble montert. Eier opplyser om sporadisk forekomst av mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er aktivitet av borebille, samt vurdere behov for tiltak mot skadedyr.

Videre bør det iverksettes tiltak for å utbedre punktert dampsperre og forbedre ventileringen av takkonstruksjonen, for å redusere risikoen for fukt- og muggskader, samt forhindre videre skade fra skadedyr som mus. Eldre skjolder i undertaket indikerer tidligere fuktproblemer, og det er viktig å følge opp for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-3 lags isolerglass med støydemping på 3 sider, tilhørende listverk og beslag. Store stue vinduer er noe eldre, samt koblet eldre vinduer i grunnmur/kjeller etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Vinduer i grunnmur mangler sålebenbeslag og alder på eldre vinduer tilsier at en utskifting vil kunne påregnes om få år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres sålebenbeslag på kjellervinduene for å hindre fuktinntrengning og forlenge vinduenes levetid. Utskifting av eldre vinduer bør vurderes, da disse har begrenset gjenværende levetid og kan medføre økt risiko for varmetap, trekk og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

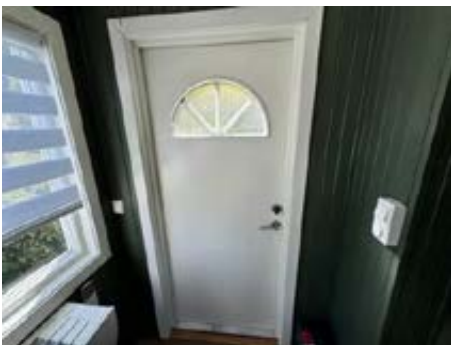


Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Behandlet ytterdør til hovedinngang, eldre ytterdør til kjellerinngang og balkongdør i tre med isolerglass (2016) med tilhørende listverk og beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget veranda mot øst og vest av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk/levegg montert på bærende konstruksjon av tre søyler og støpte punkt fundament. Terrasser av impregnerte bjelker og dekke mot vest og utkraget veranda over inngangsparti med undergulv, papptekking og tilhørende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Noe værslitasje på overflater registrert og noe begrenset mulighet for kontroll av fundamenter. Utkraget veranda som ligger over innredet/oppvarmet inngangsparti avviker fra pre akseptert løsning når det gjelder lufting osv. men ingen skader eller tegn til kondens i innvendige himlinger registrert som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran og konstruksjonsoppbygging, spesielt for veranda over innredet/oppvarmet inngangsparti. Noe vedlikehold av overflater må påregnes for å forhindre ytterligere værslitasje. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og vedlikehold er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og potensiell fuktinntrengning til underliggende boligrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

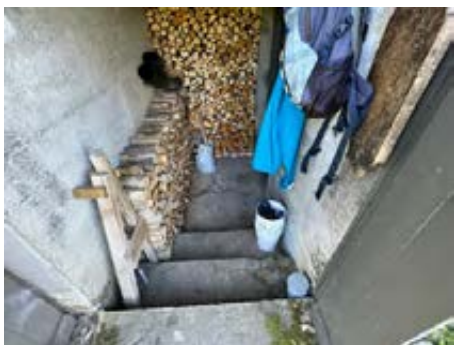


Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang og veranda mot vest av impregnerert materiale med tilhørende rekkverk. Støpt trapp til kjeller nedgang med ubehandlet overflater.



TG 1 Andre utvendige forhold

Mindre skjermtak over kjellerinngang i enkel konstruksjon med taktekkning av profilerte stålplater og hvor konstruksjonen er forankret inn i bygningens yttervegg konstruksjon med skrå avstivning/kledning.



TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Frittliggende drivhus montert vest på eiendommen av aluminium og polykarbonat plater, lufteluker og dør. Drivhuset er montert på dekke av impregnerte bjelker og terrassebord.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre vedlikeholdsbehov registrert, men ikke utover hva en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold for å opprettholde drivhusets funksjon og levetid. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for større utbedringer over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett, vinylbelegg, ubehandlet betong og flis på gulv, malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt, over 50 mm ++.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av etasjeskillet for å redusere høydeforskjellene, da store avvik kan føre til ujevn belastning, redusert bokomfort og økt risiko for skader på gulv og konstruksjon over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdier eller gjøre tiltak på eksisterende bygning, men det anbefales å foreta målinger. Ref. §13-5 i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglstein pipe (rehabilitert i 2024) med heldekkende beslag over tak og sotluke montert på kryploft og kjelleretasje. Peisovn (2016) montert i stue med skifer på gulv og pusset brannmur/pipe.



