

aktiv.



Strandvågen 9, 6683 VÅGLAND

**Romslig hytte fra 2009 med
ypperlige sol- og utsiktsforhold |
Mulighet for kjøp av båtplass | Like
ved fjorden**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 270 000,-
Omkostn.:	Kr 58 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 328 140,-
Selger:	Marianne Hoston Anders Hoston
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2009
BRA-i/BRA Total	60/67 kvm
Tomtstr.:	809.5 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 239, bnr. 47
Oppdragsnr.:	1710260021

Velkommen til Strandvågen 9!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Strandvågen 9 - en velholdt og familievennlig fritidseiendom fra 2009. Eiendommen ligger flott til noen hundre meter unna vannkanten, med vid utsikt mot fjell og sjø. Gode solforhold og nydelig fjordutsikt nytes til det fulle på en herlig terrasse på ca. 69 kvm. Hytta byr også på to soverom, hems, og en stue med god takhøyde - en perfekt fritidsbolig der man kan samle hele familien.

Verdt å merke seg:

Peis

To soverom og hems

Mulighet for kjøp av båtplass

Ypperlige sol- og utsiktforhold

Romslig stue med høy takhøyde

Utvendig redskapsbod på ca 3 kvm

Bilvei helt frem, og parkering på egen eiendom

Gangavstand til Strandafjorden og båtbrygge

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Energiattest	63
Byggetegninger	64
Ferdigattest	66
Matrikkelkart	67
Reguleringskart	70
Reguleringsbestemmelser	72
Eiendomskart med grenser	74
Vegstatuskart	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 69 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm - Vindfang, bad, stue/kjøkken, og to soverom.

BRA-e: 3 kvm - Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 kvm - Terrasse.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm - Bod.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 79 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal av hems er oppgitt som ALH i arealoppsettet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

809.5 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt og tilbaketrukket til i Strandvågen, med umiddelbar nærhet til sjøen og flotte omgivelser. Her bor du i rolige og landlige omgivelser, med en sjelden kombinasjon av stillhet, utsikt og nærhet til naturen. Fra eiendommen er det kort vei ned til sjøen, med kun ca. 118 meter til vannkanten

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med fine turmuligheter både til lands og til vanns. I nærområdet finner du blant annet båthavner som Vågland og Bårsetøya, noe som gir gode forhold for båtliv og friluftaktiviteter .

For den aktive er det kort vei til aktiviteter som Otnesbrygga og klatreparken Høyt & Lavt Valsøya, samt lokale aktivitetsområder for ballspill og lek . Dette gjør området attraktivt både for barnefamilier og fritidsorienterte kjøpere.

Dagligvarehandel finnes på Coop Prix Vågland, kun ca. 6 minutter unna med bil, og ytterligere servicetilbud finnes i nærliggende områder . Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig fra Glåmen og Liabøkrysset, med bussforbindelser videre i regionen .

Beliggenheten gir en landlig og avslappet livsstil, samtidig som man har tilgang til nødvendige fasiliteter innenfor kort kjøreavstand. Her får man en eiendom som egner seg like godt som helårsbolig som fritidsbolig, med naturen som nærmeste nabo.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Fredrik Johnsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johnsen opplyser om følgende byggemåte: Grunnmuren er oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sig i grunnforhold, hjørne nordvest på hytte. Utbedret (jekk opp og støpt banketter) sommer 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Per Mo (tidligere grunneier).

Beskrivelse av arbeidet: Sig i grunnforhold, hjørne nordvest på hytte. Utbedret (jekket opp og støpt banketter) sommer 2024.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Svar: Ja. Den private vannforsyningen har fungert godt, med unntak av at det noen få ganger har vært for lite vatn i høysesong.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

ENTRÉ / VINDFANG

Entréen gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Flislagt gulv gjør rommet slitesterkt og enkelt i bruk, mens lyse panelvegger bidrar til en lun og innbydende hyttefølelse. Videre adkomst til stue og øvrige rom.

TERRASSE

Stor og innbydende terrasse med gode solforhold og fantastisk utsikt mot fjord og fjell. Her får du rikelig med plass til både sittegrupper og sosiale soner, perfekt for lange sommerdager og rolige kvelder. Terrassen oppleves skjermet og har en naturlig forlengelse av oppholdsrommene inne.

STUE

Stuen fremstår som et lyst og luftig oppholdsrom med god takhøyde og store vindusflater som slipper naturen tett på. Her får du en fantastisk utsikt som blir en naturlig del av rommet, og gir en helt egen ro i hverdagen. Rommet har god plass til flere sittegrupper og legger til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster. Panel på vegger og himling kombinert med tregulv gir en varm og gjennomført helhet.

SPISEPLASS

Spiseplassen er naturlig plassert i tilknytning til stue og kjøkken, med store vinduer som gir rikelig med lys og utsikt under måltidene. Her er det god plass til spisebord og

stoler, og området oppleves som en hyggelig og sosial sone i boligen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk og sosial utforming med god benkeplass og rikelig med oppbevaring i både skuffer og skap. Den lune kombinasjonen av profilerte fronter og benkeplate i tre gir et klassisk og tidløst uttrykk. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spiseplass, noe som skaper en naturlig flyt og gjør det enkelt å være sosial mens man lager mat.

HEMS

Hems med god plass til soveplasser og opphold, perfekt som en ekstra sone for både gjester og familie. Skråtak og lyse overflater gir en koselig og lun atmosfære, mens vindu slipper inn naturlig lys. En fleksibel løsning som gir boligen ekstra bruksmuligheter.

SOVEROM

Boligen har to soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene fremstår lyse og trivelige med rolige farger og naturlig lysinnslipp. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens det andre rommet er innredet med køyeseng.

BAD

Badet fremstår funksjonelt og pent, med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Lyse overflater kombinert med flislagt gulv gir et praktisk rom som er enkelt i bruk i hverdagen. God oppbevaringsplass i skap.

GÅRDSPLASS / UTEOMRÅDE

Eiendommen har en romslig og lettstelt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Her er det god plass til både bil og oppbevaring, samtidig som området oppleves ryddig og oversiktlig. Uteområdet rundt boligen gir en fin ramme med nærhet til naturen og gode solforhold. Det finnes også en utvendig redskapsbod - ypperlig for ekstra oppbevaring.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Det er etablert terrasse i tre. Det er etablert spotter i takoverbygg på veranda.

Terrasse har stedvis slitasje i overflatebehandlingen.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling er påregnelig.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det registreres planhetsavvik mellom 15 og 30 mm på stue.

Anbefalte tiltak: Ingen strakstiltak påkrevd men om det skal etableres gulvoverflater som stiller krav til planhet så må avretting påregnes.

PIPE OG ILDSTED

Boligen har elementpipe.

Sotluken er under 30 cm fra brennbart materiale.

Anbefalte tiltak: Tiltak for å minske avstand til brennbart materiale anbefales. Dette kan for eksempel gjøres ved å etablere sotlukestein, eventuelt brannmursplate.

FUKTSIKRING OG DRENERING

Dreneringen er fra byggeår.

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

Manglende grunnmursplast vil bidra til økt fuktbelastning på krypkjeller.

Anbefalte tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

BAD - OVERFLATER GULV

Gulvet er flislagt. Det er fall til sluket men dette er mindre enn referansenivået.

Fall og høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke etablert tettesjikt på vegger i våt sone, kun panel.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere om mulig tettesjikt på vegger i våte soner. Det må benyttes dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.

