

# Kleivalivegen 7

VALSØYFJORD

notar



Prisantydning Kr 1 250 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 87/210 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



# Kleivalivegen 7

Fritidsbolig (tidl. enebolig) med flott beliggenhet og utsikt i Valsøyfjorden. Garasje. Nyere naust

Adresse	Kleivalivegen 7 6687 VALSØYFJORD
Prisantydning	Kr 1 250 000,-
Omkostninger	Kr 50 240,-
Totalpris	Kr 1 300 240,-
BRA-i/BRA Total	87/210 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1948
Soverom	3

Velkommen til Kleivalivegen 7 i Valsøyfjord, en fritidsbolig (tidl. enebolig) med flott beliggenhet og utsikt over Valsøyfjorden. Eiendommen ligger i et rolig område med kort avstand til kolonialbutikk. Her kan du nyte nærheten til sjøen og naturen, med gode turmuligheter. Boligen er oppført i 1948 og har et bruksareal på 151 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom, mens kjelleren har vaskekjeller, lagerrom, verksted og ei innredet stue. Uteplassen inkluderer en veranda på 26 m<sup>2</sup> med utsikt mot fjorden. Eiendommen har også en garasje, og et naust lengre inn i fjorden. Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, busker og gruset parkering. Velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



### Aleksander Faksvåg Talgø

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	26
Budgivning	103

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



Fasade



Fasade



Garasje



Naust



Naust



Naust



Stue



Stue



Kjøkken



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Gang

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger på oversiden av fylkesveg 6182, som går rundt Valsøyfjorden. Det er cirka 600 meter til nærmeste kolonialbutikk og drivstoffanlegg på Enge. På Enge finnes også mekanisk verksted, pøsemakeri, Husasnotra som ivaretar gamle håndverks- og byggeteknikker for hus og båt på Nordmøre, Geitbåtmuseum og barnehage.

Fra eiendommen er det 15 kilometer til tettstedet Liabø, hvor man finner kolonialbutikk, bank, skole, idrettshall, svømmehall, barnehage, byggevarebutikk, samt syke- og aldershjem.

Naustet til eiendommen ligger på nedsiden av fylkesveg 6182, cirka 1800 meter fra boligen i retning Valsøybotn, med egen parkering på oversiden av veggen.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kleivalivegen 7, 6687 VALSØYFJORD

### OPPDRAKSNUMMER

4-0140/26

### SELGER

Odd Andreas Myrvang  
Anna Kristine Myrvang

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 307, bruksnummer 49, , ideell andel 1/1.  
Gårdsnummer 310, bruksnummer 9, , ideell andel 1/1.  
i Heim kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter F.

### STRØMFORBRUK

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

### TOMT

Eiet tomt på 1.640 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng opparbeidet med plen og gruset parkering ved garasje. Fin utsikt ut over Valsøyfjorden med nærhet til sjøen. I tillegg har tomten mulighet for parkering nede ved fylkesvegen.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 27.04.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Sveinn Marius Skålvik.

### BYGGEÅR

1948

### BYGGEMÅTE

Boligen ble oppført i 1948 og er bygget over to plan uten intern forbindelse mellom etasjene. Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt gulv på grunn. Over grunnmur er boligen oppført i tradisjonelt bindingsverk/reisverk med utvendig liggende kledning. Taket er utført som en valmtakskonstruksjon tekket med sandstrødde, bølge-profilerte stålplater, med en forlenget takflate over tilbygg.

Bygningen har betonggrunnmur og er fundamentert på løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på to vegger rundt 2005. Det er blåseisolering i den opprinnelige veggkonstruksjonen.

Taket er en valmtakskonstruksjon tekket med bølgeprofilerte stålplater med skiferstein/sandstrø. Over tilbygg er det benyttet takplater i stål/aluminium. Undertaket skal ha blitt skiftet ved bytte av takteking. Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon med synlig lufting via åpninger i raftekassene. Det er tilgang til kaldtloft og kryploft via en luke med stige.

Takrennesystemet består av sorte aluminiums- og ståltakrenner med nedløp tilkoblet skjult avløp i grunnen. Det er montert heldekkende pipebeslag med topphatt og takstige opp til pipen.

Etasjeskilleren er konstruert av trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i første

etasje og på soverom i kjeller, datert fra perioden 2001-2006. I kjelleren er det også trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er en malt dør av ukjent alder, mens balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 2004. I tillegg finnes en enkel kjellerdør i tre.

Eiendommen har en veranda som er opphengt på boligen og opplagret på søyler og dragere i front, med et terrassedekke. Rekkverket har stående kledning og malt håndreke. Det er montert avrenningsplater i stål på deler av verandaen med avrenning til takrenne. Adkomsten til første etasje skjer via en trapp med strekkmessing i trinn og på repos, med et betongrepos i midten og rekkverk i stål. Det er også en tretrapp til verandaen med malt, stående rekkverk.

Eiendommen inkluderer en garasje oppført i 1970. Garasjen er fundamentert på en støpt plate med ringmur av betong, har en veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående kledning, og et saltak tekket med stålplater. Den er utstyrt med doble slagdører i front og en separat dør til boddelen.

I tillegg finnes et naust oppført i 2015, fundamentert med betonggulv på en ringmur av betongstein. Naustet har en veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående kledning og et saltak tekket med stålplater. Adkomst skjer via doble dører i front og en separat dør på baksiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på deler av taket til tilbygget, og det er benyttet trevirke som snøstopper på enkelte deler av taket. Det var imidlertid ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring på kledningen ved verandaen og i front.

- Det er ingen synlig ventilering på kledningen med weatherboards på oversiden og ved inngangspartiet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at bygget er utført uten dampspærre, noe som gir svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, gjelder tilbygg. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Beslaget under stuevinduet er montert på utsiden av vinduskarmen.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren til kjelleren tar i karmen og er noe vanskelig å åpne eller lukke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Terrassebordene er montert for tett og med for liten spalte, noe som medfører at vann har problemer med å renne gjennom.

- Utvendig - Utvendige trapper - 2

Avvik: • Det er avvik:

- Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er råte i ett trinn på trappen med tre trinn.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Sprekker i skjøter på laminatgulvet i stuen.

Fuktmerker i himlingen på soverom 3 ved pipen. Det ble ikke registrert aktiv fukt ved fuktkontroll.

Bom og sprekker i flisfuger ved hoveddøren.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold fremover.

- Døren til soverom 3 tar noe i karmen.

- Dørene til kjøkken og vindfang tar også noe i karmen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Slitasje og merker er observert på den lakkede benkeplaten av heltre.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

- Spesialrom - Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon

og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og med den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg.

- Over halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt.

- Presisering: Rommet er ikke vurdert som et våtrom etter dagens gjeldende krav på grunn av byggemetode.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Det er manglende ventilering i vaskekjelleren, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i dette området.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Sprekker i ringmuren på tilbygget.

- Sprekker i betonggulvet ved kjellerinngangen og i lagerrommet.

- Sprekker i puss/overflate foran vinduet i front.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

- Tomteforhold - Septiktank

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

- Tankens volum er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav for dimensjonering av septiktanker.

(Tilstrekkelig dimensjon for fritidsbolig)

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 30 mm fra øvre hjørne ved tv mot senter av rommet. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 39mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 39 mm fra hjørne ved åpning mot vindfang til baderomsdør. TG 3

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Pipevanger er ikke synlige på alle fire sider i 1. etasje.

- Det foreligger avvik og anmerkninger fra branntilsyn som ikke er lukket.

- Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellermur.

- Himlingsplater i vaskekjeller og på soverom henger ned, noe som tyder på svikt i innfestningen. Dette kan være relatert til forhøyet fuktnivå i kjelleren og begrenset ventilasjon.

- Det er påvist forhøyede fuktverdier i skillevegg på verkstedet. Det er observert synlige skader på veggplater, noe som indikerer fuktvandring i form av kapillæroppsug fra grunnen. Funnene indikerer at fuktsikringen (drenering/fuktsperre) ikke fungerer tilfredsstillende eller er mangelfull.

- TG 3 er gitt på grunnlag av fuktmålinger utført på tre steder, som viser verdier på 38,8%, 23,6% og 20,5%. Det er også synlige skader i veggkledninger.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

- Overflatene har nådd forventet levetid, og tettheten for rommet er usikker.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon via klaffventil, ventil i vindu og åpningsvindu.

- Det mangler tilluftsventilasjon via dør eller fra tilstøtende rom.

- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.

- Dusjkabinettet er plassert slik at det ikke er mulig å trekke

det frem for kontroll og rengjøring av sluk uten demontering.

- Vinduet er plassert i våtsone ved dusj.
- Det er misfarging på gulvbelegg som følge av gulvvarme.
- Godt over halvparten av forventet levetid er nådd for varmekabel.
- Det er sprekker i belegg ved rørgjennomføringer under servantskap og små skader i overflaten.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: · Det er påvist større sprekker og/eller skjvheter i muren.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2001.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Glomstad

Beskrivelse: Ny utekrane våren 2026

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

Ja

Beskrivelse: Bare fukt i kjeller, har luftavfukter.

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

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Eier er sakkyndig elanlegg

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: BKW Enge bruk

Beskrivelse: Skifte av tak til Decra. Ca. 2012. Nye vinduer/dører ca. 2006 i stor grad om egeninnsats.

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)?

Ja

Beskrivelse: Veirett for nabo over eiendommen tinglyst avtale.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

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

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovner, gulvvarme på badet, og en rentbrennende vedovn i 1. etasje.

#### **INFO STRØMFORBRUK**

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på egen tomt.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat septikk med tømning via ReMidt.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Fritidsbolig: Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For

slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Garasje: Det foreligger bygningstegninger forelagt Halså Bygningsråd datert 1980. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Naust: Det foreligger bygningstegninger og det er utstedt ferdigattest datert 04.02.2022.

## RADONMÅLING

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

## INNHold

Kjeller:

BRA-e 64 kvm: Vaskekjeller, verksted, innredet stue og 2 lagerrom

1. Etasje:

BRA-i 87 kvm: Kjøkken, bad/vaskerom, stue og 3 soverom  
TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 25 kvm: Garasje og bod

Naust:

BRA-e 34 kvm: Naust

## STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har belegget på gulv, panel på vegg og hvite

himlingsplater, med en panelovn på vegg. Innredningen er en slett kjøkkeninnredning med heltre benkeplater og en heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Det er flis på vegg over vaskebeslaget. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøl/fryseskap, og har en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje

Rommet har belegget på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Det er utstyrt med et 90 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speilskap, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er en panelovn på vegg. Ventilasjon er via klaffventil, ventil i vindu og åpningsvindu. Vinduet er plassert i våtsonen ved dusjen. Det er misfarging på gulvbelegget, sprekker i belegget ved rørgjennomføringer under servantskapet og små skader i overflaten.

Vaskekjeller

I kjelleren er det en vaskekjeller med fliser på gulv, malt mur/betong og malte, slette veggplater, samt hvite himlingsplater. Rommet inneholder hovedstoppekran med vannmåler, varmtvannsbereder, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegget. Det er sprekker i skjøter på laminatgulvet i stuen, samt bom og sprekker i flisfuger ved hoveddøren.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater. Det er fuktmerker i himlingen på soverom 3 ved pipen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er plassert i vaskekjelleren sammen med vannmåler.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av både støpejern og plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i kjellervegg.

- Varmtvannstank: OSO varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001 er plassert i vaskekjelleren. Den er tilkoblet med stikkontakt.