Kjeller etasje har gulv av ubehandlet betong, vegger av betong og panel og plater/panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør følges opp med jevnlig overvåking av fuktutvikling, og eventuelle tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring av grunnmur bør vurderes.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp med malte vanger, malte trinn med teppe i gangbane og tilhørende håndrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk/sikring for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trappen mot fallulykker. Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige behandlet heltre dører og noen malte glatte dører med tilhørende listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

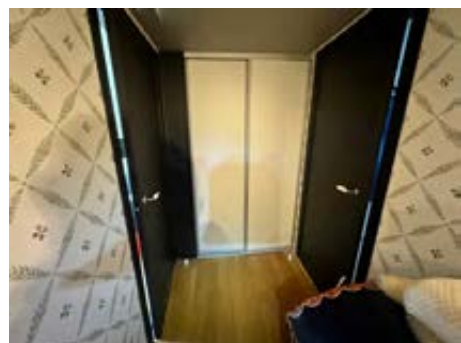
- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dør eller karm over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs garderobe med speil front og frittstående skyvedørgarderobe montert i soverom og skyvedørgarderobe montert i gang til loftetasje. Luke til kryploft montert uten fast tilkomst.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, spesielt med hensyn til membransjikt, overganger, produktvalg og slukmansjetter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranløsningen kan være mangelfull eller ha redusert effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredning med malte, profilerte fronter, heldekkende servantplate, sideskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og tilhørende armaturer montert.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg på soverom vis a vis bad og ingen visuelle skader eller fukt registrert utover normal RF%/fuktkvote. Det er i tillegg foretatt indikasjons målinger med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv, malte panelplater og tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte glatte fronter, takhøye overskap (tilpasset) laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin og integrert kjøl/fryseskap, microbølge ovn, komfyr og platetopp.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk ført til yttervegg.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med åpen fordeler kolbe montert til bad. og kjøkken. Kobber rør i kjelleretasje av ukjent alder. Stoppekran montert. Ledningsnett er oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

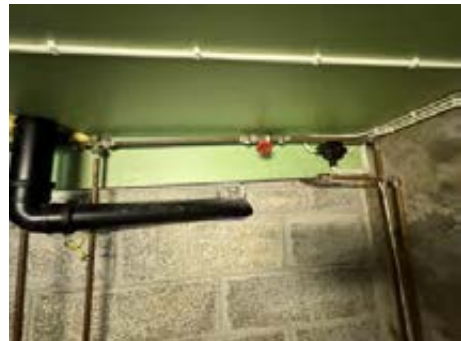
Det er sluk i kjeller, men denne er plassert ett stykke unna samlekolbe for rør i rør. Slik kjeller er benyttet idag vil nok en lekkasje ikke medføre de store skader, men vil likevel være ett avvik fra forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompensierende tiltak. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader på bygningsdeler ved lekkasje, selv om skadeomfanget vurderes som begrenset slik kjelleren benyttes i dag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Boligen har ledningsnett for avløpsrør av plastrør. Ledningsnett i grunn under bolig er ukjent, men ut i fra det som kunne registreres kan ledningsnett i grunn under bolig være av betong/soil eller glasert tegl av eldre dato. Ledningsnett er noe oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen gjelder spesielt ledningsnett i grunn og eldre støpjern sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av ledningsnett i grunnen, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Balanserte ventilasjon i boligen med enhet plassert på kryploft. Ventilasjonen er tilknyttet 1. etasje og loftetasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumper montert i stue (2023) og vindfang (noe eldre).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur montert i boligens kjelleretasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i kjelleretasje.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er krav om fast el. tilkobling for varmtvannstanker over 1500 watt etter ny forskrift. Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare. Manglende fast tilkobling kan medføre økt sikkerhetsrisiko og er ikke i tråd med dagens krav til elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

Det er ikke vannutkaster montert utvendig, men uttak benyttes via slange igjennom kjellervindu og tilkoblet blandebatteri i kjeller.



TG 1 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.

Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarslere/bryter montert. El. kontroll utført i 2024.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradert sikringskap i 2009

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

El. kontroll er utført i 2024 på hele boligen og en ser derfor ikke grunnlag for ytterligere undersøkelser.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befaring. Utover det vurderes brannkonseptet til å være utført i.h.t gjeldende forskriftskrav og pre aksepterte løsninger ved oppføringstidspunktet.

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser og asfalt granulat utvendig under terreng så langt dette var mulig å kontrollere. Bygningsdelen har begrenset inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør vurderes å etablere ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring kan føre til økt fare for fukskader, råte og redusert innelima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparestein med innvendig ubehandlet overflater montert på delvis stripefundament av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Noe misfarging innvendig på grunnmur på grunn av tilslag av fukt fra grunn og noe riss/sprekker i grunnmur registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres utbedring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning og misfarging. Riss og sprekker bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere risiko for ytterligere skader og svekkelse av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fuktbelastning, forverring av skader og redusert levetid på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Tomten er pent opparbeidet med plen areal, prydbusker, bed og gruset vei og parkering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Eiendommen har avløpsrør av plast og soil, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra bygge år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider og tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Septiktank

Nedgravet septiktank i betong med 2 kammer av ukjent alder og på ca. 3-4 m³ med overløp til grøft og kommunal tømning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å inspisere og eventuelt vedlikeholde eller oppgradere septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre forurensning og økte kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 3 meter.