BAD - VENTILASJON

Det er naturlig ventilering.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering foregår på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring, polisenummer 1065291

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

SALG VED FULLMEKTIG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Vedfyring.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 270 000

Omkostninger kjøper

2 270 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

58 140 (Omkostninger totalt)

75 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 328 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 345 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 347 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 230 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon leveres av eksternt leverandør (ReMidt IKS). Branntilsyn og feiing for fritidsbolig utføres hvert 8. år og utgjør kr 230,- pr år.

Eiendomsskatt

Kr 2 128 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2128 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 306 250 for år 2024

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Strandvågen hytteforening. Årsavgiften er kr 500. For eiendommer med båtplass er årsavgiften kr 1 500. Båtplass kan kjøpes separat for kr 100 000.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Strandvågen Hytteforening

Organisasjonsnummer

916949790

Forretningsfører

Forretningsfører

Einar Elvevold

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 239, bruksnummer 47 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5055/239/47:

HEFTELSE

16.08.2005 - Dokumentnr: 7669 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rindalshytter AS

Vedr. enerett for utbygger til å planlegge og bygge hytter på hytteområde på Strand. Nærmere vilkår.

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2010 for fritidshus. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.09.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei, og er tilknyttet privat vann og avløp. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2023-2035, datert 22.06.2023. Boligen ligger i et område med arealformål fritidsbebyggelse. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Strandvågen hytteområde" med planID 157120040011, datert 24.04.2004. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til fritidsbebyggelse, samt jord og skogbruk. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

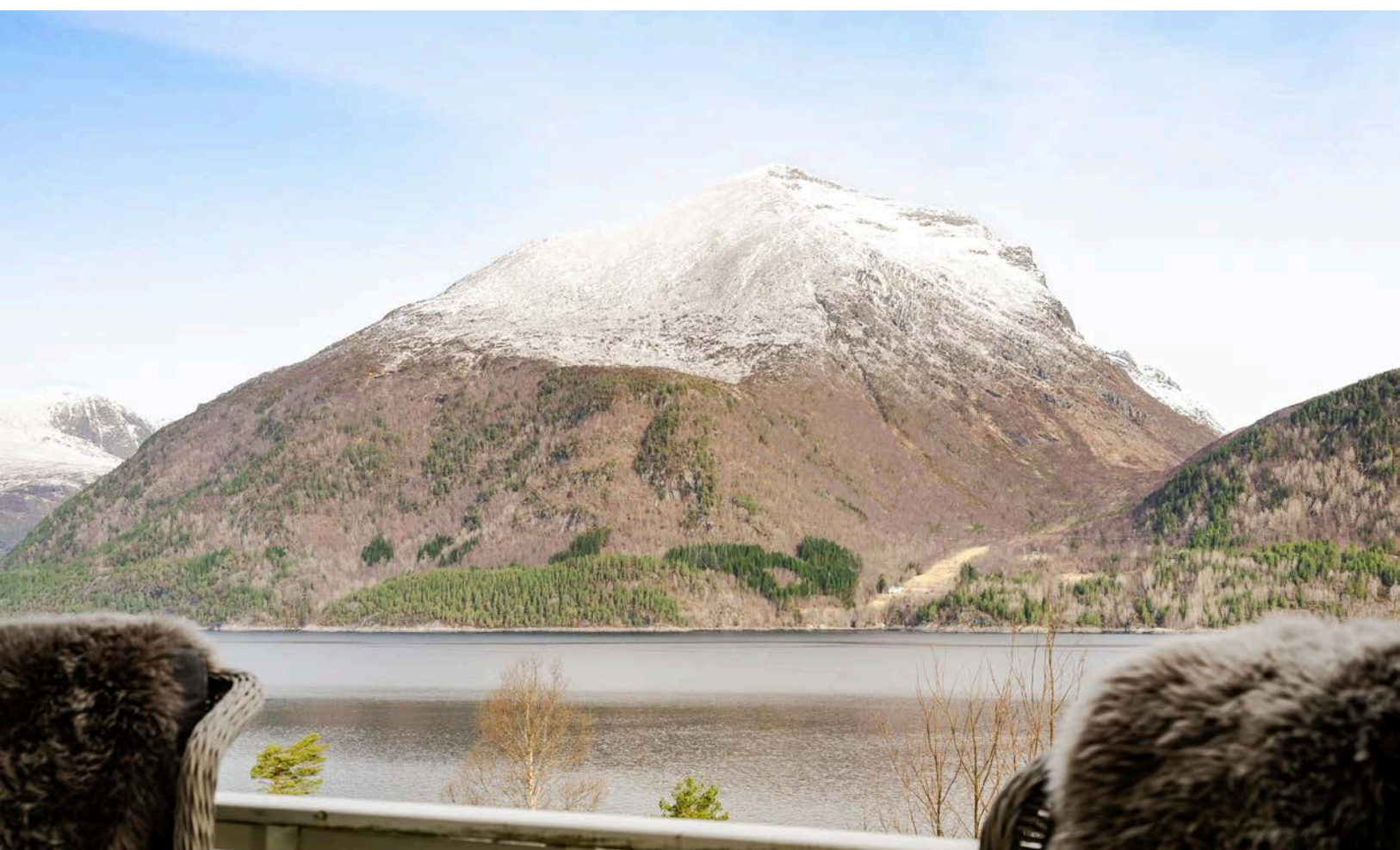
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