## 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

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: 87 m<sup>2</sup>

BRA - e: 123 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 210 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

## FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 64 m<sup>2</sup> Vaskekjeller, verksted, innredet stue og 2 lagerrom

1. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Kjøkken, bad/vaskerom, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Garasje og bod

## NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Naust

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda

- Åpen bod på utside ved kjeller inngang er ikke målbart areal pga. lav takhøyde og åpent areal

- Takhøyde innvendig i kjeller varierer mellom 201 - 208 cm

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 250 000,-

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 1 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 31 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 50 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 300 240,- (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:

5055/307/49:

22.02.1985 - Dokumentnr: 1043 - Rettsbok  
Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1911 - Dokumentnr: 900326 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:310 Bnr:4

29.08.2011 - Dokumentnr: 679479 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1571 Gnr:110 Bnr:152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1301373 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1571 Gnr:110 Bnr:9

27.07.1961 - Dokumentnr: 903488 - Bestemmelse om gjerde

21.05.2001 - Dokumentnr: 4477 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:307 Bnr:22

27.07.1961 - Dokumentnr: 1591 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:307 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 44609 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1571 Gnr:107 Bnr:49

02.01.2020 - Dokumentnr: 1937945 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:5055 Gnr:307 Bnr:78  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:5055 Gnr:307 Bnr:79  
Elektronisk innsendt

21.05.2001 - Dokumentnr: 4477 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:307 Bnr:22  
Vegretten er gjensidig.

5055/310/9:  
22.02.1985 - Dokumentnr: 1043 - Rettsbok  
Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1911 - Dokumentnr: 900326 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:310 Bnr:4

29.08.2011 - Dokumentnr: 679479 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1571 Gnr:110 Bnr:152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1301373 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1571 Gnr:110 Bnr:9

27.07.1961 - Dokumentnr: 903488 - Bestemmelse om gjerde

21.05.2001 - Dokumentnr: 4477 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:307 Bnr:22

27.07.1961 - Dokumentnr: 1591 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:307 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 44609 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1571 Gnr:107 Bnr:49

02.01.2020 - Dokumentnr: 1937945 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:5055 Gnr:307 Bnr:78  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:5055 Gnr:307 Bnr:79  
Elektronisk innsendt

21.05.2001 - Dokumentnr: 4477 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:307 Bnr:22  
Vegretten er gjensidig.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av  
Notar-kjeden, har  
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter  
eller tjenester i  
forbindelse med megleroppdraget:  
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring  
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og  
overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og  
bredbånd.

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

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

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

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	60 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om  
meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.  
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.  
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og

annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### **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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

#### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



# 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

## KLEIVALIVEGEN 7


Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Tegning garasje  
Tegning naust  
Ferdigattest naust  
Informasjon fyringsanlegg  
Utsnitt kommuneplan  
Grunnkart  
Tinglyst veirett

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kleivalivegen 7, 6687 VALSØYFJORD

 HEIM kommune

 # gnr. 307,310, bnr. 49,9, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20704-1702

Eiendomsverdi ref nr: AM2300

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



### Rapportansvarlig

*Sverre Marius Skålvik*

Sverre Marius Skålvik  
Uavhengig Takstingeniør  
sms@mntakst.no  
915 36 411



# 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 1948 og er bygget over to plan uten intern forbindelse mellom etasjene. Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt gulv på grunn. Over grunnmur er boligen oppført i tradisjonelt bindingsverk/reisverk med utvendig liggende kledning. Vindusflatene består av 2-lags isolerglass i første etasje og på soverom i kjeller, mens de øvrige vinduene i kjelleren er av ty-pen koblete vinduer. Taket er utført som en valmtakskonstruksjon tekket med sandstrødde, bølgeprofilerte stålplater. Det er etablert en forlenget takflate over tilbygg med profilerte stålplater. Takrennesystemet er funksjonelt lagt med nedløp til skjult avløp på grunn.

## Adkomst og uteareal

Boligen har separate innganger til hver etasje. Det er direkte adkomst fra terreng til kjellerplan, mens første etasje har utgang til veranda fra stuen. Under tilbygget er det etablert en åpen lagringsplass.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag.

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag er benyttet over tilbygg. Doble vindskibord er montert.

Eier opplyser at undertaket ble skiftet ved bytte av taktekkning. Dette lot seg ikke kontrollere ved befaringen.

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på to vegger rundt 2005.

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via 2 lufteåpninger på hver langside i raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 1. etasje og på soverom i kjeller fra perioden 2001-2006

Bygningen har koblet glass i kjeller

Bygningen har en malt hovedytterdør av ukjent alder og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverket har stående kledning og malt håndrekk. Det er montert avrenningsplater i stål på deler av verandaen, med avrenning til takrenne for å sikre mulighet for lagring på undersiden.

Trapp med strekkmetall i trinn og på repos. Betongrepos i midtre del av trappen. Rekkverk i stål. Høyden på rekkverket er målt til 85 cm.

Trapp i tre til veranda med malt, stående rekkverk og håndløper på én side.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og rentbrennende vedovn i 1. etasje.

Sotluke er tilgjengelig på soverom i kjeller.

Siste utførte tilsyn ble gjennomført 24.11.2021, og siste feiing ble utført 25.10.2021.

Rom under terreng: Gulvflater er utført med betong og flis.

Veggflater består av en kombinasjon av betong/mur, malte plater og panel.

Det er foretatt hulltaking for kontroll av konstruksjonen, og det er påvist avvik. Ved fuktmåling av to yttervegger i verksted og lagerrom er det registrert forhøyede fuktverdier.

Det er også påvist forhøyede fuktverdier i skillevegg på verkstedet. Innvendig har boligen malte, glatte dører, malte fyllingsdører og en furufyllingsdør med glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.

90 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speilskap, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, panel på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.

Slett kjøkkeninnredning, heltre benkeplater og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Komfyr og kjølfrysenskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over vaskebeslag.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller

Fliser på gulv. Malt mur/betong og malte, slette veggplater. Hvite himlingsplater. Inngang til kjeller. Hovedstoppekran med vannmåler, varmtvannsbereider, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er vurdert som en enkel vaskekjeller basert på overflater av mur og tiltenkt bruk, og ikke som et fullverdig våtrom. Dersom rommet skal benyttes som et fullverdig våtrom, må det totalrenoveres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekransen er plassert i vaskekjelleren sammen med vannmåler.

Det er avløpsrør av både støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i kjellervegg.

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2001

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringsskap er plassert i vindfang med skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedbryter på 60 AMP. Åpent anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurene er utført i betong og er plassert på oversiden av boligen. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ikke kjent. Septiktanken er av betong med overløp via rør til sjø. Informasjon hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no)  
Tank: 115137. Siste tømning: 2025-10-07 13:19. Neste tømning: Aug. - Nov. 2029. Tanktype. Slamavskiller. Tankvolum: 2 m<sup>3</sup>

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i 1. etasje og brannslukker av ukejnt alder i 1. etasje.  
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

- Mottatt kommunepakke inneholdt ingen tegningsgrunnlag eller utfyllende opplysninger for boligen. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet opp mot godkjente tegninger. Dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller dokumentasjon, må Heim kommune kontaktes direkte for eventuelle dypdykk i eldre, udigitaliserte arkiver.

- Ferdigattest / brukstillatelse: Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om eldre tiltak: Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i tråd med den opprinnelige byggetillatelsen, anses bruken som lovlig selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak blir ikke automatisk godkjent i slike saker, og de opprinnelige tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt er gjeldende. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført og brukes i tråd med de gitte tillatelsene.

## Garasje

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

- Det er foretatt kontroll av lovlighet mot mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, angitt med saksnummer 105/80 hos tidligere Halså bygningsråd.

- Avvik og endringer: Garasjen er oppført med en tilbygget bod som ikke fremkommer på de godkjente tegningene. Tiltaket er dermed ikke i samsvar med tegningsgrunnlaget. Slike endringer er søknadspliktige, og det gjøres oppmerksom på at eier må søke kommunen om ettergodkjenning for å sikre at byggets nåværende form er lovlig.

- Ferdigattest/brukstillatelse: Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om eldre tiltak: For tiltak omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke lenger ferdigattest. Dersom bygget er oppført i tråd med den opprinnelige tillatelsen, anses bruken som lovlig selv om attest mangler. Det presiseres imidlertid at dette kun gjelder de delene av bygget som samsvarer med godkjente tegninger. For ulovlige byggetiltak (som tilbygget bod) gjelder ikke denne unntaksregelen, og det er eiers ansvar å sørge for at bygget er i samsvar med gitte tillatelser.

## Naust

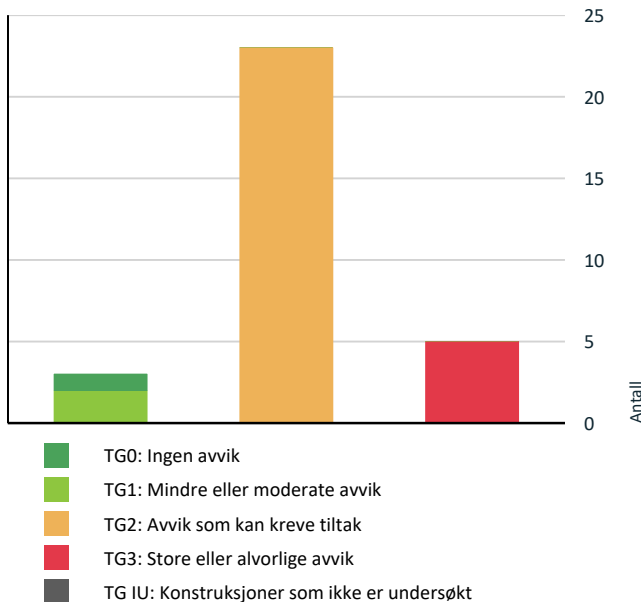
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for naustet, og dagens bruk er vurdert å være i samsvar med disse. Kontroll av lovlighet er utført mot tegningsgrunnlag datert 16.03.2011, utarbeidet av selger. Selv om tegningene ikke er særskilt stemplet av Heim kommune, er de mottatt som en del av kommunens offisielle dokumentpakke for eiendommen.

- Byggetillatelse ble gitt 03.10.2011, og i henhold til opplysninger fra eier ble naustet ferdigstilt og tatt i bruk i 2015. Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 04.02.2022.

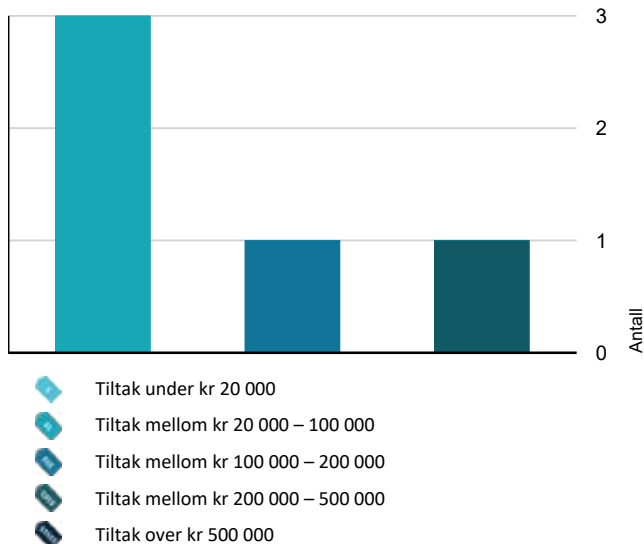
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Forenklet verditakst:

Det forutsettes at eiendommen kan omsettes på det frie markedet og at det foreligger ferdigattest. Arealene er oppmålt på stedet og kontrollert mot matrikkelen. Dette er en forenklet verddivurdering som egner seg til finansiering, interne transaksjoner og i de tilfeller hvor en ønsker å finne verdien på eiendommen. Dokumentet danner ikke et godt grunnlag for en eventuell salgsprosess og er ikke anbefalt benyttet til dette. Befaringen er gjennomført med visuell befaring og det er ikke foretatt målinger eller stikkprøver da dette ikke utføres ved denne typen rapporter.

Areal er oppmålt som en kontroll

- Det er ikke innhentet opplysninger fra grunnbok med tanke på heftelser og eller servitutter for eiendommen om ikke annet er angitt.

Takstingeniøren har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt noen dokumentkontroll, med mindre annet uttrykkelig fremkommer. Eventuelle dokumenter som er gjennomgått og kontrollert er positivt angitt i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger om ikke

annet er angitt.

Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor.