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

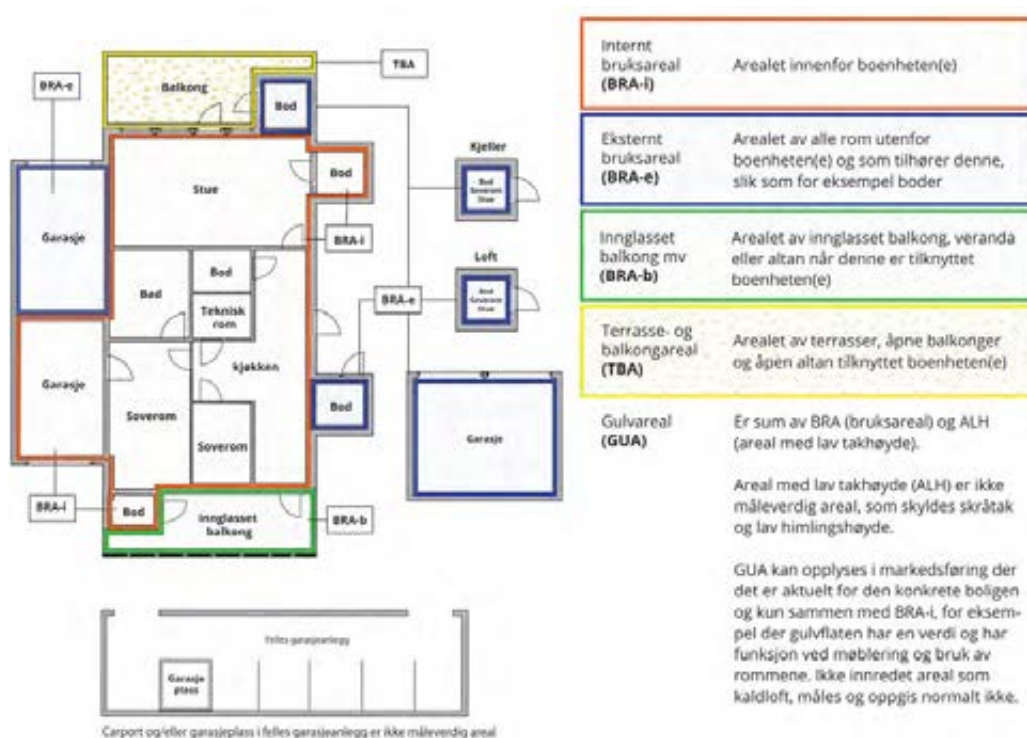
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
1. Etasje	57			57	55
Loftetasje	51			51	4
Kjelleretasje	47			47	2
SUM	155				61
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, kott, stue, kjøkken		
Loftetasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjelleretasje	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Veranda, terrasser og overbygget kjellerinngang er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe avvik fra original plantegning og dagens planløsning registrert.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Paviljong/lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	22
SUM		14			22
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	49
Bod	0	5
Paviljong/lysthus	0	14

Kommentar

Enebolig Kott i 1. etasje under trapp og kjelleretasje er regnet som S-areal. Takhøyde i kjelleretasje ca. 205 cm.

Bod Bod areal er regnet som S-areal.

Paviljong/lysthus Paviljong/sommerstue vurdert som S-areal selv om bygningen er innredet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	231	23		0	4085.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Landvegen 658

Hjemmelshaver

Torgersen Gudny Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved enden av Betnavågen i Heim kommune, Trøndelag fylke. Eiendommen ligger idyllisk til med egen strandlinje og like ved elveutløpet fra Betna elven med gode fiskemuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med privat avkjøring

Tilknytning vann

Privat vannforsyning/vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløp/slamavskiller med kommunal tømming.

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen areal, prydbusker, bed og gruset vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert.

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Boligen er oppført i 1939 og vesentlig renoveret og oppgradert etter 2014/2016 hvor statens vegvesen har oppgradert 3 sider av yttervegger, tak og vinduer som støy reduserende tiltak. Boligen består av kjeller etasje, 1. etasje og loftetasje. Yttervegger i kjeller etasje er oppført i betong/sparestein som er pusset på begge sider. Gulv på grunn av støpt og avrettet betongpuss plate uten isolasjon og fuktsperre montert, ut ifra bygningens referansenivå. Etasjeskille er oppført med tre bjelkelag med undergulv og underliggende kledning, samt støpt dekke under inngangsparti. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell reisverk/bindingsverk konstruksjon med utvendig tømmermanns kledning med behandlet overflater, på innside isolert med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon (kaldt kryploft) med pap, lekter og takteking av profilerte stålplater med tilhørende takrenner, på innside isolert med plate/panel. Utkraget veranda i loftetasje mot øst med papptekking og tilhørende rekkverk. Stor terrasse mot vest av impregnerte bjelker og dekke. Frittliggende paviljong/sommerstue oppført nordvest for boligen.