10.04.2026

















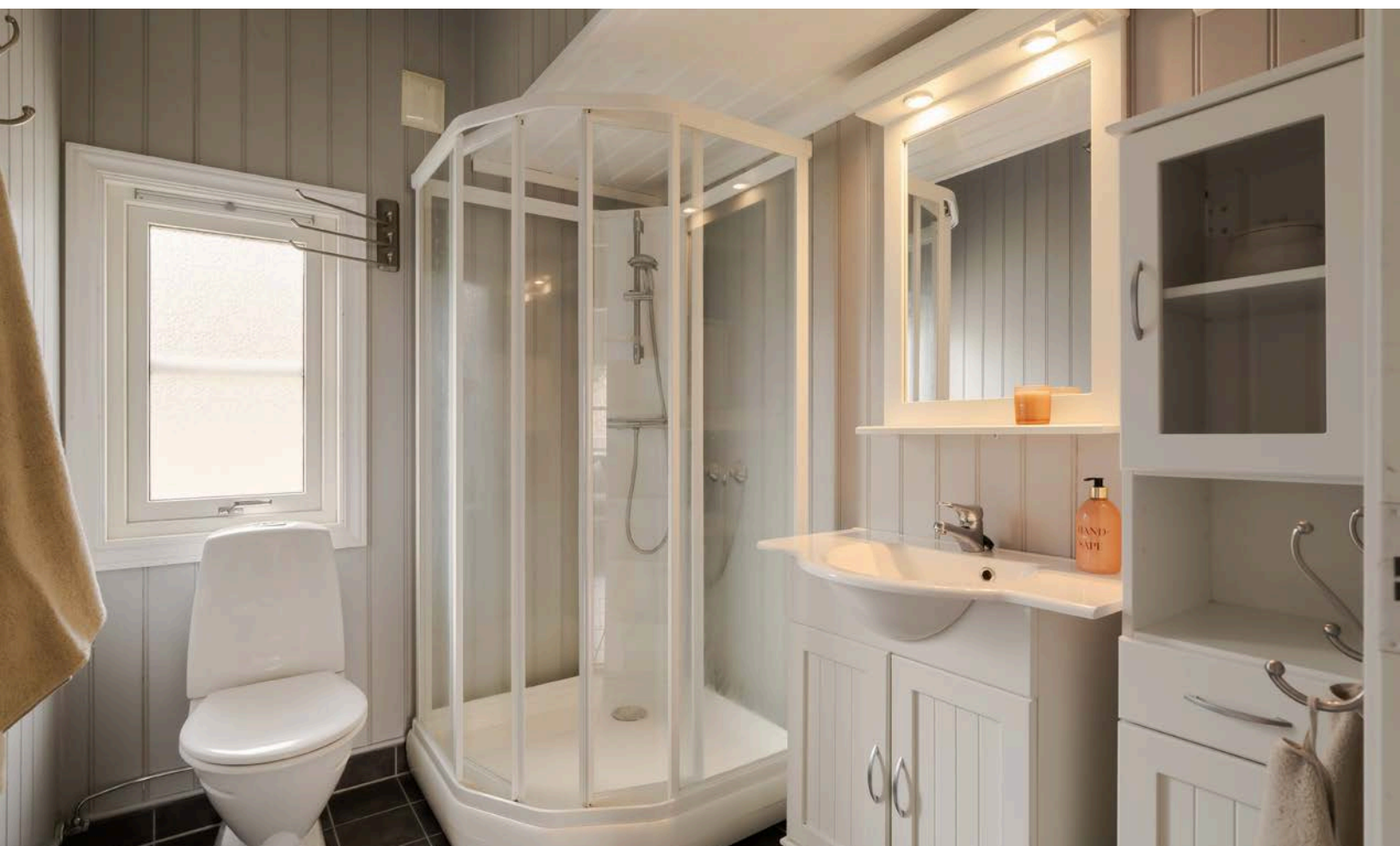


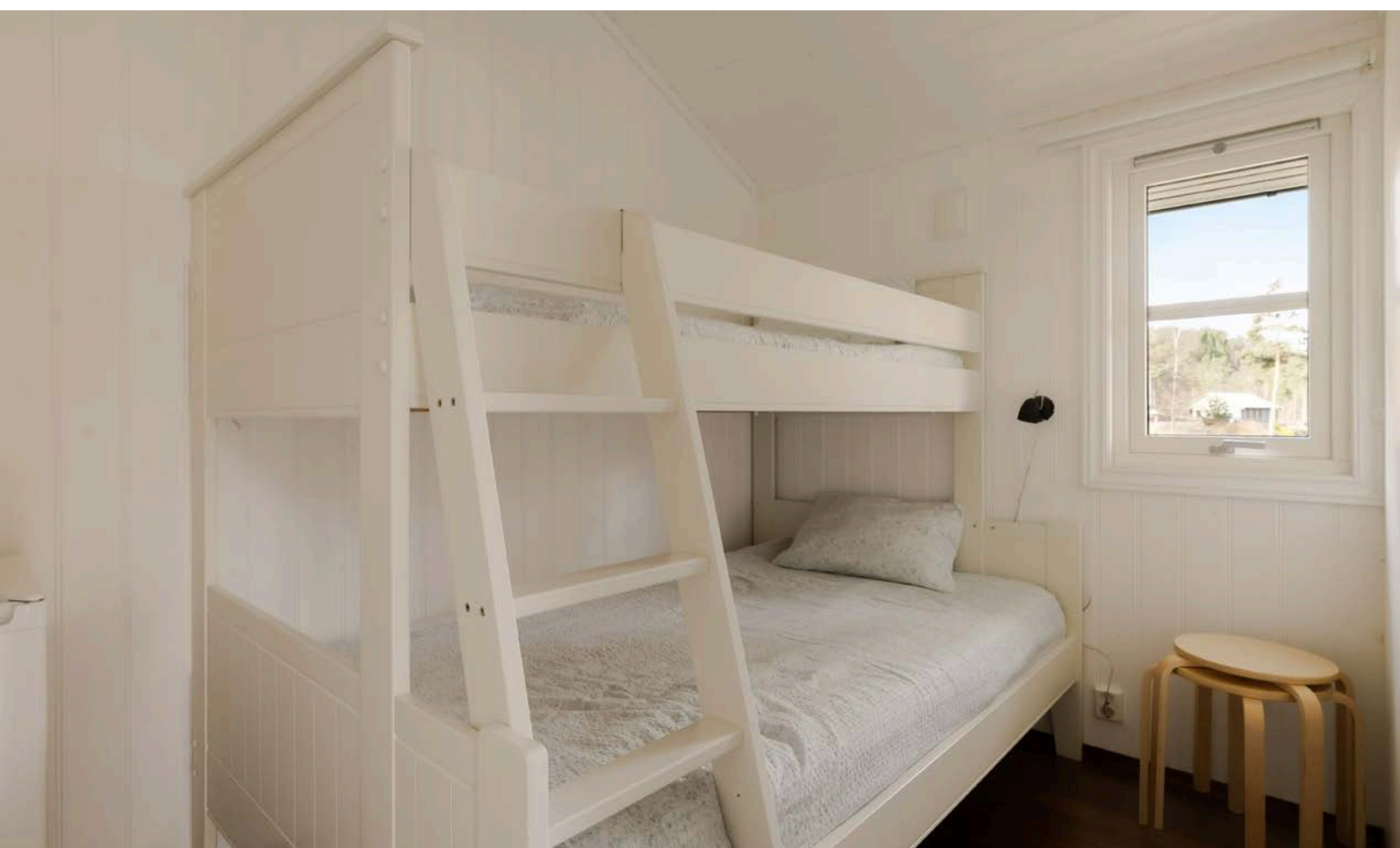




















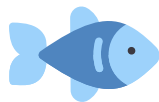
Vedlegg

Nabolagsprofil

Strandvågen 9

Avstand til sjø

118 m



Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	1 t 55 min	🚗
🚍	Glåmen Linje 905	5 min 7.2 km	🚗
🚍	Liabøkrysset Linje 905	6 min 7.2 km	🚗

Avstand til byer

Trondheim	1 t 58 min	🚗
Kristiansund	2 t 5 min	🚗
Molde	2 t 20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valsøyvegen	15 min	🚗
---	-------------	--------	---