Takstdokumentet baserer seg på tilgjengelige beskrivelser samt en visuell befaring av tomten og området forøvrig.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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










Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)







Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Vinduer</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Vinduer - 2</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører - 2</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Utvendige trapper - 2</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Septiktank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Spesialrom &gt; Kjeller &gt; Vaskekjeller &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1. Etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1. Etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslertstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1948

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Boligen er registrert tatt i bruk 01.01.1948

### Standard

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

### Vedlikehold

Det er registrert etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler, og bygningen vurderes å ha et generelt oppgraderingsbehov ut fra påvste avvik. Det henvises til beskrivelser under hver enkelt konstruksjon for detaljer om tilstand og tiltak.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

### Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	- 2-lags vinduer fra 2001-2006 i 1. etasje og på soverom i kjeller - Etterisolert framvegg av Halsa Bygdaservice og eier. - Etterisolert loft. av eier. - Skiftet bordkledning på 2 vegger ved bytte av vindu. Arbeidet er utført som egeninnsats over tid. Opplyst år er usikkert.
2012	Modernisering	Montert nytt yttertak med takrenner. Faglært arbeid av K. Lervik AS

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen består av takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag er benyttet over tilbygg. Doble vindskibord er montert. Eier opplyser at undertaket ble skiftet ved bytte av taktekking. Dette lot seg ikke kontrollere ved befaringen.

- Taktekkingen ble skiftet av K. Lervik AS
- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på deler av taket til tilbygget, og det er benyttet trevirke som snøstopper på enkelte deler av taket. Det var imidlertid ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller materielle skader. Bruk av trevirke som snøstopper gir ikke samme sikkerhet som godkjente snøfangere.

# Tilstandsrapport



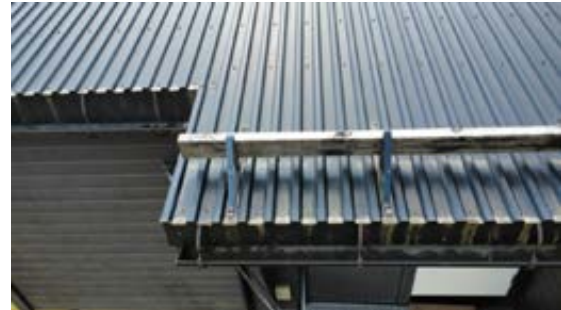
Takstige opp til pipe



Takvann er ført til skjult avløp i terreng



Oversikt pipebeslag, luftehatt og takstige



Trevirke som snøstopper over trapp ved inngang

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på to vegger rundt 2005.

- Ifølge selger er det blåseisolering i den opprinnelige veggkonstruksjonen.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring på kledningen ved verandaen og i front.
- Det er ingen synlig ventilering på kledningen med weatherboards på oversiden og ved inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot videre skade. Enkelte bord bør vurderes skiftet ut ved behov.
  - Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.
  - Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.

# Tilstandsrapport



Oversikt kledning som er skiftet



Oversikt



Oversikt kledning overside



Oversikt kledning mot veranda som er skiftet

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via 2 luftenåpninger på hver langsida i raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at bygget er utført uten dampspærre, noe som gir svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, gjelder tilbygg. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer. Dersom det oppdages økning i fuktverdier eller ytterligere skader, må nødvendige tiltak iverksettes for å unngå konstruksjonsskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader i konstruksjonen.
- Selv om det ikke er behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, vil en oppgradering kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen, samt redusere faren for fuktskader på loftet.
- Ved en eventuell fremtidig renovering av himlinger bør det monteres forskriftsmessig dampspærre. Konsekvens: Manglende dampspærre medfører risiko for at varm, fuktig luft fra boligen kondenserer i den kalde takkonstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktskader, rimdannelse og svertesopp på undertak og i isolasjon.
- Det bør etableres tilkomst eller innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av området uten tilkomst.
- Konsekvensen av manglende tilkomst og dokumentasjon er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse som kan utvikle seg over tid.

# Tilstandsrapport



2 lufte punkter på hver langside av bygget er synlig i raftekasse



Oversikt



Loftsluke er ikke tett og isolert. Selger har lagt en vintermatte som sikring over loftsluke.



Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 1. etasje og på soverom i kjeller fra perioden 2001-2006

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Beslaget under stuevinduet er montert på utsiden av vinduskarmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Beslaget under stuevinduet bør monteres korrekt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning. Feilmontert beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport



Vindu på stue



Stuevindu ved balkongdør



Beslaget under stuevinduet er montert på utsiden av vinduskarmen.



Vinduer på soverom og kjøkken

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

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

- Vinduer bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risikoen for punktering av glass. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økte vedlikeholdskostnader og fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Oversikt

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har en malt hovedytterdør av ukjent alder og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Regelmessig vedlikehold av dører og karm er viktig for å forhindre fremtidige skader, da værslitasje og sprekker i treverket kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader eller redusert levetid på dørene.



Hoveddør



Veranda/balkongdør



Værslitasje på nedre del av verandadør

## Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren til kjelleren tar i karmen og er noe vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

- Døren bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, nedsatt brukervennlighet og risiko for skader på dør eller omkringliggende konstruksjoner. Regelmessig vedlikehold av dører og karm er viktig for å forhindre fremtidige skader.

# Tilstandsrapport



Oversikt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverket har stående kledning og malt håndrekk. Det er montert avrenningsplater i stål på deler av verandaen, med avrenning til takrenne for å sikre mulighet for lagring på undersiden.

- Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan det oppstå kondens ved større temperaturforskjeller.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Terrassebordene er montert for tett og med for liten spalte, noe som medfører at vann har problemer med å renne gjennom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Tiltak:
  - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Terrassebordene bør demonteres og monteres med tilstrekkelig spalte for å sikre god drenering av vann, eller det kan skjæres større spor mellom bordene. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det bør monteres beslag mellom terrassebord og vegg for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og råte.
- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater.
- Jevnlige vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse



Oversikt underside



Oversikt

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp med strekkmetall i trinn og på repos. Betongrepos i midtre del av trappen. Rekkverk i stål. Høyden på rekkverket er målt til 85 cm.  
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert



Oversikt



Oversikt

## TG 2 Utvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Trapp i tre til veranda med malt, stående rekkverk og håndløper på én side.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepener.
- Det er råte i ett trinn på trappen med tre trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

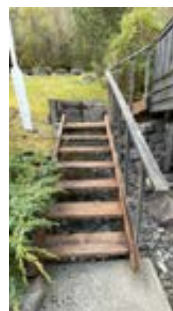
# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres vedlikehold og utskifting av råteskadet trinn for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved bruk av trappen.

Værslitt og oppsprukket treverk kan føre til redusert levetid og økt fare for skader.



Trapp med råte i ett trinn



Oversikt



Oversikt. Bør monteres håndløper på minimum en side

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i skjøter på laminatgulvet i stuen.

Fuktmerker i himlingen på soverom 3 ved pipen. Det ble ikke registrert aktiv fukt ved fuktkontroll.

Bom og sprekker i flisfuger ved hoveddøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sprekker i skjøter på laminatgulvet i stuen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning ved vasking.

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak grunnet fuktmerker, siden det ikke er målt forhøyede fuktverdier. Overflaten bør overflatebehandles eller skiftes for å unngå fremtidige skader og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

- Bom og sprekker i flisfuger ved hoveddøren bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

# Tilstandsrapport



Sprekker i skjøter på laminatgulv på stue.



Fuktmerker i himling inne på soverom 3 ved pipe.



Bom og sprekker i flisfuger ved hoveddør

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 30 mm fra øvre hjørne ved tv mot senter av rommet. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 39mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 39 mm fra hjørne ved åpning mot vindfang til baderomsdør. TG 3

### 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.
- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det er ønskelig å oppnå bedre brukervennlighet eller ved fremtidig oppussing.
- Store høydeforskjeller kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen og økt slitasje på gulv. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og vurdere nødvendige tiltak.
- I tiltakskostnad er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke total kostnaden.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 30 mm fra øvre hjørne ved tv mot senter av rommet. TG 3



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 39mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 39 mm fra hjørne ved åpning mot vindfang til baderomsdør. TG 3

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og rentbrennende vedovn i 1. etasje.  
Sotluke er tilgjengelig på soverom i kjeller.  
Siste utførte tilsyn ble gjennomført 24.11.2021, og siste feiing ble utført 25.10.2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige på alle fire sider i 1. etasje.
- Det foreligger avvik og anmerkninger fra branntilsyn som ikke er lukket.
- Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
  - Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
  - Påviste avvik bør utbedres og lukkes, og dette må bekreftes av Heim Brann og Redning etter utbedring.
  - Det anbefales å undersøke med systemleverandør av rehabilitering om krav til synlighet av pipevanger/sider ved eventuell renovering.
  - På generelt grunnlag bør piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
- Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.  
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for brann, redusert sikkerhet og mulig pålegg fra myndighetene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Montert plate på gulv ved sotluke



Vegg på stue er kledd igjen



Peisovn på stue

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvflater er utført med betong og flis. Veggflater består av en kombinasjon av betong/mur, malte plater og panel. Det er foretatt hulltaking for kontroll av konstruksjonen, og det er påvist avvik. Ved fuktmåling av to yttervegger i verksted og lagerrom er det registrert forhøyede fuktverdier.

Det er også påvist forhøyede fuktverdier i skillevegg på verkstedet.

- Eier har benyttet avfukter for oppsamling av fukt for å forsøke å holde fuktnivået lavere i etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Himlingsplater i vaskekjeller og på soverom henger ned, noe som tyder på svikt i innfestningen. Dette kan være relatert til forhøyet fuktnivå i kjelleren og begrenset ventilasjon.

- Det er påvist forhøyede fuktverdier i skillevegg på verkstedet. Det er observert synlige skader på veggplater, noe som indikerer fuktvandring i form av kapillær oppsug fra grunnen. Funnene indikerer at fuktsikringen (drenering/fuktsperre) ikke fungerer tilfredsstillende eller er mangelfull.

- TG 3 er gitt på grunnlag av fuktmålinger utført på tre steder, som viser verdier på 38,8 %, 23,6 % og 20,5 %. Det er også synlige skader i veggkledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader bak innredede konstruksjoner, da forhøyede fuktverdier og synlige skader indikerer risiko for råte, sopp og forringelse av bygningsmaterialer.
- Kjelleren bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å sikre best mulig uttørring og redusere risikoen for fuktskader. Organiske materialer bør unngås, og lagrede varer bør ikke plasseres direkte på gulvet eller inntil yttervegger for å forhindre skade.
- Det anbefales å åpne vegger og fjerne overflater for å sikre uttørring og vurdere behov for ytterligere tiltak, spesielt på soverommet. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og høyere utbedringskostnader over tid. Valg av løsning og omfang vil påvirke total kostnaden. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Nedheng i plater inne i vaskekjeller.



Kontroll av innført skillevegg mellom verksted og lagerrom inne mot verkstedet. Det er synlig skade i veggplaten. Fuktmåling viser 38,8% og forhøyde fuktavvik



Kontroll av innført yttervegg i verksted hvor det er synlig skade i panel. Det er målt 20,5% og forhøyde fuktavvik.



Kontroll av innført yttervegg i lagerrom mot øvre ytre hjørne. Fuktmåling er utført over beslag som er montert på nedre del av vegg. Fuktmåling viser 23,6% og forhøyde fuktavvik

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører, malte fyllingsdører og en furufyllingsdør med glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold fremover.
- Døren til soverom 3 tar noe i karmen.
- Dørene til kjøkken og vindfang tar også noe i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på hengsler, dørblad og karm.
- På grunn av dørenes alder må det påregnes behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger fremover, da manglende tiltak kan føre til ytterligere funksjonsvekkelse og økte kostnader over tid.

# Tilstandsrapport



Dører til lagerrom, verksted og soverom sett fra vaskekjeller.