Siste hjemmelovergang

År

2004

Forsikring

Selskap

Ikke oppgitt

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Usikkert byggeår

Standard

Bygningsmassen har en generell enkel standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt vedlikeholdsbehov ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse

Frittliggende enkelt uthus med saltak oppført på bærende bygningsdel av enkle punkt fundament for hovedkonstruksjon av pløyd plank med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak for takteking av asfaltapp. To fløyet labank port med malte overflater montert. Innvendig uthus med bjelker og undergolv av pløyde bord, panel på vegger og panel i tak. Noe fukt skjolder i tak og vegger etter slagregn/lekkasje registrert og noe vedlikehold av bygningen generelt må påregnes.

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



Paviljong/lysthus



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningsmassen har en generell god standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse

Plassbygget frittliggende paviljong/lysthus med 8-kantet tak oppført på støpte punkt fundament/blokk stein, yttervegger av maskin laftet pløyd plank/bindingsverk med isolasjon og plassbygget sperrekonstruksjon med undertak av rupanel for takteking av asfalt shingel med avtrappende takrenner uten taknedløp. Etasjeskille som isolert tre bjelkelag med undergulv. Ytterdør og vinduer med isolerglass, sprosserammer og tilhørende listverk med malte overflater montert. Innvendig har bygningen laminat på gulv, malt panel på vegger og tak. Strøm innlagt med stikk og lys. Ifølge opplysninger fra eier er bygningen isolert.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav	20.08.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.08.2024	Dokumentasjon på hele boligens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.08.2024		Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	20.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.08.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2024	
2	21.08.2024	
3	21.08.2024	
4	12.02.2026	
5	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

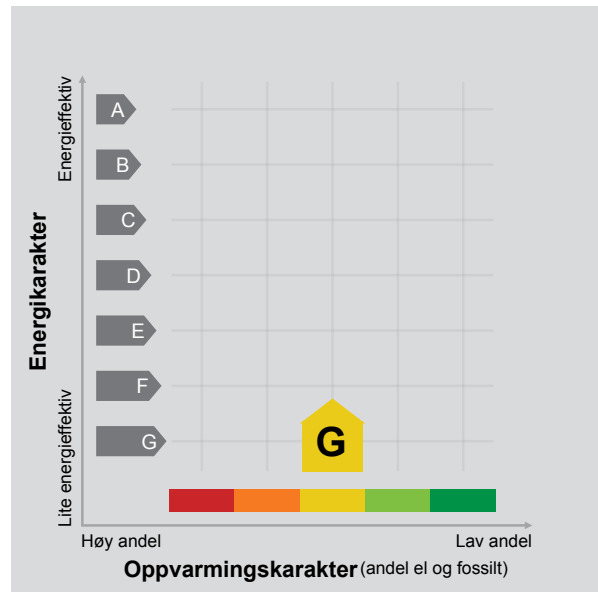
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Landvegen 658
Postnummer	6683
Sted	VÅGLAND
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181885548
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-12728
Dato	21.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av


- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av panelovner

- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 22: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 25: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 26: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