Havner i området

- Vågland Båthavn
- Bårsetøya Båthavn



Aktiviteter

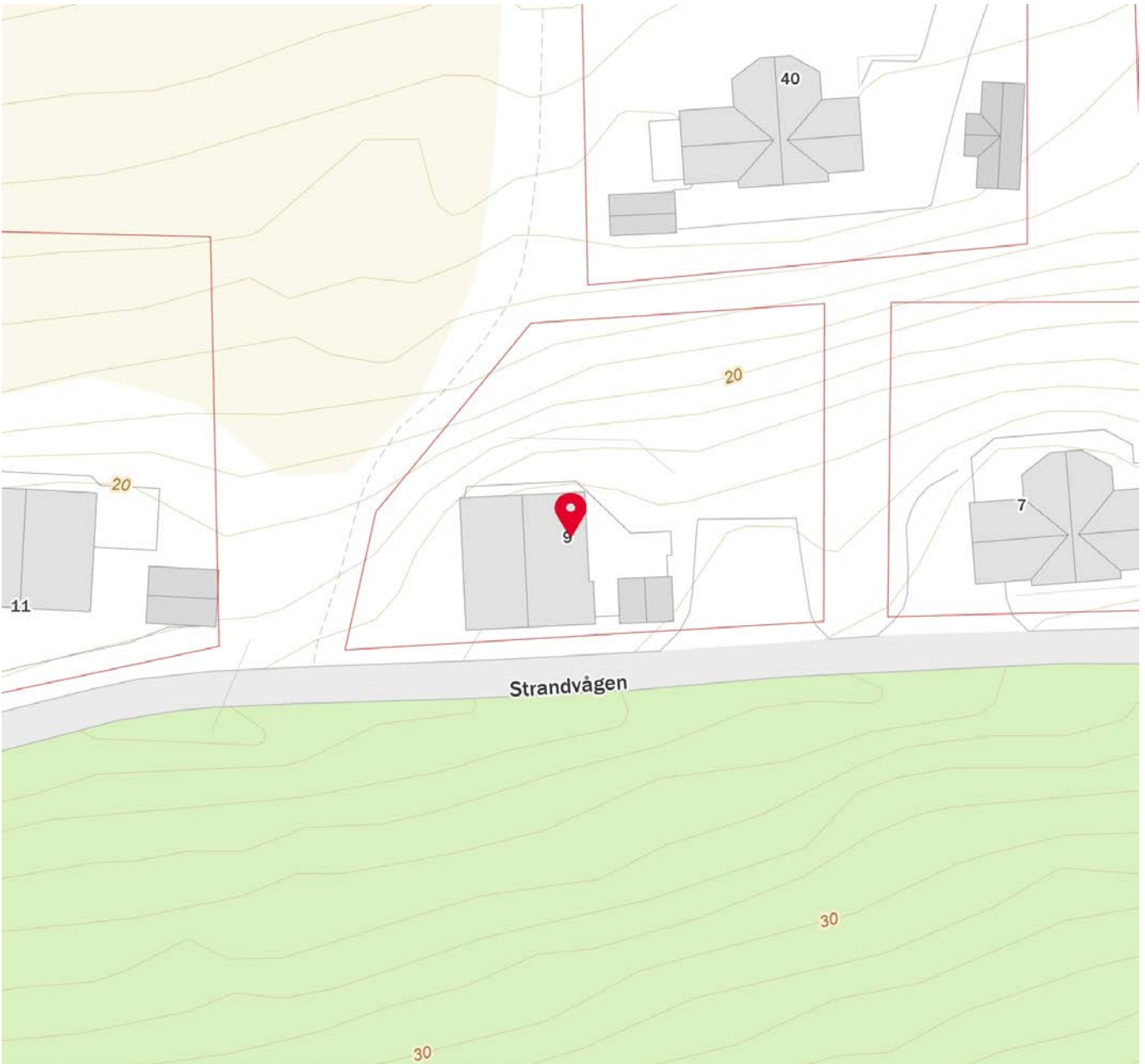
Otnesbrygga	13 min	🚗
Høyt & Lavt Valsøya	15 min	🚗

Sport

⚽ Aktivitetsområde for diverse ballspill Ballspill	6 min	🚗	7.6 km
⚽ Halså barne- og ungdomsskole ballb... Ballspill	6 min	🚗	7.6 km

Dagligvare

Coop Prix Vågland Post i butikk, PostNord	6 min	🚗	7.3 km
Bunnpris Halså Post i butikk, PostNord	17 min	🚗	19.1 km



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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marte Hoston Stiklestad

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Strandvågen 9

6683 Vågland

5055-239/47/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Sig i grunnforhold, hjørne nordvest på hytte. Utbedret (jekkert opp og støpt banketter) sommer 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Per Mo (tidligere grunneier)

Beskrivelse av arbeidet: Sig i grunnforhold, hjørne nordvest på hytte. Utbedret (jekkert opp og støpt banketter) sommer 2024.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Den private vannforsyningen har fungert godt, med unntak av at det noen få ganger har vært for lite vatn i høysesong.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?


♦ Nei


41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?


♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Strandvågen 9 , 6683 VÅGLAND

 HEIM kommune

 gnr. 239, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 14455-1072

Referansenummer: NS8000

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Fredrik Johnsen

fj@tft.no

911 32 028



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist stige på befaringsdagen.

Nedløp og beslag i metall fremstår i med normal aldersslitasje.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Ingen vesentlige avvik registrert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tegn til svekkelser ved inspeksjon av overflater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår i bruksmessig stand.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fremstår med normal bruksslitasje.

Det er etablert terrasse i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Skipsgulv av laminat/tre. Synlige overflater fremstår med forventet bruksslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren vurderes å ha akseptabelt miljø med tanke på fukt. Det det kan med fordel etableres plastduk mot grunn for å minske fuktbelastning.

Det bemerkes fuktmerker i en asfaltplateskjøt, men forhold oppfattes som tørt ved fuksøk. Årsak er ukjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har panel. Taket har panel. Ingen tegn til skader registrert. Gulvet er flislagt. Det er fall til sluket men dette er mindre enn referansenivået.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ingen vesentlige avvik registrert utover normal bruksslitasje.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fremstår med normal bruksslitasje.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fungerte ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.

Stoppekran i bod.

Det er avløpsrør av plast. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer. Ingen

tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Bereder er plassert i bod hvor gulvet har beleg og sluk. Vannsikkerhet vurderes derfor å være ivaretatt.

El-anlegg fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ingen vesentlige avvik registrert.

Boligen ligger i skrånende terreng og vurderes ikke spesielt utsatt for ansamlinger av overflatevann.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på terrasse og hems er lavere enn krav på oppføringstidspunkt. Trapp til hems mangler håndløper for sikker ferdsel. Det er ikke fastmontert stige for feier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

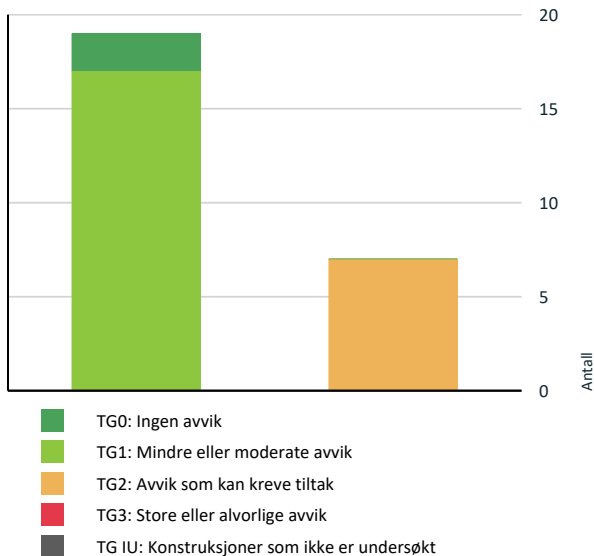
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det bemerkes at takhøyde på ett soverom er under 2.20 m.