Dør til soverom 3, tar litt i karm



Dører til kjøkken, vindfang og bad/vaskerom sett fra gang. Dør til kjøkken og vindfang tar litt karm



Dør til soverom og gang sett fra vindfang

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.  
90 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speilskap, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overflatene har nådd forventet levetid, og tettheten for rommet er usikker.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon via klaffventil, ventil i vindu og åpningsvindu.
- Det mangler tilluftsventilasjon via dør eller fra tilstøtende rom.
- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.
- Dusjkabinettet er plassert slik at det ikke er mulig å trekke det frem for kontroll og rengjøring av sluk uten demontering.
- Vinduet er plassert i våtsone ved dusj.
- Det er misfarging på gulvbelegg som følge av gulvvarme.
- Godt over halvparten av forventet levetid er nådd for varmekabel.
- Det er sprekker i belegg ved rørgjennomføringer under servantskap og små skader i overflaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert oppgradering av tettesjikt, ventilasjon og sanitærinstallasjoner.
- Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved befaringen er det ikke målt forhøyede fuktavvik, men rommet har ikke vært i bruk på en god stund. Videre bruk av badet skjer på eget ansvar, og det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler for å redusere risikoen for vannskader.
- Tiltakskostnad er beregnet ut fra full renovering etter dagens tekniske forskrifter, men valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Det er sprekker i belegget ved rørgjennomføringer under servantskap og små skader i overflaten.



Brennmerker i overflaten på gulvet



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende stue inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende stue inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Belegg på gulv, panel på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.

Slett kjøkkeninnredning, heltre benkeplater og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over vaskebeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

# Tilstandsrapport

- Slitasje og merker er observert på den lakkede benkeplaten av heltre.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

- Lokal utbedring av benkeplaten bør gjennomføres for å forhindre videre slitasje og skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere forringelse av benkeplaten, noe som kan redusere både funksjonalitet og levetid.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Slitasje og merker er observert på den lakkede benkeplaten av heltre.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av ventilator/avtrekksvifte i nær fremtid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller driftsstans.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Vaskekjeller

Fliser på gulv. Malt mur/betong og malte, slette veggplater. Hvite himlingsplater. Inngang til kjeller. Hovedstoppekran med vannmåler, varmtvannsbereder, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er vurdert som en enkel vaskekjeller basert på overflater av mur og tiltenkt bruk, og ikke som et fullverdig våtrom. Dersom rommet skal benyttes som et fullverdig våtrom, må det totalrenoveres.

##### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og med den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg.
- Over halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt.
- Presisering: Rommet er ikke vurdert som et våtrom etter dagens gjeldende krav på grunn av byggemetode.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.

- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav.



Oversikt



Oversikt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er plassert i vaskekjelleren sammen med vannmåler.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
  - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.  
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Hovedstoppekrane og vannmåler



Åpne rør i vaskekjeller



Åpne rør i vaskekjeller

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av både støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.  
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Støpejernsrør



Plast avløpsrør

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i kjellervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er manglende ventilering i vaskekjelleren, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i vaskekjelleren for å sikre god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og dårlig innelima, noe som kan gi skader på bygningsdeler og uønsket biologisk vekst.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2001

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel og nærmer seg forventet levetid. Dette bør også vurderes i sammenheng med energiforbruk. Risikoen ved å beholde en eldre bereder er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsapparat er plassert i vindfang med skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedbryter på 60 AMP. Åpent anlegg.

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Selger/eier har utført mindre oppgraderinger ved oppussing innvendig. Ingen større endringer**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Utført av eier som er fagkyndig**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:  
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.  
- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.  
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt



Oversikt



### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

- 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.
  - Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring. Dersom det viser seg at dreneringen eller fuktsikringen er mangelfull, bør nødvendige utbedringer utføres for å unngå økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller/underetasje.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker i ringmuren på tilbygget.  
- Sprekker i betonggulvet ved kjellerinngangen og i lagerrommet.  
- Sprekker i puss/overflate foran vinduet i front.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker bør overvåkes over tid, og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Dersom sprekken utvikler seg, kan det føre til økt fuktinntrengning og forverring av skadene, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Oversikt



Sprekker i ringmur på tilbygg



Sprekker i betonggulv ved kjellerinngang og lagerrom



Sprekker i puss/overflate foran vindu i front

## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurene er utført i betong og er plassert på oversiden av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

# Tilstandsrapport

- Tiltak med muren bør utføres for å sikre at den over tid ikke faller inn på boligen. Tiltaket bør ses i sammenheng med eventuell drenering rundt boligen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere skader, økt deformasjon og i verste fall sammenrasing, noe som kan medføre fare for skade på bygning og personer.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt fjerning av mur og arrondering av terreng. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Oversikt



Oversikt

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

- Tiltak bør ses i sammenheng med eventuelt behov for drenering og fremtidig bruk av kjeller.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ikke kjent.

### 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.

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

### 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 anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

- Det må innhentes dokumentasjon fra kommunen om lovlighet og eventuell utslippstillatelse for avløpsanlegget.

Manglende tillatelse eller dokumentasjon medfører risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, noe som kan føre til pålegg om utbedring eller stans i bruk.

Ved innlagt vann må det søkes om utslippstillatelse og sikres at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong med overløp via rør til sjø.

Informasjon hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no)

Tank: 115137. Siste tømning: 2025-10-07 13:19. Neste tømning: Aug. - Nov. 2029. Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 2 m<sup>3</sup>

### Vurdering av avvik:

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

- Tankens volum er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav for dimensjonering av septiktanker. (Tilstrekkelig dimensjon for fritidsbolig)

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av tankens størrelse og avvik fra gjeldende forskriftskrav kan det bli behov for oppgradering eller hyppigere tømming i fremtiden.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for overbelastning og mulig pålegg fra kommunen om utbedring.



Info hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no)

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i 1. etasje og brannslukker av ukejnt alder i 1. etasje.  
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  - Det er mangler/skader på røykvarslertstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Mangler brannmelder i kjeller  
- Brannslukker er av eldre årgang og over 10 år.  
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
  - Innhent nytt røykvarslertstyr.
  - Innhent nytt brannslukningsutstyr.
  - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør monteres brannmelder i kjeller for å sikre tidlig varsling ved brann, og brannslukker bør byttes ut da den er over 10 år gammel, for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved behov.  
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling, spesielt dersom boligen skal leies ut, for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer og redusere helseisiko for beboere.
- Manglende eller utilstrekkelig brann- og radonvern kan medføre økt risiko for personskade og helseskader.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

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

### Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

### Beskrivelse

Enkel garasje på ett plan, oppført i 1970.

Bygget er fundamentert på støpt plate med ringmur av betong. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak med forskjøvet møne, tekket med stålplater. Takrenner med avløp til terreng. Bygget er utstyrt med doble slagdører i front, samt separat dør til boddel. Enkle vinduer på 2 vegger. Det er åpen forbindelse mellom garasjerom og bod innvendig. Elektrisk anlegg er installert.

### Anmerkning:

- Fasade/kledning: Det er registrert synlig råte i enkelte kledningsbord nederst på bakveggen. Det må påregnes utskifting av skadet treverk og påfølgende overflatebehandling.
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på taket. Det gjøres oppmerksom på at dette er et krav for å sikre mot takras, og at manglende snøfangere kan medføre fare for personer og gjenstander som oppholder seg ved bygget.
- Takvann: Takvann er ført direkte til terreng via nedløp. Dette kan medføre uønsket fuktbelastning mot fundamenter og grunnmur over tid dersom vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygget.
- Vinduer: Vindu er montert uten vannbrett i vegg. Dette er en teknisk mangel som øker risikoen for vanninntrenging i veggkonstruksjonen bak kledningen, og bør utbedres for å hindre fuktskader.

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



---

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Skifte av tak , takrenner, skiftet deler av kledning på vegger og lagde nye dører/porter ca. 2015. Utført som egeninnsats
------	---------------	--

---

## Naust



### Anvendelse

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattest er gitt 04.02.2022. Byggetillatelse ble gitt 03.11.2011

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

### Beskrivelse

Enkelt naust oppført i 2015 på egen tomt.

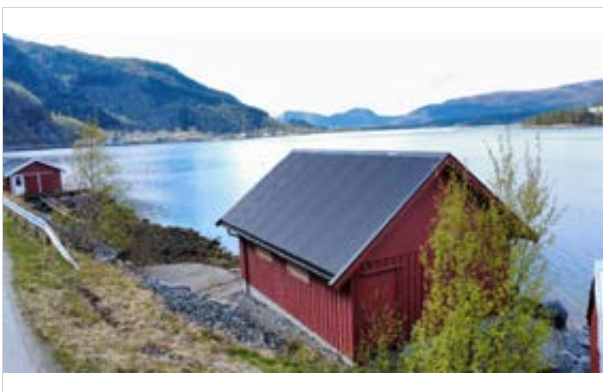
Bygget er fundamentert med betonggulv på ringmur av betongstein. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Enkle glass på en side. Taket er et saltak teknet med stålplater.

Adkomst via doble dører i front, samt separat dør på baksiden. Naustet er utstyrt med elektrisk båtvinj som driftes via strømaggregat. Fra naustet er det lagt skinner ut i sjøen, tilpasset båtvoan i tre.

#### Anmerkninger:

- Vegg med dobbel dør: Det er synlig værslitasje på veggen med dobbel dør i front. Det må påregnes vedlikehold og ny overflatebehandling (maling/beis) for å beskytte kledningen.
- Mønebeslag: Overflatebehandlingen (folien) på mønebeslaget har begynt å løsne/flasse av. Bør overflatebehandles for å ivareta levetiden.
- Takplater: Det er registrert noe rust nederst på takplatene. Dette er et tegn på at beskyttelsen på platene er i ferd med å svekkes i dryppkanten. Bør overflatebehandles for å ivareta levetiden.
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på taket. Selger opplyser at dette er et bevisst valg for å unngå snølast på takkonstruksjonen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at snøfangere er et krav i henhold til byggeår, og at det foreligger risiko for takras.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

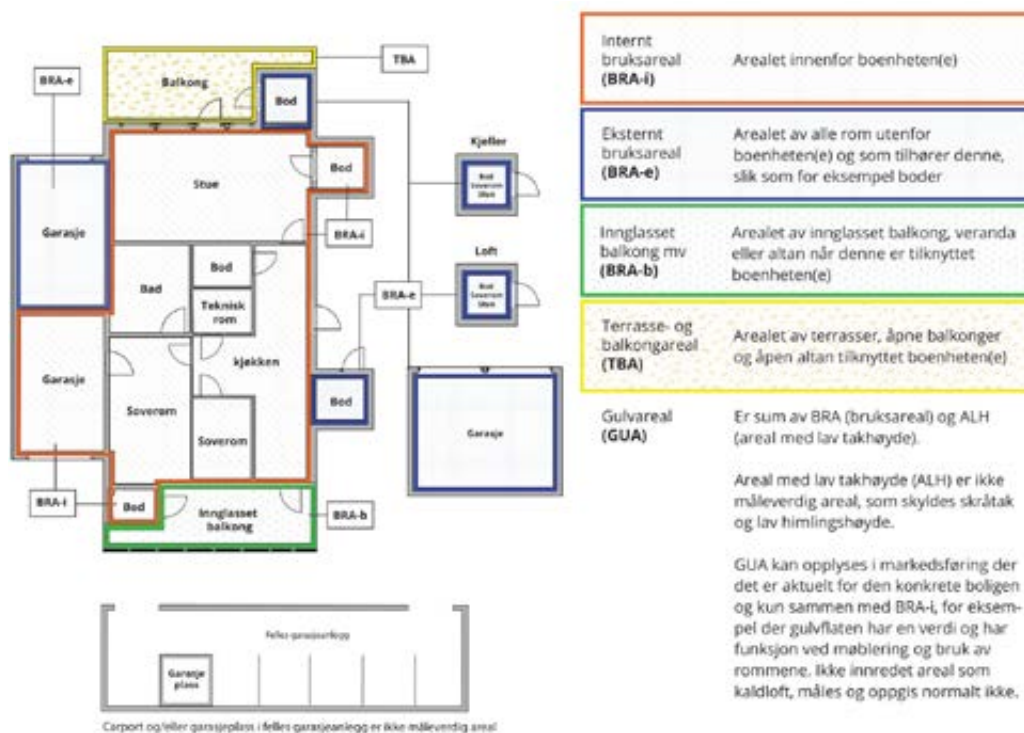
## Hva er måleverdig areal?