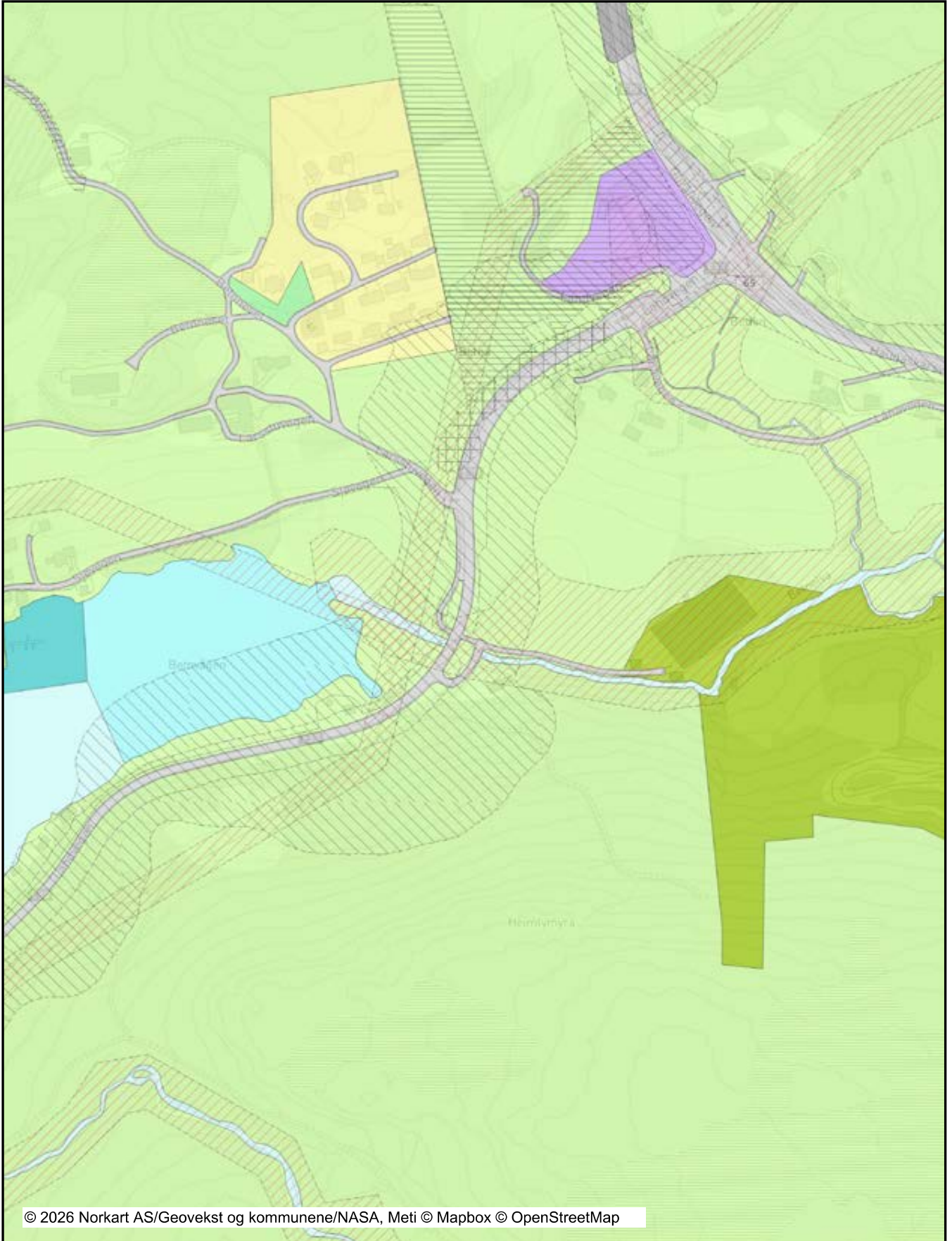


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.02.2026

Målestokk: 1:5000




Koordinatsystem: UTM 32N





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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:

-  Veg - eksisterende
-  Veg - nytt




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - eksisterende








Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - eksisterende







Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PE)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Naturområde vann - eksisterende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde











Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

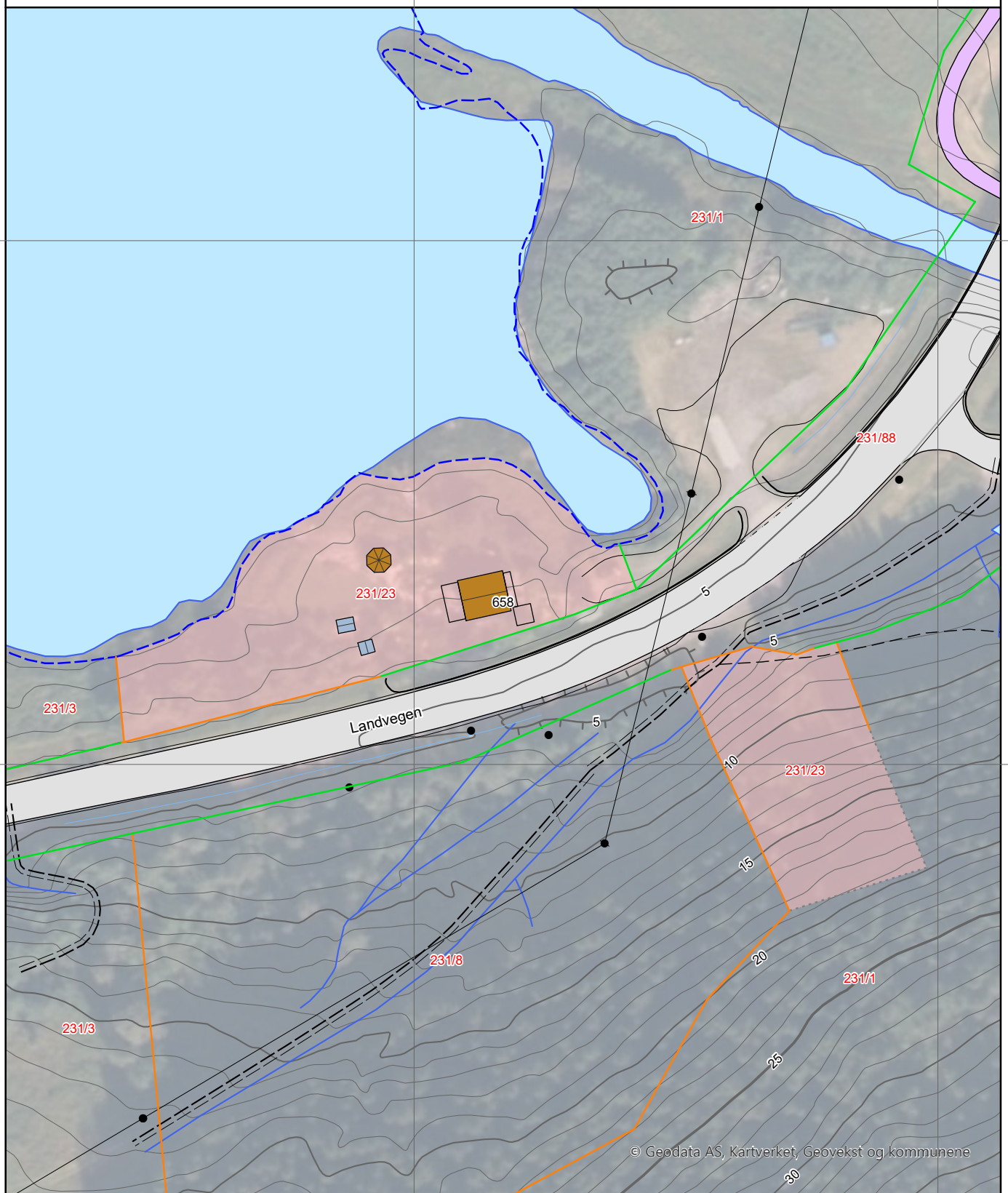
-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nytt

Eiendomsgrenser

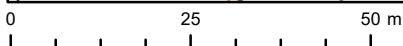
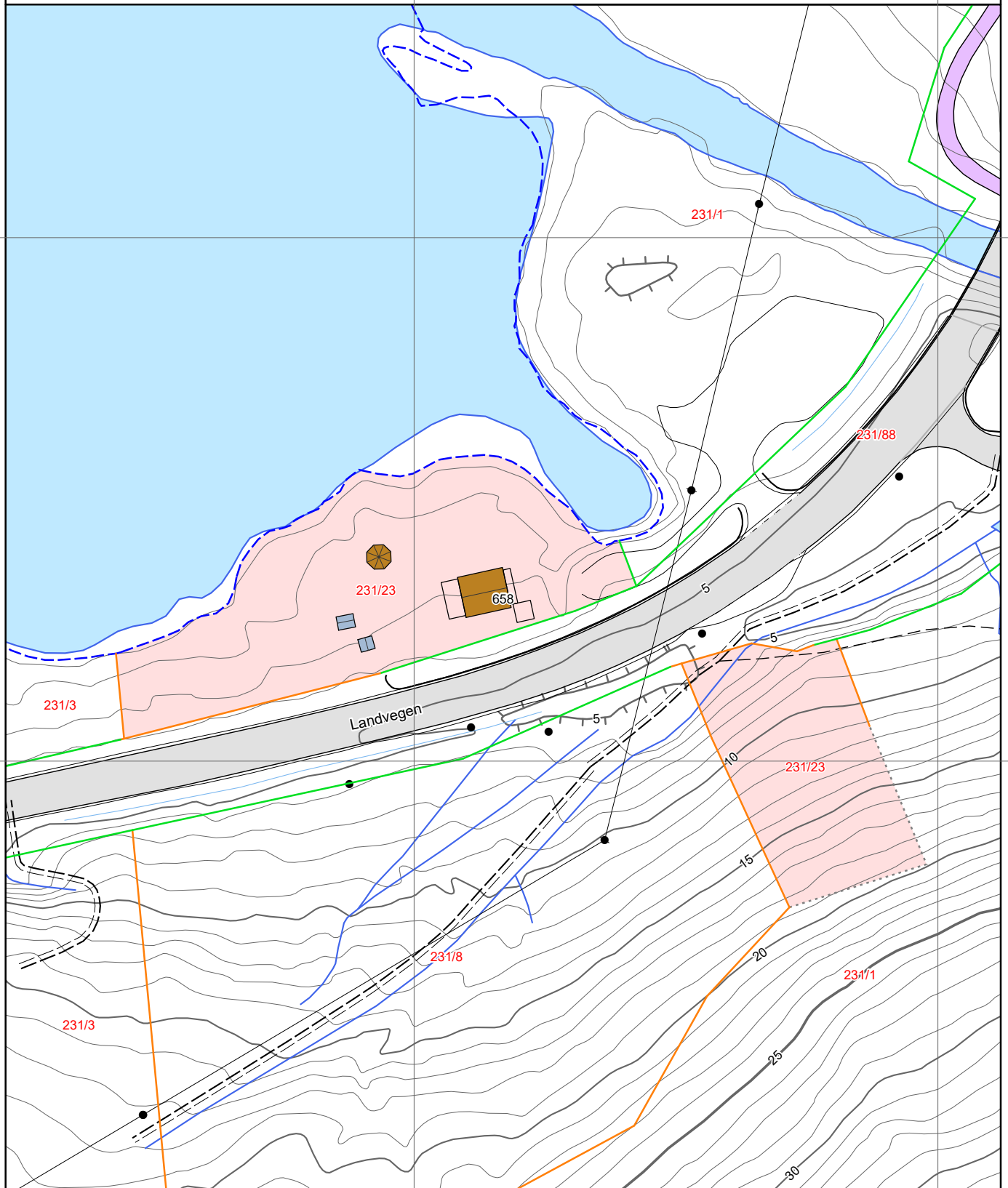
- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