Ett soverom er mindre i areal og har mindre lysinnslipp enn anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

Grunnmuren er oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Normal standard:

Boligen har gjennomgående normal standard. Skipsgulv. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i panel

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Våtrom

Bad har flislagte gulv og panel på vegger. Utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og wc.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via elektriske varmekilder og vedovn. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Det ble bemerket mose på taksida ved befaring. Selger har opplyst muntlig at dette er fjernet i ettertid uten at forholdet er inspisert av undertegnede.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall fremstår i med normal aldersslitasje.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Ingen vesentlige avvik registrert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tegn til svekkelser ved inspeksjon av overflater.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår i brukmessig stand.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fremstår med normal bruksslitasje.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse i tre. Det er etablert spotter i takoverbygg på veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse har stedvis slitasje i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling er påregnelig.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Skipsgulv av laminat/tre. Synlige overflater fremstår med forventet bruksslitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres planhetsavvik mellom 15 og 30 mm på stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak påkrevd men om det skal etableres gulvoverflater som stiller krav til planhet så må avretting påregnes.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluken er under 30 cm fra brennbart materiale

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å minske avstand til brennbart materiale anbefales. Dette kan for eksempel gjøres ved å etablere sotlukestein, eventuelt brannmursplate,

1 TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren vurderes å ha akseptabelt miljø med tanke på fukt. Det kan med fordel etableres plastduk mot grunn for å minske fuktbelastning.

Det bemerkes fuktmerker i en asfaltplateskjøt, men forhold oppfattes som tørt ved fuktsøk. Årsak er ukjent.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel. Taket har panel. Ingen tegn til skader registrert.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er fall til sluket men dette er mindre enn referansenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall og høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør er mindre enn referansenivået.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

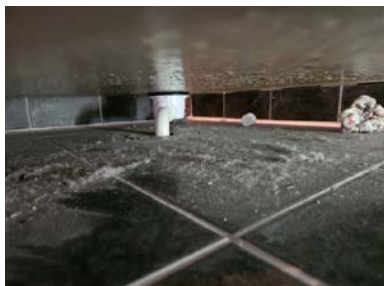
Det er ikke etablert tettesjikt på vegger i våt sone, kun panel. Da det er etablert dusjkabinett og dette er en fritidsbolig med sporadisk bruk av våtrommet så settes TG 2 på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Det anbefales å etablere om mulig tettesjikt på vegger i våte soner. Det må benyttes dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ingen vesentlige avvik registrert utover normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

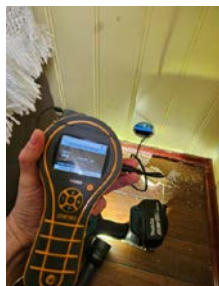
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fungerte ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder. Stoppekran i bod.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringdagen.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Bereder er plassert i bod hvor gulvet har belegg og sluk. Vannsikkerhet vurderes derfor å være ivaretatt.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Nei

Det er ikke opplyst om tilleggsarbeider etter byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det er foretatt el-kontroll i 2020 uten avvik.

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 varmtvannsbereder, jmfør 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 er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår og derfor anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår og derfor anbefales det en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Manglende grunnmursplast vil bidra til økt fuktbelastning på krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ingen vesentlige avvik registrert.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng og vurderes ikke spesielt utsatt for ansamlinger av overflatevann.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk på terrasse og hems er lavere enn krav på oppføringstidspunkt. Trapp til hems mangler håndløper for sikker ferdsel. Det er ikke fastmontert stige for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tiltak anbefales for bedre sikkerhet ved ferdsel og feiing

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

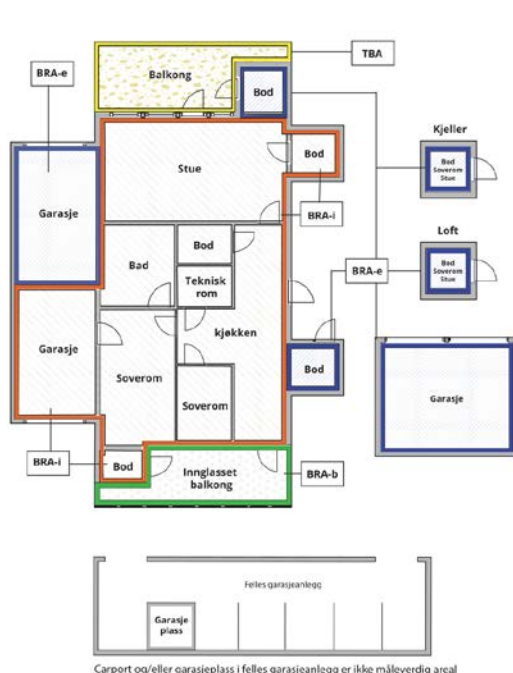
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	60	3		63	69	16	79
SUM	60	3			69	16	79
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Areal av hems er oppgitt som ALH i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at takhøyde på ett soverom er under 2.20 m. Ett soverom er mindre i areal og har mindre lysinnslipp enn anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Fredrik Johnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	239	47		0	809.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandvågen 9

Hjemmelshaver

Hoston Anders, Hoston Marianne

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.01.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	28.01.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklærings skjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	
3	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Strandvågen 9, 6683 VÅGLAND

Dato for energimerking
27.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-275693