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 avdekket 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		64		64	
1. Etasje	87			87	26
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>64</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Vaskekjeller, lagerrom, verksted, lagerrom 2, soverom	
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, vindfang 2, gang, stue		

### Kommentar

- Åpent areal (TBA):
  1. etasje: Veranda
- Åpen bod på utside ved kjeller inngang er ikke målbart areal pga. lav takhøyde og åpent areal
- Takhøyde innvendig i kjeller varierer mellom 201 - 208 cm
- Grunnet feil i programmet opplyses ikke rombeskrivelse for 1. etasje helt riktig.
- 1. etasje består av: Vindfang, soverom 1, soverom 2, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom 3.
- Kjeller består av: Vaskekjeller/lagerrom, lagerrom, verksted, lagerrom 2 og soverom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Mottatt kommunepakke inneholdt ingen tegningsgrunnlag eller utfyllende opplysninger for boligen. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet opp mot godkjente tegninger. Dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller dokumentasjon, må Heim kommune kontaktes direkte for eventuelle dypdykk i eldre, udigitaliserte arkiver.

- Ferdigattest / brukstillatelse: Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om eldre tiltak: Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i tråd med den opprinnelige byggetillatelsen, anses bruken som lovlig selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak blir ikke automatisk godkjent i slike saker, og de opprinnelige tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt er gjeldende. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført og brukes i tråd med de gitte tillatelsene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:**

- Det er foretatt kontroll av lovlighet mot mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, angitt med saksnummer 105/80 hos tidligere Halså bygningsråd.
- Avvik og endringer: Garasjen er oppført med en tilbygget bod som ikke fremkommer på de godkjente tegningene. Tiltaket er dermed ikke i samsvar med tegningsgrunnlaget. Slike endringer er søknadspliktige, og det gjøres oppmerksom på at eier må søke kommunen om ettergodkjenning for å sikre at byggets nåværende form er lovlig.

- Ferdigattest/brukstillatelse: Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om eldre tiltak: For tiltak omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke lenger ferdigattest. Dersom bygget er oppført i tråd med den opprinnelige tillatelsen, anses bruken som lovlig selv om attest mangler. Det presiseres imidlertid at dette kun gjelder de delene av bygget som samsvarer med godkjente tegninger. For ulovlige byggetiltak (som tilbygget bod) gjelder ikke denne unntaksregelen, og det er eiers ansvar å sørge for at bygget er i samsvar med gitte tillatelser.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

- Gulvareal på hems i naust er ikke oppmålt

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Kommentar:**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for naustet, og dagens bruk er vurdert å være i samsvar med disse. Kontroll av lovlighet er utført mot tegningsgrunnlag datert 16.03.2011, utarbeidet av selger. Selv om tegningene ikke er særskilt stemplet av Heim kommune, er de mottatt som en del av kommunens offisielle dokumentpakke for eiendommen.
- Byggetillatelse ble gitt 03.10.2011, og i henhold til opplysninger fra eier ble naustet ferdigstilt og tatt i bruk i 2015. Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 04.02.2022.

### Nyere håndverkstjenester

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

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)
Fritidsbolig	99	52
Garasje	0	25
Naust	0	34

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelfefaring	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	307	49		0	1639.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kleivalivegen 7

#### Hjemmelshaver

Myrvang Anna Kristine, Myrvang Odd Andreas

#### Kommentar

Eiendommen er registrert i matrikkel 27.07.1961.  
Bruksnavn er Bakketun

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	310	9	0	0	306.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

#### Hjemmelshaver

Myrvang Odd Andreas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på oversiden av fylkesveg 6182 som går rundt Valsøyfjorden. Ca. 600 m til nærmeste kolonialbutikk og drivstoffanlegg som ligger på Enge. På Enge er det også mekanisk verksted, pølsemakeri, Husasnotra som ivaretar gamle håndverks- og byggeteknikker for hus og båt på Nordmøre, Geitbåtmuseum og barnehage. 15 km fra tettstedet Liabø hvor du finner kolonial, bank, skole, idrettshall, Svømmehall, barnehage, byggevarebutikk, syke og aldershjem. Naust ligger på nedsiden av fylkesveg 6182 som går rundt Valsøyfjorden ca. 1800 meter fra boligen i retning Valsøybotn med egen parkering på oversiden av veien.

### Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Saltbuneset boligfelt med ikrafttredelsesdato: 14.06.1974 Naust som ligger på gårdsnummer 310 og bruksnummer 9 ligger i kommuneplanen i område avsatt til naust.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng opparbeidet med plen og gruset parkering ved garasje. Fin utsikt ut over Valsøyfjorden med nærhet til sjøen.

I tillegg har tomten mulighet for parkering nede ved fylkesvegen.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger Naust	16.03.2011	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest Naust	04.02.2022	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger garasje	01.01.1980	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Informasjon om fyringsanlegg Heim Brann-Redning	10.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Forenklet energiattest	28.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer, balkongdør, og isolert tak i rapporten	Gjennomgått	5	Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	Bekreftet av selger ved gjennomgang 29.04.2026
2	29.04.2026	Da systemoppsettet ikke tillater korrigerings av de forhåndsdefinerte romnavnene, er korrekt rombeskrivelse lagt inn manuelt under arealoppmålingen

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AM2300>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# 6687 Valsøyfjord – Kleivalivegen 7

onsdag 29. april 2026

## **Byggemetode**

### **Bolig**

Boligen ble oppført i 1948 og er bygget over to plan uten intern forbindelse mellom etasjene. Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt gulv på grunn. Over grunnmur er boligen oppført i tradisjonelt bindingsverk/reisverk med utvendig liggende kledning. Vindusflatene består av 2-lags isolerglass i første etasje og på soverom i kjeller, mens de øvrige vinduene i kjelleren er av typen koblede vinduer. Taket er utført som en valmtakskonstruksjon tekket med sandstrødde, bølgeprofilerte stålplater. Det er etablert en forlenget takflate over tilbygg med profilerte stålplater. Takrennesystemet er funksjonelt lagt med nedløp til skjult avløp i grunn.

### **Adkomst og uteareal**

Boligen har separate innganger til hver etasje. Det er direkte adkomst fra terreng til kjellerplan, mens første etasje har utgang til veranda fra stuen. Under tilbygget er det etablert en åpen lagringsplass.

### **Garasje**

Enkel garasje på ett plan, oppført i 1970.

Bygget er fundamentert på støpt plate med ringmur av betong. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak med forskjøvet møne, tekket med stålplater. Takrenner med avløp til terreng. Bygget er utstyrt med doble slagdører i front, samt separat dør til boddel. Enkle vinduer på 2 vegger. Det er åpen forbindelse mellom garasjerom og bod innvendig. Elektrisk anlegg er installert.

### **Naust**

Enkelt naust oppført i 2015 på egen tomt.

Bygget er fundamentert med betonggulv på ringmur av betongstein. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Enkle glass på en side. Taket er et saltak tekket med stålplater.

Adkomst via doble dører i front, samt separat dør på baksiden. Naustet er utstyrt med elektrisk båtvinj som driftes via strømaggregat. Fra naustet er det lagt skinner ut i sjøen, tilpasset båtvoan i tre.

**Beskrivelse Bolig**

Romtype	Beskrivelse alle overflater
<b>Kjeller</b>	
Vaskekjeller/lagerrom	Flis på gulv. Malt mur/betong og malte slette veggplater. Hvite himlingsplater. Inngang til kjeller. Hovedstoppekrane med vannmåler, varmtvannsbereder, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Lagerrom	Flis på gulv. Malt mur/betong og malte slette vegger. Panel i himling.
Verksted	Flis på gulv. Panel og malte slette veggplater. Malt panel i himling. Plassbygget arbeidsbenk.
Lagerrom 2	Betonggulv. Betong og pusset betong på vegg. Panel i himling. Plassbygde hyller på vegg.
Soverom	Tregulv, hvitlaset panel på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
<b>1. etasje</b>	
Vindfang	Flis på gulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Hovedinngang. Sikringskap. Brannslukker av ukjent alder
Soverom 1	Belegg på gulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Soverom 2	Belegg på gulv, malte slette plater og hvite himlingsplater. Garderobeskap
Gang	Laminatgulv, panel på vegg og hvite himlingsplater. Loftsluke med stige til kryp loft himling. Garderobeskap.
Kjøkken	Belegg på gulv, panel på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Slett kjøkkeninnredning, heltre benkeplater og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Komfyr og kjølfrysenskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over vaskebeslag.
Bad/vaskerom	Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. 90 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speilskap, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.
Stue	Laminatgulv. Malte plater og panel på vegg. Hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn.
Soverom 3	Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap med 2 dører plassbygget garderobeskap med 4 dører.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0140/26	
Selger 1 navn	
Odd Andreas Myrvang	
Gateadresse	
Kleivalivegen 7	
Poststed	Postnr
VALSØYFJORD	6687
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	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	60421935

## 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
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Veirett for nabo over eiendommen tinglyst avtale.

## 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).

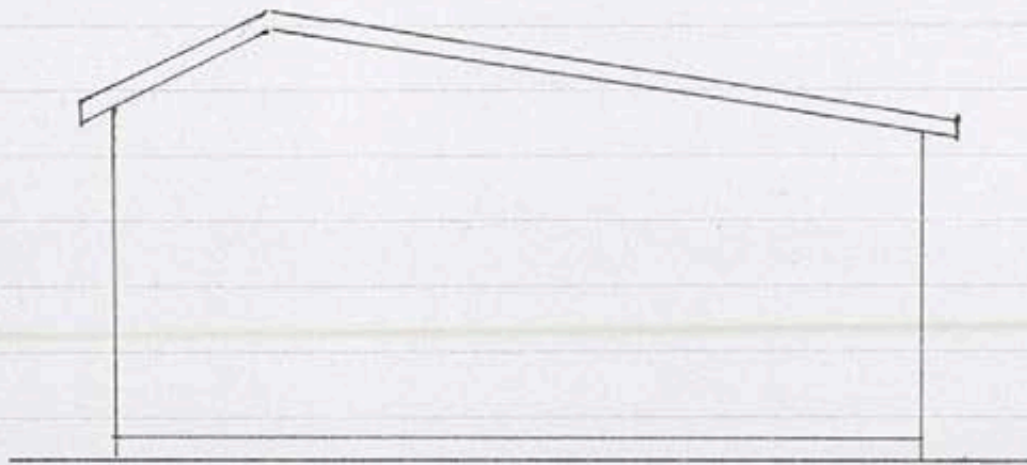
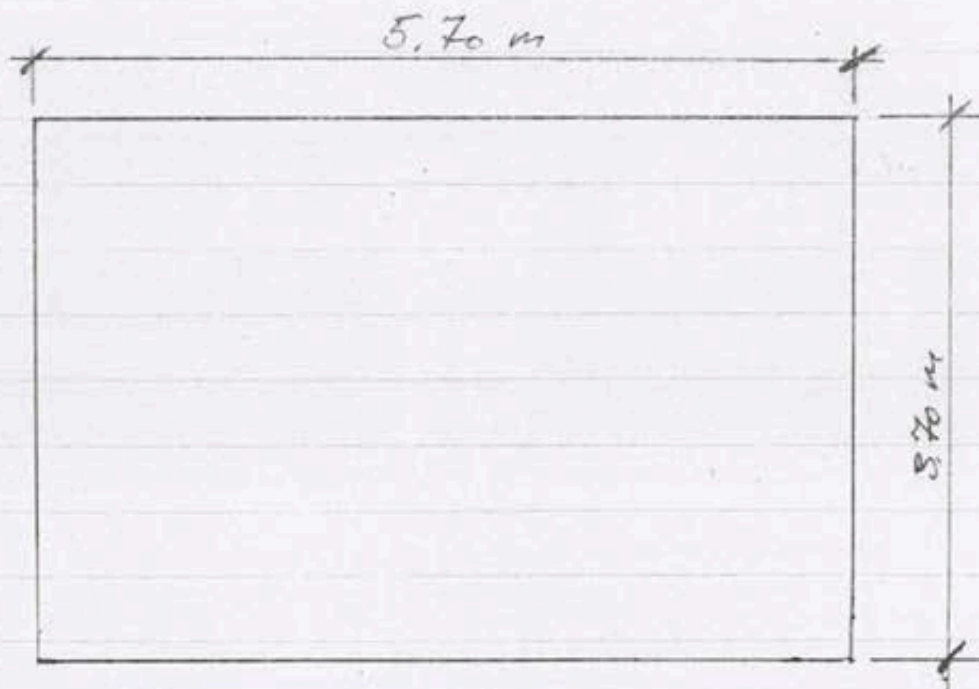
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- 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
Odd Myrvang	4e59b1257de07396b949 3b736774a9614e4bf64b	14.04.2026 08:36:54 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>