0 25 50 m

Eiendomsgrenser





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



Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Nabolagsprofil

Landvegen 658

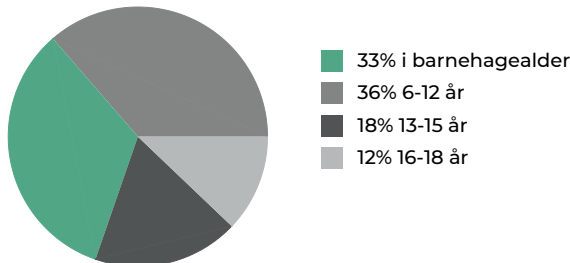
Offentlig transport

🚏 Betna	6 min 🚶
Linje 905	0.5 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 18 min 🚶

Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	7 min 🚶
147 elever, 10 klasser	6.2 km
Hemne videregående skole	54 min 🚶
220 elever	57.8 km
Kristiansund videregående skole	1 t 25 min 🚶
950 elever	57.7 km

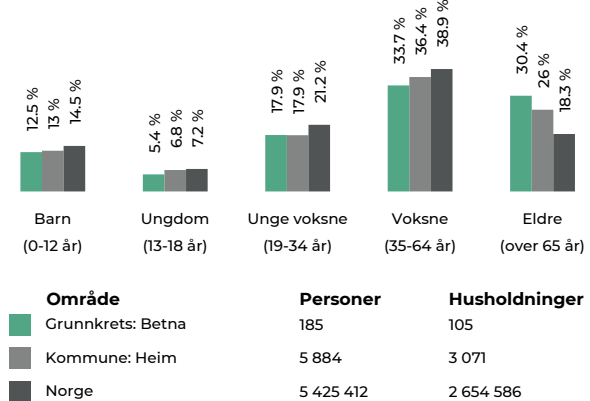
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

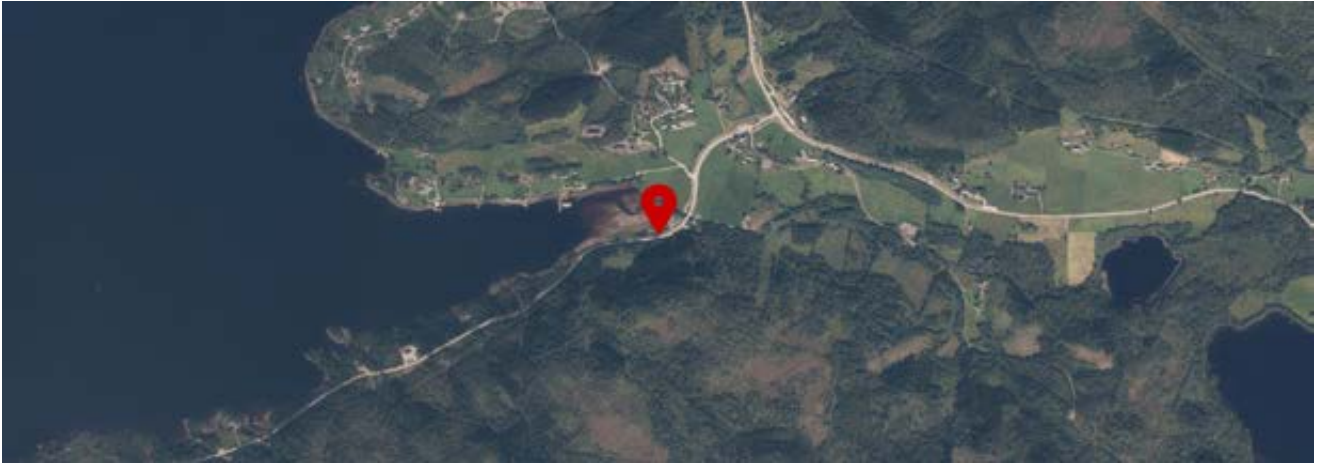
Liabø barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
34 barn	5.2 km
Bøfjorden barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
9 barn	13.3 km
Bæverfjord barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
17 barn	19.6 km