Bygningskategori
Småhus

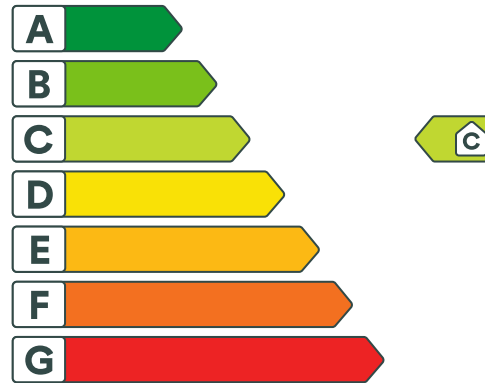
Bygningsnummer
300130279

Gårdsnummer
239

Bruksnummer
47

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2009

Bygningstype
Fritidsbolig

Bruksareal
63,0 m²

Oppvarmet bruksareal
63,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

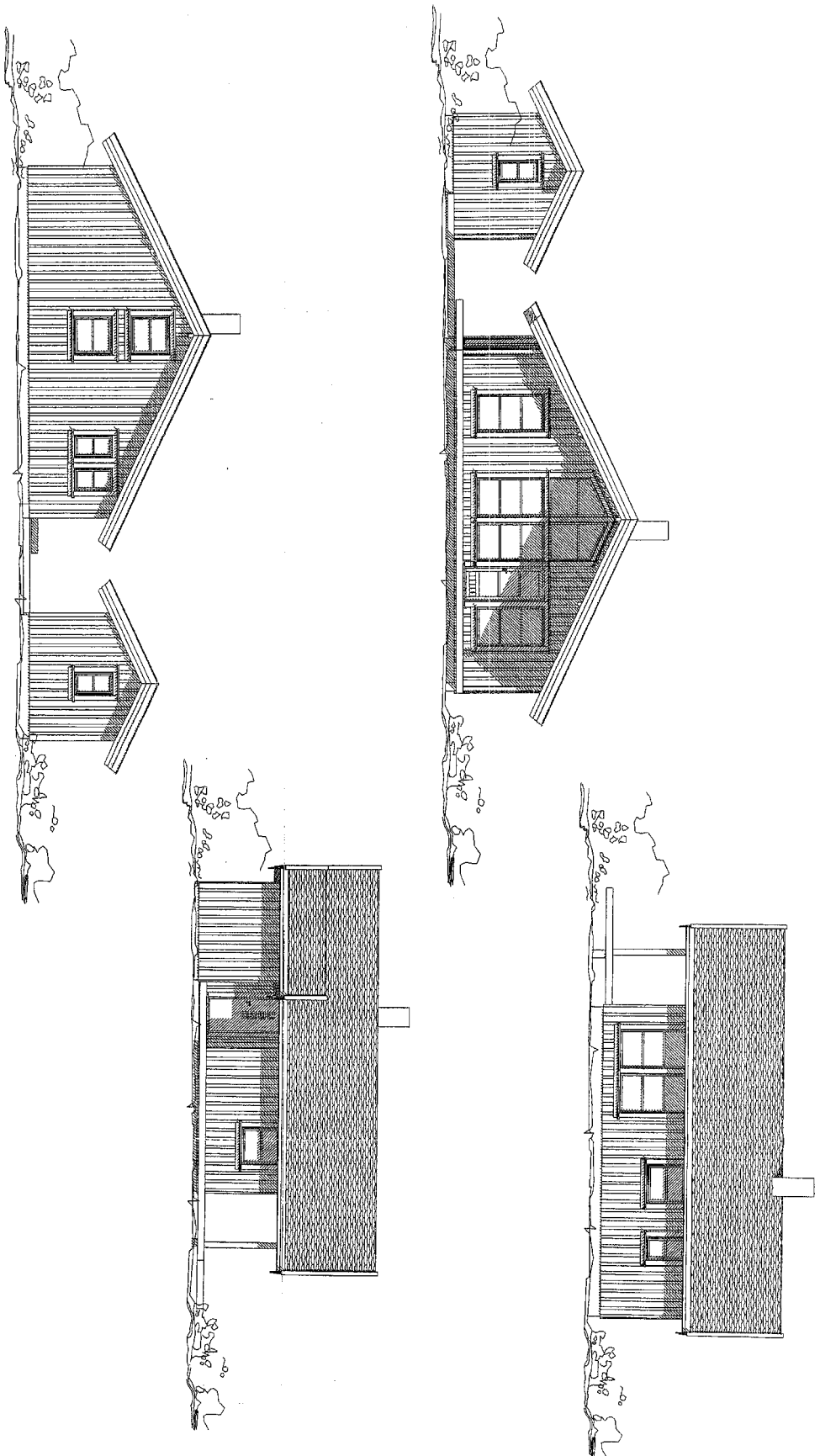
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
195,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 954 kWh



1 26.11.2008 10e Revjert, uthus

© DAVA Design System

Rindalsbygger AS

Tilkeforber: Anne Strand og Per Moe		Date: 04.11.2008	
Byggeblass: Tomt 16, Strandvågen		Innpr: 1000	
Kommune: Halså		Prosjekt: moe	
Gnr: Per		Innpr: 501	
Fasadder: Mål: 1 : 100			

© Tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett



Halså kommune
Drifts- og næringsavdelinga

Per Moe/Anne Strand

6683 VÅGLAND

Deres ref:	Vår ref 2009/116-4	Saksbehandler Rolf Sandvik	Dato 16.09.2010
-------------------	------------------------------	--------------------------------------	---------------------------

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, plb § 99 nr. 1

Byggested:	Strandvågen	Gnr/Bnr:	Tomt nr. 16
Tiltakshaver:	Anne Strand/Per Moe	Adresse:	6683 Vågland
Ansvarlig søker:	Rindalshytter AS		6657 Rindal.
Tiltakets art:	Fritidshus	Bruksareal:	78,6 m2.

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Halså kommune, enhet for drift og næring.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet, av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindre ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer.

Halså kommune

Rolf Sandvik.

Kopi: Rindalshytter AS.

Postadresse 6683 Vågland	Besøksadresse Rådhuset	Telefon 71 55 96 00	Bank 4090 06 00005
E-post: post@halsa.kommune.no	www.halsa.kommune.no	Telefaks 71 55 96 01	Org.nr 962 350 526 MVA

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 239, Bruksnr 47	Kommune:	5055 Heim
Adresse:		Grunnkrets:	404 Vågland
Veiadresse:	Strandvågen 9, gatenr 2032	Valgkrets:	10 Liabø
	6683 Vågland	Kirkesogn:	9060805 Halså
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.06.2009	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	809,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/239/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.06.2009	Avgiver	5055/239/2	-809,5
	Matrikkelført:	15.06.2009	Mottaker	5055/239/47	809,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandvågen 9	Fritidsbolig	64,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.03.2009
Energikilde:		BRA annet:	64,0	Ferdigattest:	16.09.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	64,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300130279			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				64,0	64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Reguleringsplan for Strandvågen hytteområde
gnr. 39 bnr. 2 med reguleringsbestemmelser.**

I medhold av § 27.2 i Plan- og bygningsloven av 21. april 1989 nr. 17 har Halså kommunestyre i sak 50/04 vedtatt reguleringsplanen for Strandvågen hytteområde gnr. 39 bnr. 2 med reguleringsbestemmelser.

Ved stadfesting har en forutsatt at nøyaktige reguleringsgrenser for planområdet skal regnes langs yttergrensene for de fargelagte reguleringsformålene.

Reguleringsplanen er inntegnet på dette kart i samsvar med vedtak i Halså kommunestyre i møte 24.06.2004 sak 50/04.