GARASJE PÅ GNR. 107 BNR. 49 BJARNE ENGE



M 1:50

HALSA BYGNINGSRÅD  
ENGJAN PÅ N

Sak 105/80  
N. H

16.8.2011

GRUNDRISS/MUR

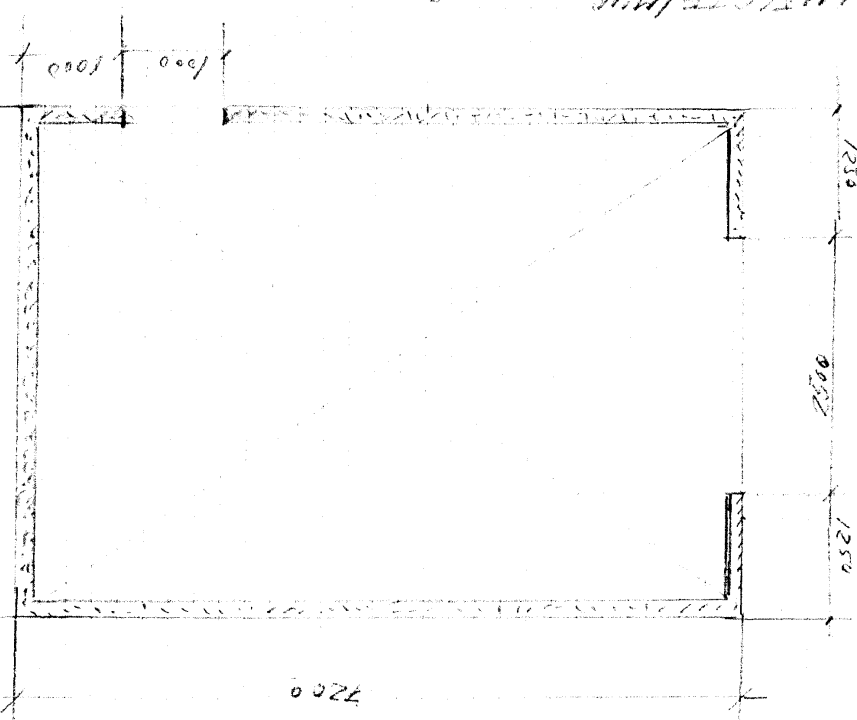
500

ODERHÖHE NURST 9m Höhe

M: 1:50

850

5000



7200

1000

Wandhöhe = 3,00m

1250

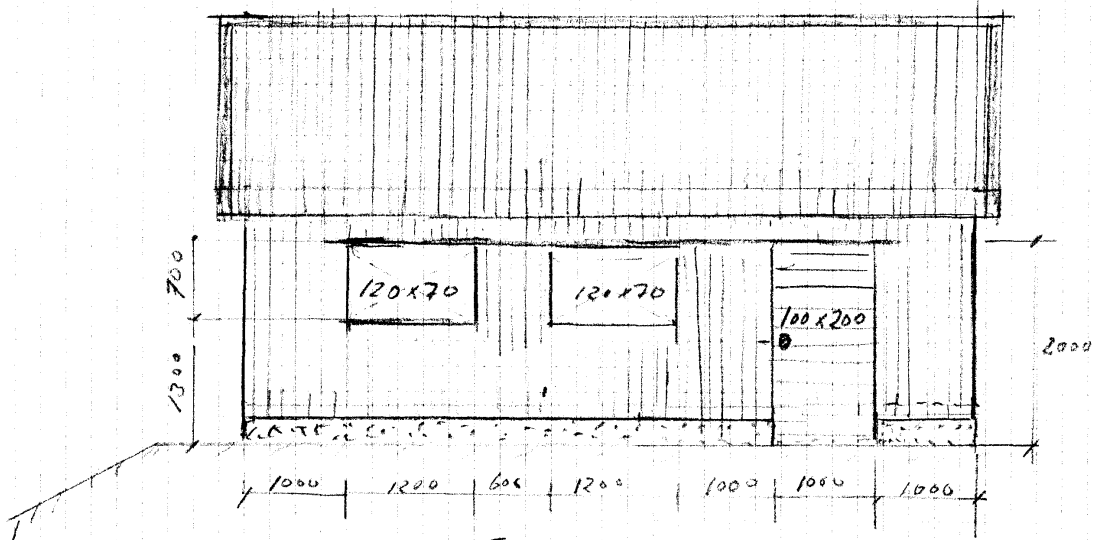
800

1250

WEST

4

5)



FASADE SØR

M=1:50

16.3.2011

ODD MYRHAUG

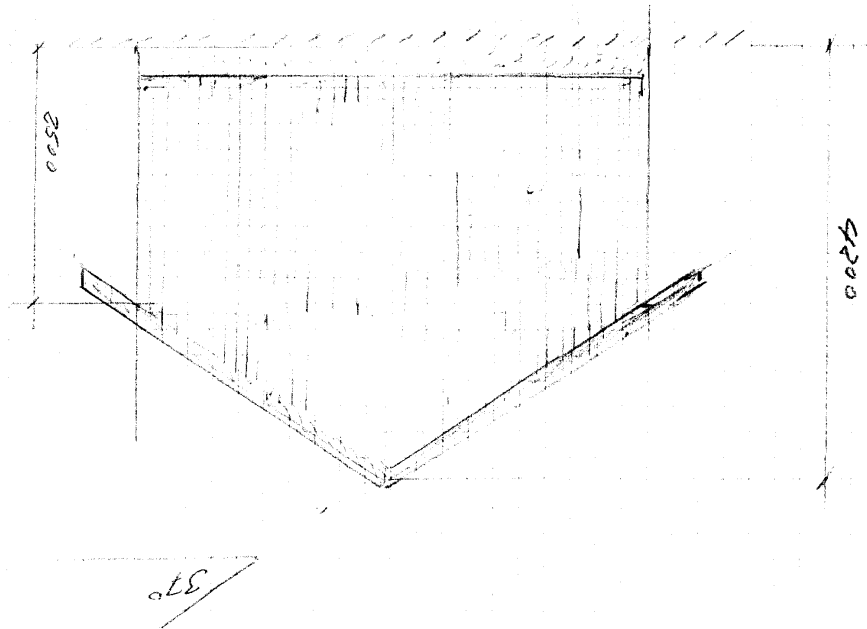
NAUST gnr. 110/9

Handwritten text at the top left, possibly a title or reference number.

1632011

TRUSS DST

$H = 1:52$

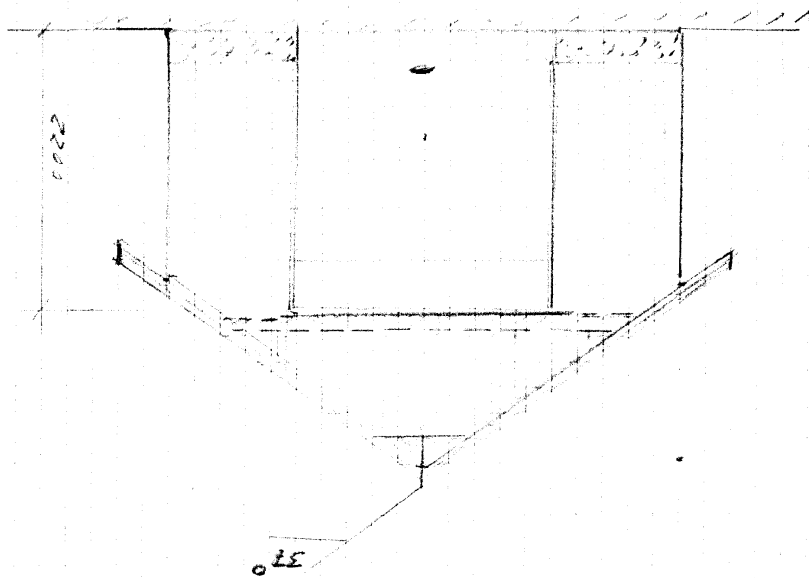


Handwritten mark at the bottom left, possibly a signature or initials.

1/3.2011

FASADE WEST

M=1/52



ODD MÄTTNINGAR 1:1000 = GRÄNDRITNING

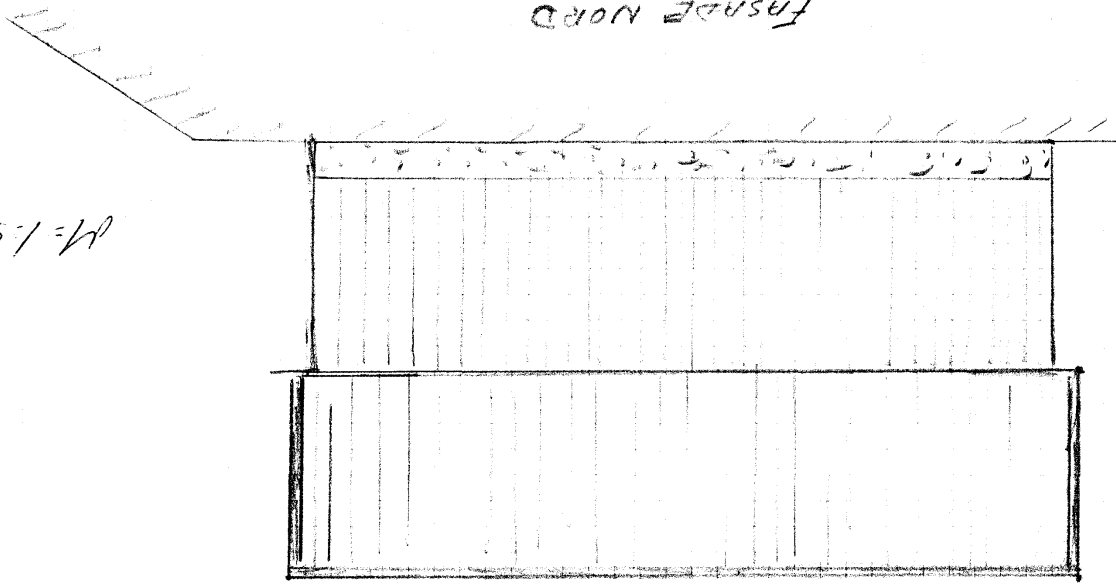
- 1. Rostfärdig stålkonstruktion
- 2. Stålfärdig fönsterram
- 3. Tekniska detaljer 1:37
- 4. Tekniska detaljer 1:37

Z:

020 MYRANG NAUST 20110/9.

FASADE NORD

M=1:50



8/.



Odd Andreas Myrvang  
Bjørgs Gate 4  
6600 SUNNDALSØRA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	21/17794-6	Reidun Sæland +47 950 51 869	04.02.2022

## Ferdigattest - naust

Tillatelse til tiltak er gitt 03.10.2011

Gjelder	Naust
GNR/BNR	310/9
Byggested:	Hjeldnes
Tiltakshaver:	Odd Andreas Myrvang

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av naust. Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt søknad om ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning i saken. Vi gjør oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf pbl § 23-3, 7. ledd. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til § 1-9 i plan- og bygningsloven og § 28 i forvaltningsloven. Klageadgangen er avgrenset til det som ikke er avgjort ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. En eventuell klage må framsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Reidun Sæland  
Rådgiver byggesak  
+47 950 51 869

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### Postadresse

Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA

### E-post

post@heim.kommune.no

### Besøksadresse

Trondheimsveien 1

www.heim.kommune.no

### Telefon

+47 72460000

### Org.nr

920 920 004

Kopi til:  
Teknisk, landbruk, miljø, Marianne Torsø  
Teknisk, landbruk, miljø, Solveig Sporild



## Informasjon om fyringsanlegg

<b>Kommune:</b>	5055 Heim
<b>Matrikelnummer:</b>	5055/307/49/0/0
<b>Adresse:</b>	Kleivalivegen 7, 6687 VALSØYFJORD

Skorstein (type, antall)	En stk, tegl.
Ildsted	Ukjent antall, ukjent modell.
Feiing, siste	25.10.2021
Antatt neste feiing	01.06.2026
Tilsyn, siste	24.11.2021
Antatt neste tilsyn	24.11.2027

<b>Avvik og anmerkninger</b>	<p>Oppdaget siste tilsyn: Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt</p> <p>Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinen er innkledd på 1 side i kjeller. Du må sørge for at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt</p> <p>Anmerkninger: Manglende slemming/pussing av skorstein på loft. Røykvarsling anbefales i stue.</p>
<b>Annet</b>	Eier har gitt tilbakemelding om at avvik skulle rettes innen 1.7.2022.

*Eiendomsinformasjon levert av Heim brann og redning*

*Dette er en oversikt over registreringer vi har tilgjengelig. Det kan finnes ukjente eller nye anmerkninger og avvik.*

*Det er alltid eiers ansvar å sørge for at brannsikkerheten i bygget er i orden.*

<b>Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging</b>	10.04.2026
---	------------

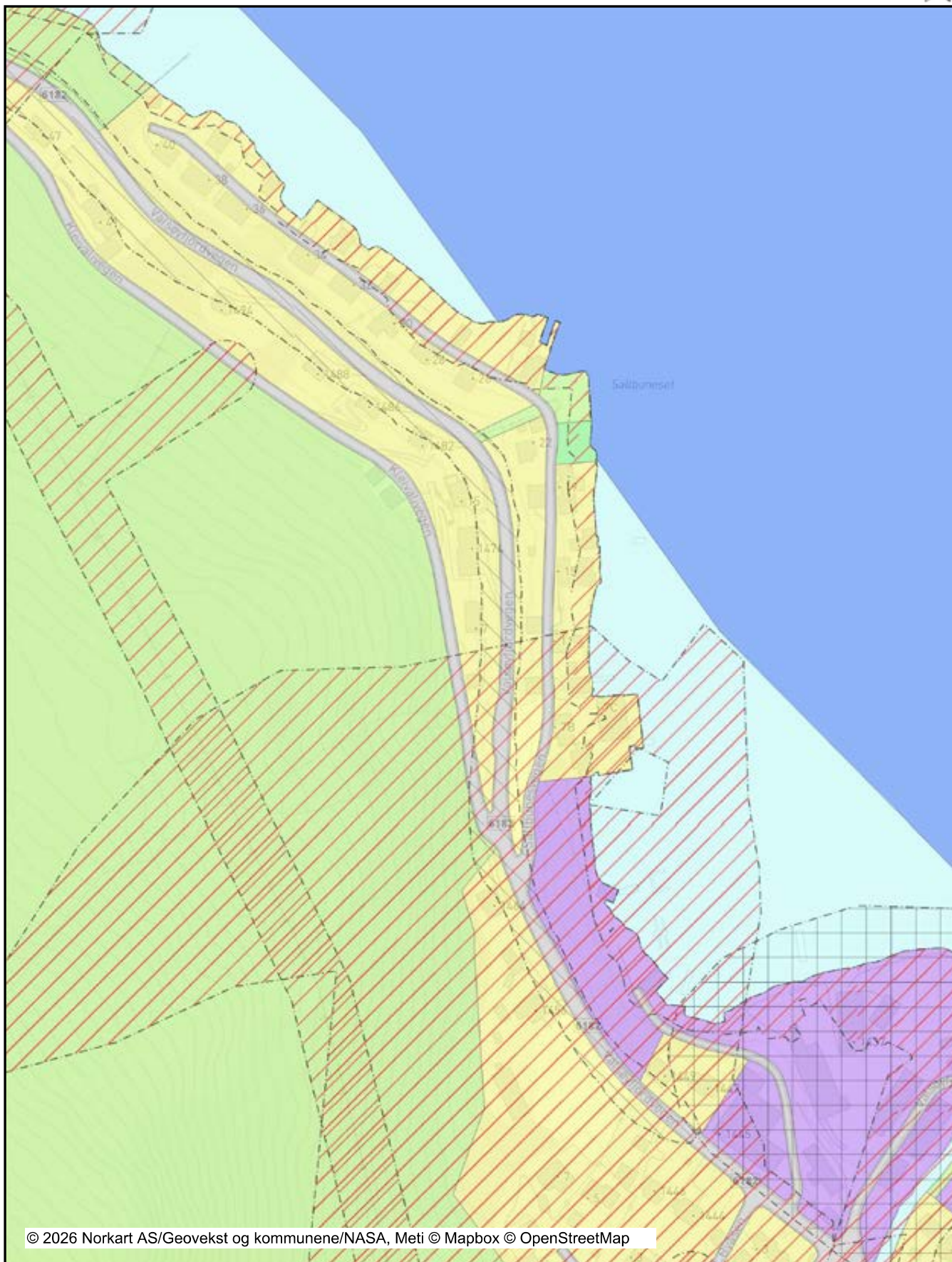


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.04.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N

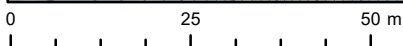
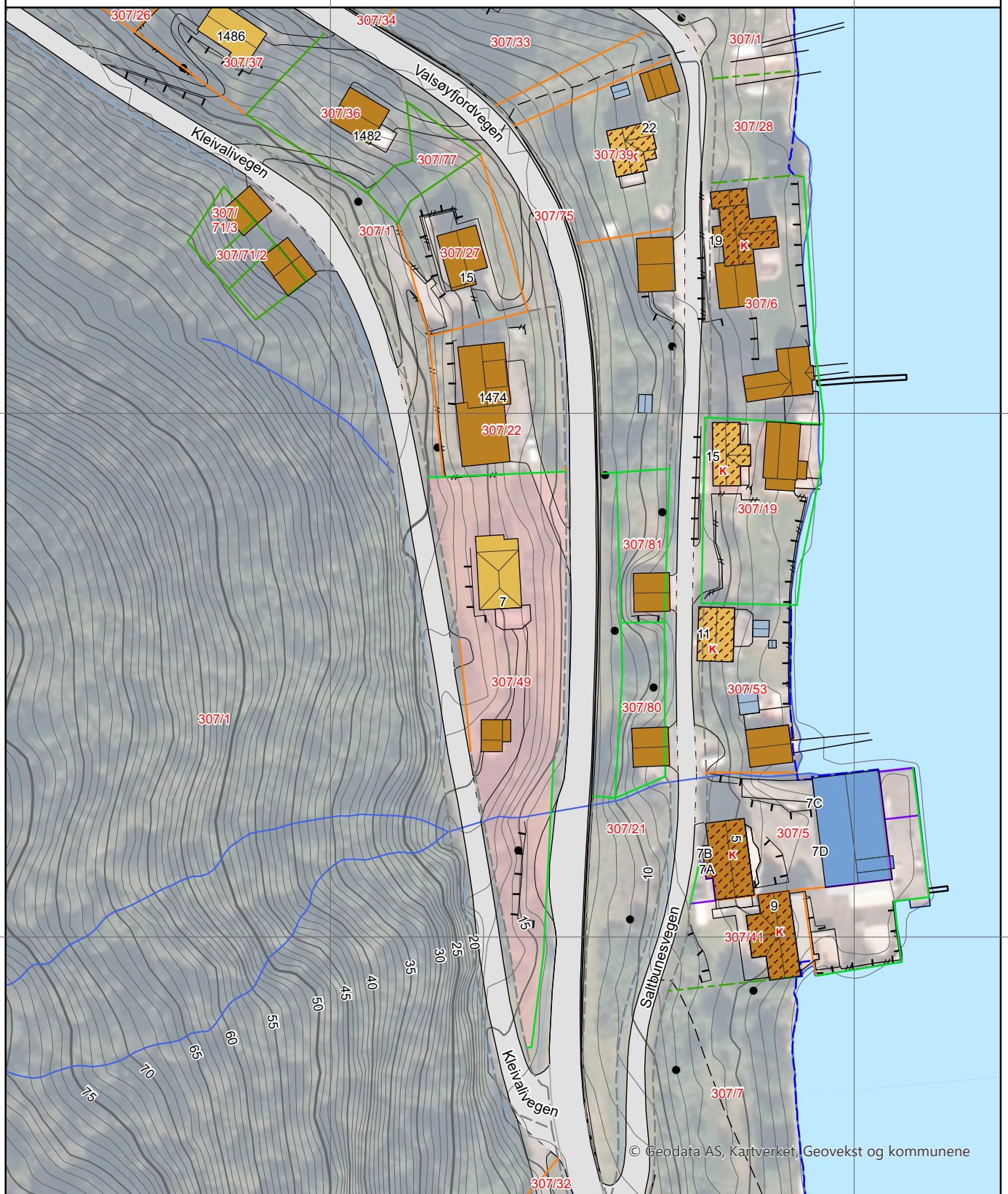


© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

## Eiendomsgrenser

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



Returneres til:

Margot Enge Byggveien 27 73000 Orkanger

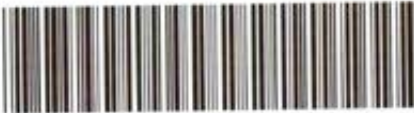
**TINGLYS** Skjøte<sup>1)</sup>

21 MAI 2001

NORDMØRE HERREDSRETT

DAGBOKNR.: 4477

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fester.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
1571 Halså	107	49				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygg <input type="checkbox"/> 2. Utebygg						
Bruk av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig- eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input checked="" type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr 350.000,00				Uttyst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Omsetningstype						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skilteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>						
Kr 350.000,00						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel	
29.04.16		Margot Enge				
 Doknr: 4477 Tinglyst: 21.05.2001 Emb. 061 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>		Navn			Fast bosatt i Norge	Ideell andel
23.09.41		Odd Andreas Myrvang			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
3.01.04.2		Anna Kristine Myrvang			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Eier av gnr 107, bnr 49 avgir veirett til eier av naboeiendommen " Solstad " gnr 107 , bnr 22, eier Aslaug Jensen, i henhold til avtale inngått mellom partene den 2.5.2001						

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøpekontrakt av 2.5.2001 mellom Odd Myrvang og Margot Enge

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato  
 Sunndalsøra , den 2.05.2001

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Odd Andreas Myrvang*  
*Anna Kristine Myrvang*

Odd Andreas Myrvang  
 Anna Kristine Myrvang

NORDMØRE I

NORDMØRE H

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato  
 Orkanger 06/05-01

Utstedeers underskrift <sup>7)</sup> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Margot Enge*  
 Margot Enge

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Olav P. Røhme*

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Edling Røhme*

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent søg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglyingspapir. Tinglyingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Fellet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Fellet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

## Avtale

mellom

Eier/selger av eiendommen "Bakketun", gnr 107, bnr 49 i Halså, Margot Enge

Kjøper av ovennevnte eiendom, Odd Andreas Myrvang

og

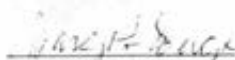
Eier av eiendommen "Solstad" gnr 107, bnr 22 i Halså, Aslaug Jenssen.

om

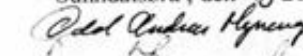
### Vegrett til boligeiendom.

1. Margot Enge selger og overdrar eiendommen "Bakketun" i Halså til Odd Myrvang i henhold til kjøpekontrakt og med overtakelse 15.6.2001.
2. Odd Myrvang som kjøper av "Bakketun" avgir i denne sammenheng vederlagsfritt vegrett til Aslaug Jenssens boligeiendom "Solstad", over eksisterende vei på eiendommen "Bakketun". Eier av "Bakketun" skal ikke påføres ansvar eller evt. kostnader forbundet med avkjørselstillatelse fra riksveien.
3. Avkjørsel under pkt. 2 var tidligere også adkomstvei til "Bakketun." Godkjent avkjørsel til "Bakketun" er i dag fra øvre kommunal vei, som også benyttes til daglig. Eier av "Bakketun" opprettholder rettighet til tilfeldig bruk av tidligere avkjørsel fra riksveien ved behov, og rett til ferdsel og transport over eiendommen til Aslaug Jenssen i denne sammenheng.
4. Aslaug Jenssen som eier av "Solstad" avgir vederlagsfritt vegrett til ny eier av "Bakketun" Odd Myrvang, for ferdsel og transport over sin eiendom i henhold til pkt. 3.
5. Det skal ikke oppsettes gjerder, porter eller stengsler som hindrer ferdsel til partenes eiendommer.
6. Hver av partene har rett til men ikke plikt til opparbeiding og vedlikehold av felles vei.
7. Denne avtalen skal tinglyses på hver av partenes eiendommer "Solstad" og "Bakketun" i Halså så snart Margot Enge har solgt og skjøtet eiendommen "Bakketun" til Odd Myrvang. Aslaug Jenssen og Odd Myrvang betaler omkostninger til tinglysing av avtalen på sine eiendommer, hhv. "Solstad" og "Bakketun".
8. Denne avtalen er skrevet og undertegnet i tre eksemplår, ett til hver av partene.

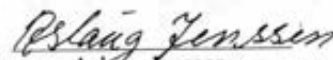
Orkanger, den 6/5 2001

  
Margot Enge

Sundalsøra, den 2/5 2001

  
Odd Andreas Myrvang  
Anna Kristine Myrvang (ektefelle)

Valsøyfjord, den 7/5-2001

  
Aslaug Jenssen

# Nabolagsprofil

Kleivalivegen 7

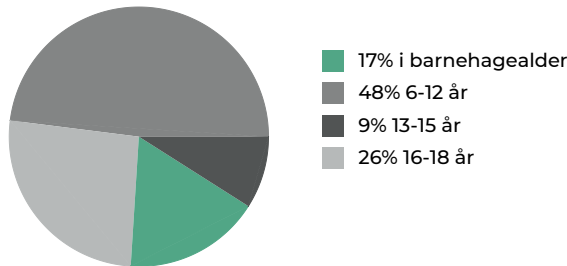
## Offentlig transport

Hestnes kryss	3 min
Linje 905	2.4 km
Kristiansund Kvernberget	1 t 57 min

## Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min
147 elever, 11 klasser	13.3 km
Hemne videregående skole	41 min
220 elever	45 km
Atlanten videregående skole	2 t 6 min
500 elever, 18 klasser	73.1 km

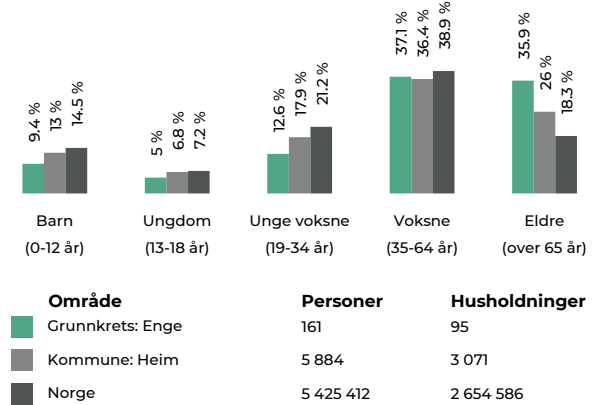
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

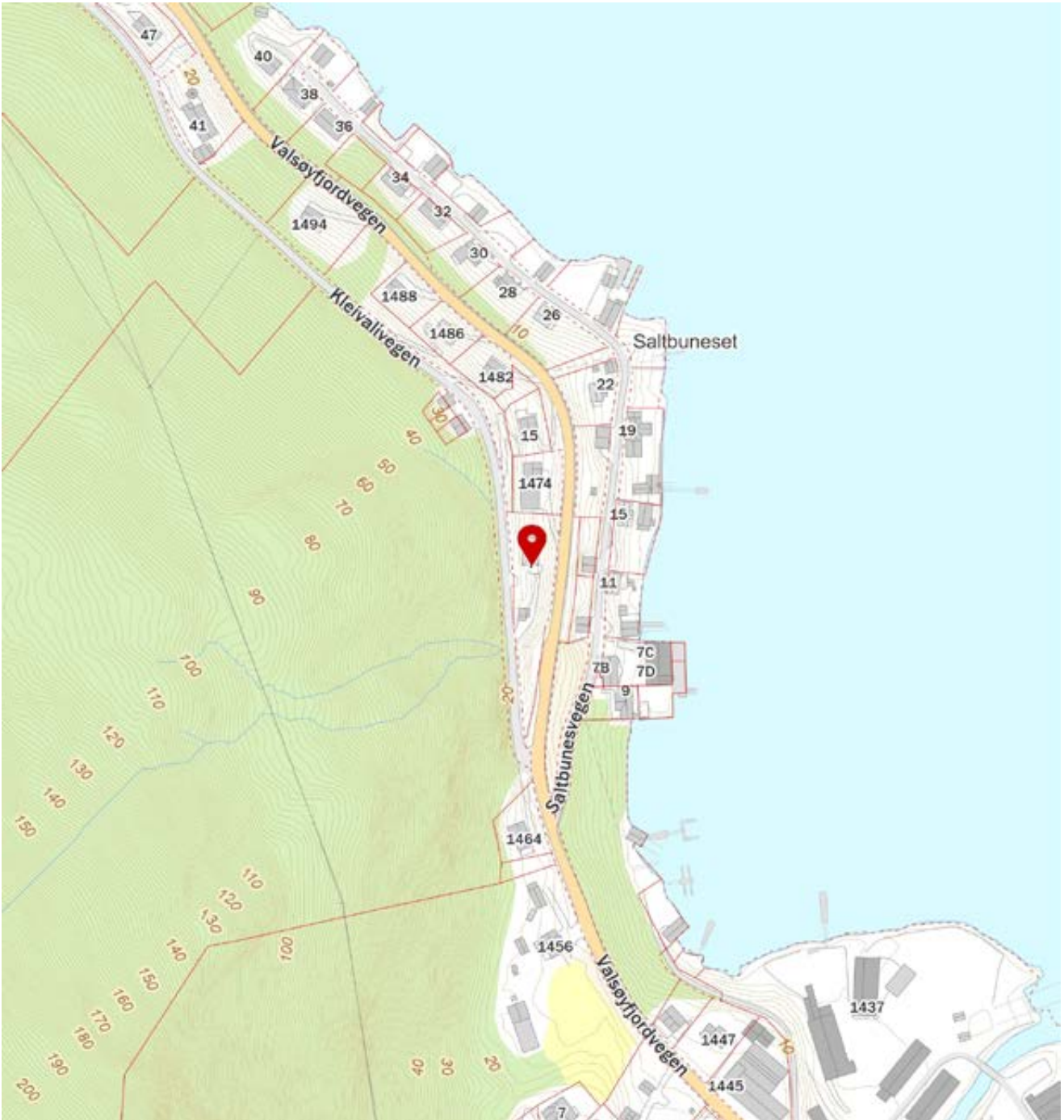
Valsøyfjord barnehage (1-5 år)	18 min
22 barn	1.5 km
Liabø barnehage (1-5 år)	14 min
37 barn	14.2 km

## Dagligvare

Bunnpris Valsøyfjord	7 min
PostNord	0.6 km

## Sport

Fossdalen stadion	6 min
Fotball, friidrett, sandvolleyball	6.2 km
Gymsal - Valsøyfjord	7 min
Aktivitetshall, ballspill	6.6 km





## 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.

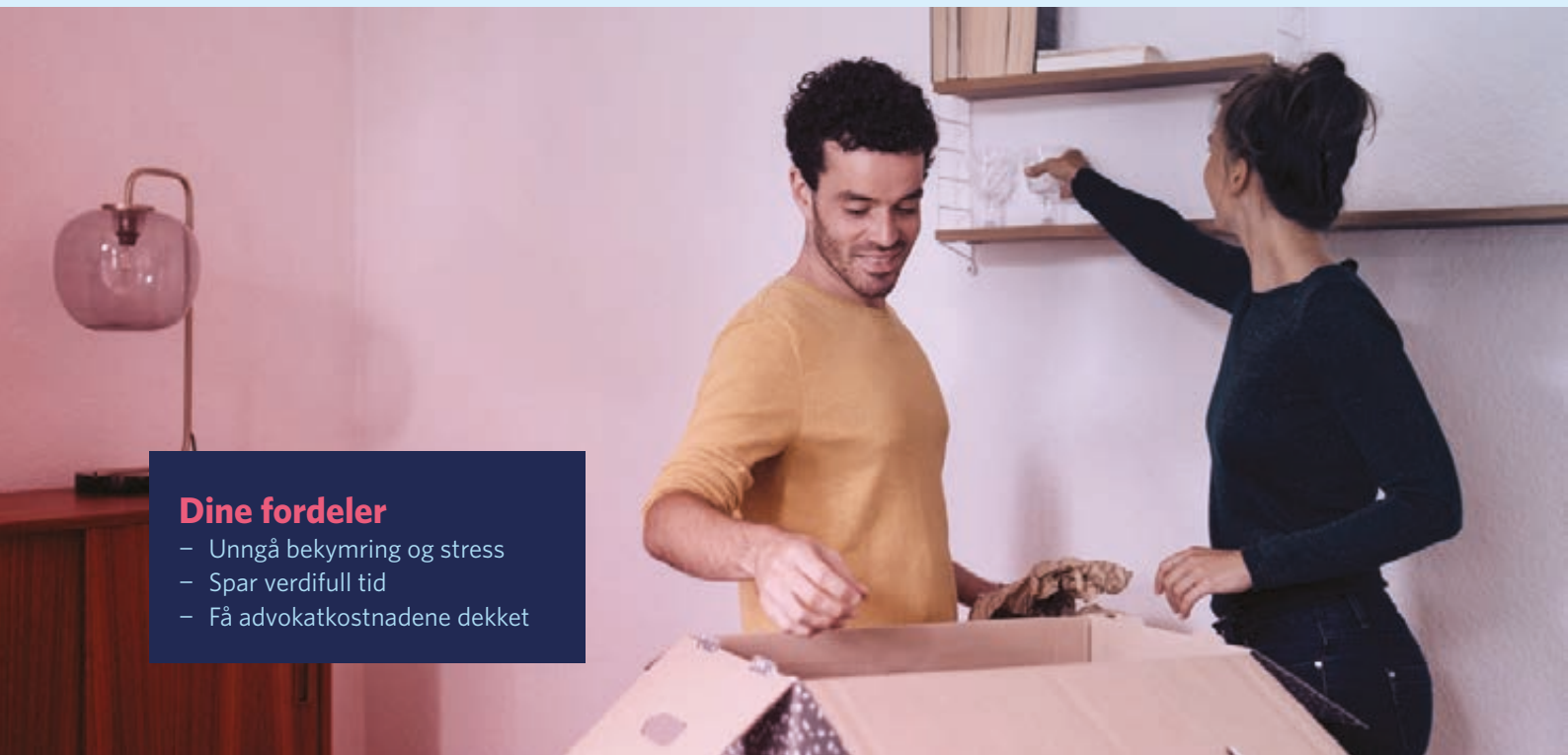
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

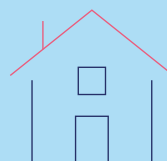
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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: 4-0140/26

Adresse: Kleivalivegen 7, 6687 VALSØYFJORD, gnr. 307,  
bnr. 49 og 9 i Heim kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.04.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)