Dagligvare

Coop Prix Vågland	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.4 km
Bunnpris Halså	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.5 km

Sport

🏈 Øyan fotballanlegg	6 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏊 Treningscenter (Nordmørshallen)	46 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Aspøya	51 min 🚶



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

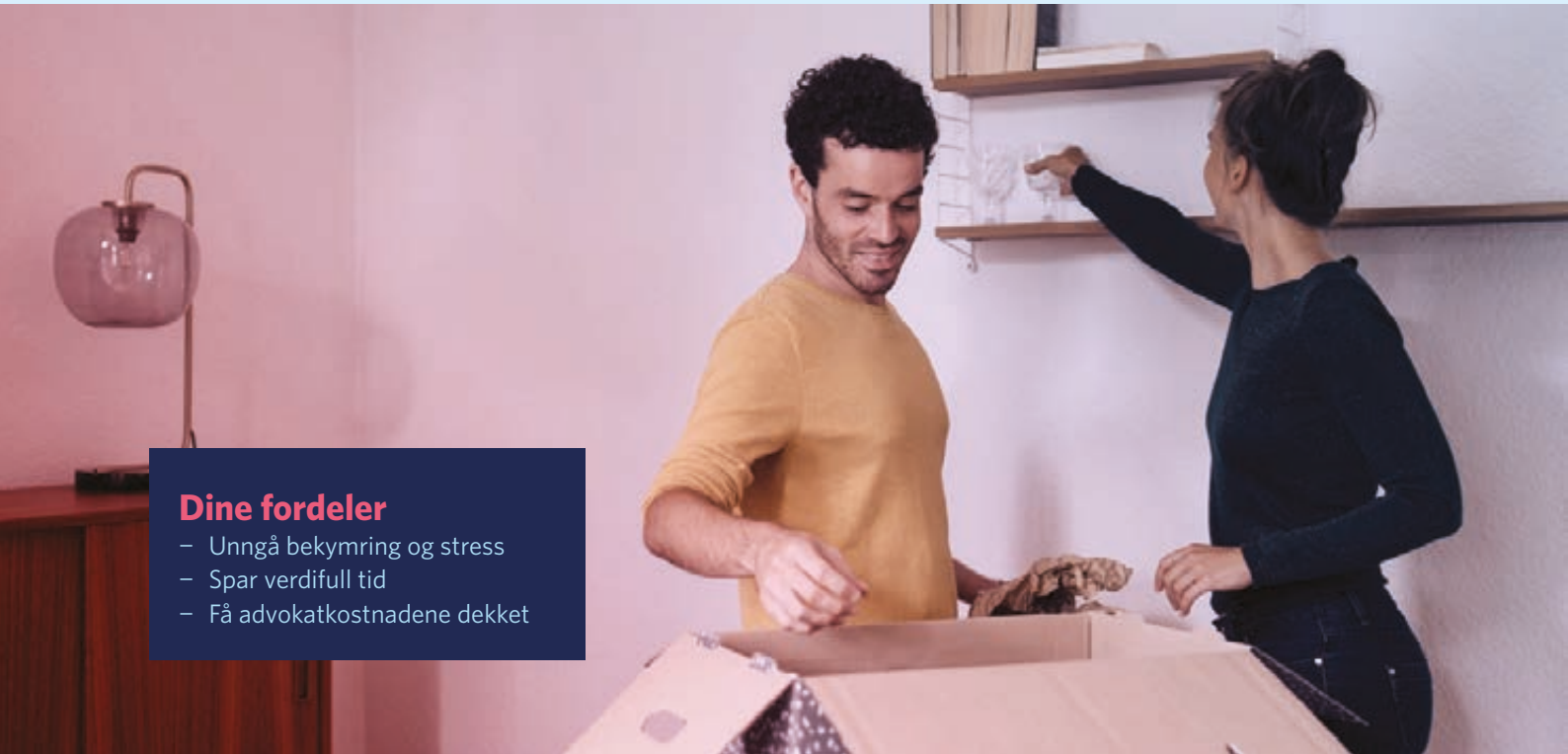
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

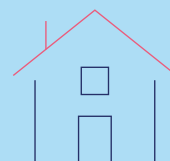
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 4-0015/26

Adresse: Landvegen 658, 6683 VÅGLAND, gnr. 231, bnr. 23
i Heim kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/