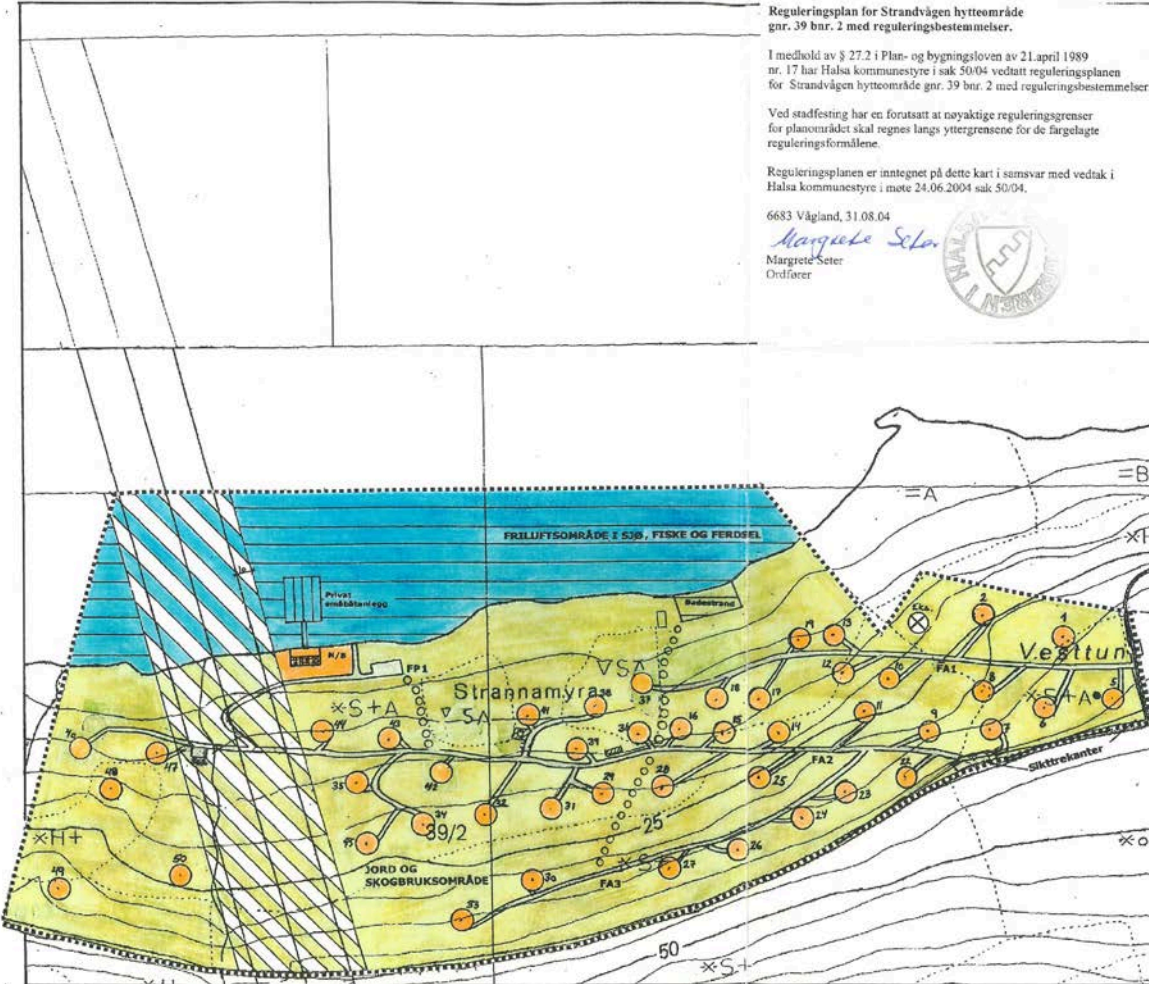
6683 Våglund, 31.08.04

Margrete Selva
Margrete Seter
Ordfører



**TEGNFORKLARING
PLAN - OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL**

- BYGGEOMRÅDER**
(PBL §25,1 ledd nr.1)
- FRITIDSBYGGELSE (HYTTER) ⊗ EKS. BEBYGGELSE
 - FRITIDSBYGGELSE (MARST)
- LANDBRUKSOMRÅDER**
(PBL §25,1, ledd nr.2)
- JORD- OG SKOGBRUK
- FAREOMRÅDER**
(PBL §25,1, ledd nr.5)
- HØYSPENNINGSLINJELAGG
- SPECIALOMRÅDER**
(PBL §25,1, ledd nr.6)
- FRILUFTSOMRÅDE (SØVILAND) □ PRIVAT SKÅNBARLEGG
- FELLESOMRÅDER**
(PBL §25,1, ledd nr.7)
- FELLES AVKØRSEL □ TUFTER
 - FELLES PARKERING □
- LINJESYMBOLER**
- PLANENS BEGRENSNING
 - FORMÅLSGRENSE
 - INTERNE VEIER (FA1)



**HALSÅ KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR GBNR. 39/2 - STRAND
AV 18 STRANDVÅGEN 1/2**

REVISJONER	DATO	SIGN.
1. utkast til plan og tekniske bestemmelser	05.03.03	T.H.

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
KUNNGJØRING	19.05.03	T.H.
1. GANGS BEH. I PLANUTVALG	15.10.03	Tore H.
OFFENTLIG ETTERSYN	28.10. - 01.12.03	Tore H.
2. GANGS BEH. I PLANUTVALG	11.02.04	Tore H.
EV. NYTT OFF. ETTERSYN	26.03.2004	Tore H.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	24.06.04	Tore H.
STADFESTET AV		

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	MÅLSTOKK:	REG. PLAN NR.
RINDALSHYTTER AS	1:2500	AS
PÅ VERDNE AV:	[DATO]	TEGNET AV:
ANNE STRAND OG PER MOE	01.09.03	TOR EGGGER

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE "STRANDVÅGEN"

A. *Generelle bestemmelser*

1. Planområdet: disse bestemmelsene gjelder for det området som på planen er avsatt med reguleringsgrense, med kart i målestokk 1:2500.

Planområdet reguleres til formålene:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Byggeområder | Fritidsbebyggelse, hytter, naust |
| 2. Landbruksområder | Jord- og skogbruk |
| 3. Fellesområder | Felles parkering og avkjørsel |
| 4. Spesialområder | Friluftsområde (sjø/land), privat småbåtanlegg, tufter |
| 5. Fareområder | Høyspenningsanlegg |

B. *Arealbruk*

2. Fritidsbebyggelse

2.1 Hytter

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen, og gjennom nummererte stikker i terrenget. Hyttene skal plasseres slik at stikken kommer innenfor yttervegg.

Hyttene kan oppføres i 1 eller 1 ½ etasje med saltak og takvinkel mellom 22 og 30 grader. På deler av tak, over svalganger, boder og lignende, kan det aksepteres takvinkler ned mot 10 grader.

For hytter med 1 etg. kan mønehøyden være inntil 5,5 meter, og for 1 ½ etg. inntil 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

På følgende tomter tillates kun hytter i 1 etg.:
18, 37, 38 og 41

Gesimshøyden for hytter i 1 etg. kan være inntil 3,6 meter, og 5,2 meter for hytter i 1 ½ etasjer.

Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.

% BYA = 20%

Fargesetting skal være dempet/mørk.

2.2 Naust/brygge

Innen området Naust/Brygge (N/B) tillates det oppført inntil 12 naust og en brygge. Naust benyttes av hytteeiendommene til oppbevaring.

2.3 Gjerder

Gjerder bør ikke tillates.

3. Landbruksområde

- 3.1 Landbruksområdene skal nyttes til ordinær landbruksdrift.

- 3.2 I deler av landbruksarealet tillates etablert stier for adkomst til hyttene, naust/brygge og til badestrand.
4. Spesialområder
- 4.1 Privat småbåtanlegg: kan benyttes av hytteeiendommene innen planområdet, samt av grunneier.
5. Fellesområder
- 5.1 Felles avkjørsel
FA1, FA2 og FA3 kan benyttes av hytteeiendommene, samt eksisterende rettighetshavere.
- Avkjørslene skal opparbeides i samsvar med vegnormalens krav til geometrisk utforming for liten lastebil (LL) – jfr. Håndbok 017 "Veg- og gateutforming".
- Det skal være frisisiktsoner til hver side i begge avkjørslene og frisisiktlinjene settes til 10x100 meter.
- Avkjørslene med frisisikt skal være opparbeidet forskriftsmessig før utbygging igangsettes – jfr. Plan- og bygningslovens §26 første ledd andre og tredje punkt.
- 5.2 Felles parkering
FP1 er felles parkering for alle tomtene.
FP2 er felles for hyttene: 48, 49 og 50.
6. Vann og avløp
For tomtene 46-50:
Ved innlagt vann skal avløp føres til tett tank eller slamavskiller med utløp i sjø. Ved ikke innlagt vann skal det benyttes biologisk toalett.
- Øvrige tomter:
Avløp skal føres til slamavskiller med utløp til sjø.
7. Renovasjon
Container for hytterenovasjon til alle hyttene plasseres ved avkjørsel til FA2.

Margrete Selva
ordfører
26.05/04



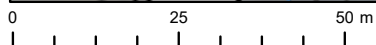
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/239/47/0/0

Eiendomsgrenser

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



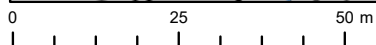
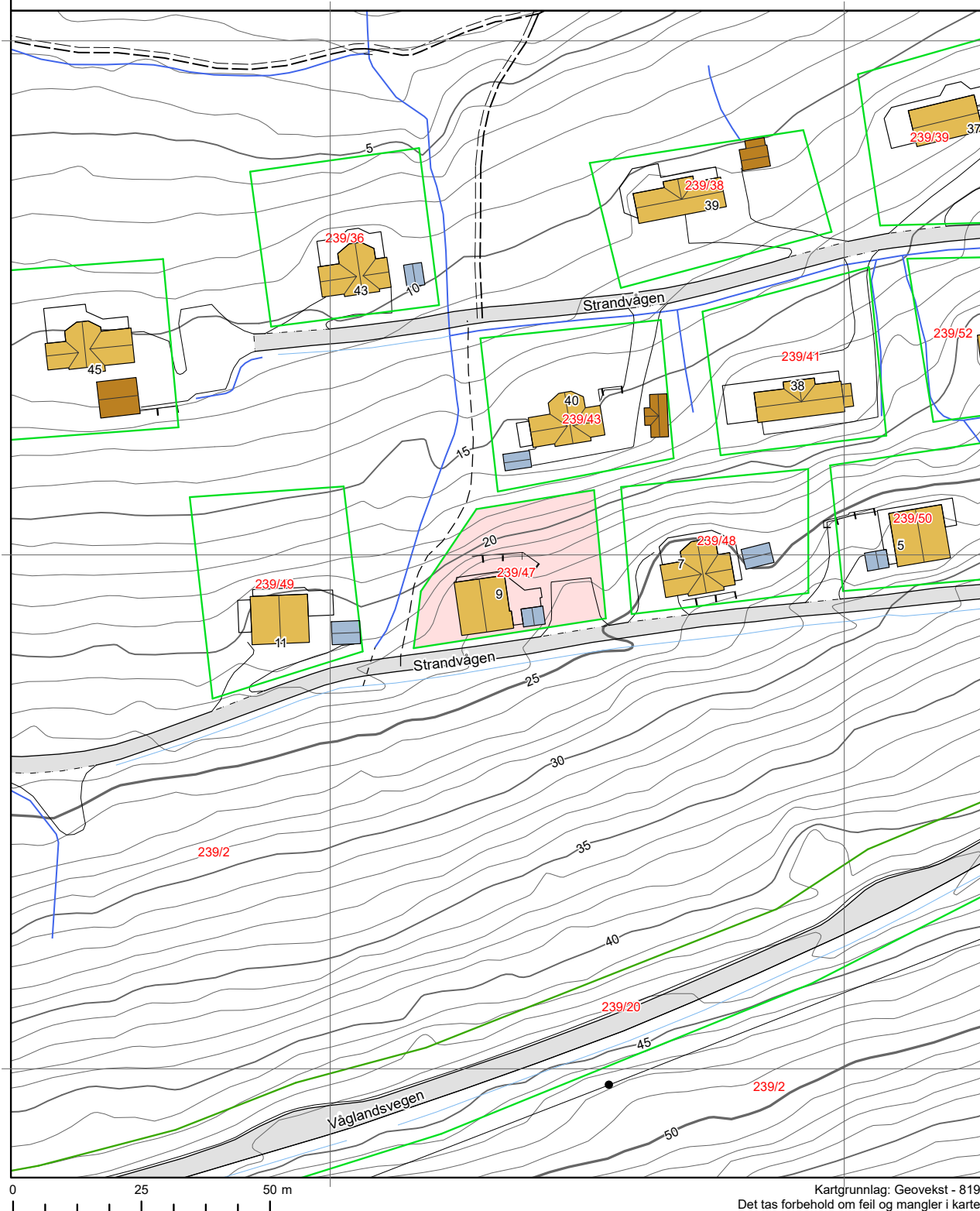
Målestokk 1:1000
Dato: 8.3.2026

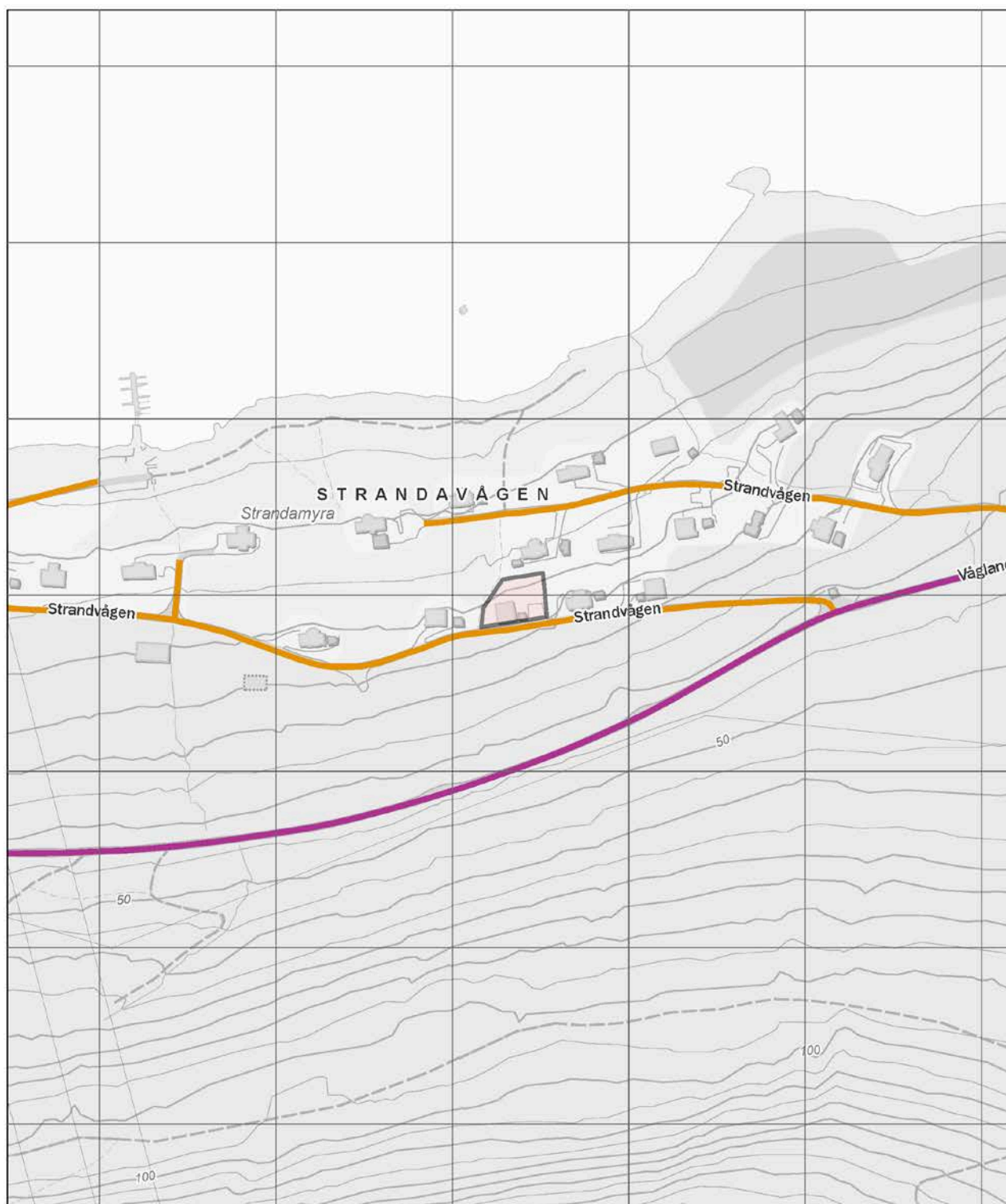


Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

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





- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandvågen 9
6683 VÅGLAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre