

aktiv.



Vargeia 31, 7877 HØYLANDET

**BRL-leilighet på ett plan med
sentral beliggenhet.
Bare beboere utpekt av Høylandet
kommune kan kjøpe.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 600 000,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 601 390,-
Felleskostn.:	Kr 5 500,-
Selger:	Torgeir Høstland Inger Høstland Ragnhild M. Hagen Randi Høstland Rita E. Høstland v/ Fullmektig Adv. E Lysø
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1991
BRA-i/BRA Total	60/60 kvm
Tomtstr.:	1311 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.:	Gnr. 99, bnr. 63
Andelsnr.:	3
Fnr.:	72
Oppdragsnr.:	1706260041

Leilighet på ett plan Svært sentralt Tilrettelagt for funksjonshemmede

Velkommen til Vargeia 31.

Leilighet på ett plan med svært sentral beliggenhet.

Noen kvaliteter:

Svært sentral beliggenhet

Tilrettelagt leilighet for funksjonshemmede

Veldrevet borettslag

Pen utsikt

Det er vedtektbestemt kriterier for hvem som kan kjøpe leiligheten.

"Bare personer utpekt av Høylandet kommune kan være andelseier/ beboer i borettslaget. Bare funksjonshemmede personer hjemmehørende i Høylandet kommune eller kommunen kan eie andeler i borettslaget. Høylandet kommune kan eie to av tre andeler.

Andel fellesgjeld: 0,-

Felleskostand: 5.500,- pr. mnd.: Kommunale avgifter, forsikring, rengskap, avsetning til vedlikehold, tv/internett (Altibox) m.m.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	63
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Opplysninger fra forretningsfører	80
Vedtekter	82
Årsrapport for 2025	88
Protokoll fra generalforsamling	94
Tegninger mottatt fra kommunen	95
Ferdigattest	97
El-opplysninger fra Tensio	98
Grunnkart	99
Matrikelbrev	100
Budskjema	116

Vargeia 31

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA totalt: 60 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Det er i tillegg en utvendig bod tilhørende tomannsboligen samt felles inngangsparti.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann 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 takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1311 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, med kort gangavstand til Høylandet sentrum med butikker, kommuneadministrasjon, skole og idrettsanlegg m.m. Leiligheten har utsikt mot nærområdet og omkringliggende bebyggelse.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Boligen er en del av et etablert borettslag.

Skolekrets

Høylandet

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Bolig som del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1991.

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokk, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trepanel og takkonstruksjon i saltaks form med takteking av krummet betongtakstein.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Undertak:

Undertak av ranit eller lignende.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av aluminium. Stigeledd til pipe og heldekkende pipebeslag.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning framstår i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling men mangler musesikring som kan etableres for å begrense fare for mus. Ikke avdekket tegn til dette ved besiktigelse av kaldloft.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass fra 2021. Ytterdør til leiligheten står i felles inngang og er ikke utsatt for vær.

Balkongdør:

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Ytterdør felles inngang:

Bygningen har teak hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse utenfor stue anlagt på betongputer på isopor med nedstøpt søylesko. Konstruksjon av impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med planlaser i stue/kjøkken, gang samt soverom. Det er ikke registrert avvik utover standard og toleransekrav. Mindre avvik kan forekomme ut fra bygningsdelens alder.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Ubehandlet på kaldloft. Sotluke i gang/stue. Heldekkende beslag over tak. Boligen er ikke tilkoblet vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1991 og utført som rørdrens.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss. Det er stripefundamenter/bankett av betong under grunnmur.

Terrengforhold:

Boligen står i lett skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Mangler 1 takstein ut mot gavl mot sør der det har oppstått råteskader i takkasse. Ellers en del groing av mose.

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takhelning er under 27 grader og taket er med ru takstein slik at det ikke er krav til snøfangere.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe begrenset ventilering da rafteapp ligger tett opp til undertak noe som medfører kondensering og misfarging/mindre soppdannelse på undertaket. På 1 overgurt takstol på side mot sørst ble det registrert større misfarging, som indikerer utvikling til råte.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vindu på kjøkken er noe utett og vanskelig å lukke og med begynnende råte. Vindu på bod tar mye i karm. Ellers en del avflassing av maling.

Dører:

Dør er med noe skjevheter og tar noe i karm/ terskel.

Balkongdør:

Pakning har løsnet på overside dørbblad som medfører begrenset tetting.

Ytterdør felles inngang:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør er noe utett mellom karm og dørbblad samt at det er skader på nedre del av dørbblad på hengselside.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er skade på håndliste samt at dekke er med noe slitasje.

Overflater:

I stue har takplater løsnet i et område ut mot vegg med vinduer. Ellers noe fuktskader/utsvelling på takplater foran dør til bod. Ellers overflater med normal brukslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det ble i krypkjeller registrert stedvis noe råte i stubbloftsbord. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å vurdere eventuelle skader i etasjeskillet.

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Krypkjeller:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er under taksert bolig mindre skader men stedvis tegn til råte og fuktskader på stubbloft grunnet kondensering. Dette er tidligere påpekte skader og etter tidligere rapport foretatt tiltak med dampsperre på grunn som har redusert fare for skadeutvikling.

Innvendige dører:

Dører fra bygggår med noe påregnelig overflateslitasje men med normalt god funksjon.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er større skader/utsvelling på benkeplate grunnet fukt over tid.

Vannledninger:

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

Ventilasjon:

Det er montert en avtrekksvifte på kaldloftet, hvor kanaler fra kjøkken, bod og badrom er tilkoblet. Viften var imidlertid ikke i drift ved befaring.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Topplst på grunnmursplast har delvis gått i oppløsning.

TG3

Undertak:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket har henger ned i 2 felt slik at taktekkning er synlig fra underside. Det er og en del synlig fuktskader på undertaket grunnet lekkasjer.

Etasje - Bad/vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badrom fra byggeår er med noe utskifting av deler av gulvbelegg i dusjone samt at det er trolig er skiftet noe veggplater på 1 eller 2 vegger. Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og folierte plater i tak. Utstyrt med toalett, servantskap med servant nedfelt i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange ført opp i luftehatt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er fra byggeår med en del slitasje samt at det er oppsprekking i skjøt på belegg der det er innlagt noe nytt belegg etter byggeåret. Det er og en del utsvelling på badersinnredning og noe oppsprekking i skjøter på veggplater, manglende fuging av underkant plater samt at det er åpning i hjørnet på veggplater opp mot taklister. På himling er folie løsnet rundt takventil trolig grunnet kondensering fra luftekanal.

Ved befaring var det og en del lukt som kan skyldes noe fukt.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bygningen er oppført uten radontiltak og det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

Utvendig trapp mangler rekkverk

Rekkverk på terrasse er på 80 cm mens dagens krav er 1 meter. Men det er ikke krav til endring av høyde opp til dagens krav.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lovlighet:

Byggetegninger

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut Terje Årsandøy, datert 19.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 600 000

Innhold

1. etasje:

Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, soverom.

Standard

Overflater med belegg på gulv, vegger med malte plater og taket med folierte plater.

Overflater gulv og vegger i stue, kjøkken og gang oppgradert siden byggeåret og antas ca 2019.

Etasje skiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med planlaser i stue/kjøkken, gang samt soverom. Det er ikke registrert avvik utover standard og toleransekrav.

Mindre avvik kan forekomme ut fra bygningsdelens alder.

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater.

Ubehandlet på kaldloft. Sotluke i gang/stue. Heldekkende beslag over tak. Boligen er ikke tilkoblet vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen finérdører fra byggeåret.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut Terje Årsandøy, datert 19.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2021 - Ytterdør

2016 - Kjøkken

2016 - Overflater stue, kjøkken og gang

2016 - Balkongdør

2016 - Vvs tank

Luft til luft varmepumpe i stue av nyere dato.

Fiber innlagt.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut

Terje Årsandøy, datert 19.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber innlagt. Er inkl. i felleskostnadene (grunnpakke)

Parkering

Borettslaget har også gjesteparkering.

Solforhold

Gode lys og solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer 95439616

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppdragen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Leiligheten er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort til overtagelse.

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

- 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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og elektrisk. Leiligheten har elementpibe men det er ikke tilkoblet vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 18.11.2009 - ingen merknad.

Energimerke

D

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 600 000

Omkostninger kjøper

600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

601 390 (Totalpris inkl. omkostninger)

610 290 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

613 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 345 610 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 382 441 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsværdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsværdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsværdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor gruppakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 5 500,- pr. måned inkluderer: kommunale avgifter, bygningsforsikring, regnskapsarbeider, avsetning til vedlikehold, tv/internett (Altibox) m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 500

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i borettslaget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Midtre Høylandet Borettslag

Organisasjonsnummer

958166478

Andelsnummer

3

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Iht. §6 i vedtektene:

Dersom en andel overdras, har Høylandet kommune forkjøpsrett på vegne av boligsoker utpekt av kommunen. Deretter har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 20 dager etter at borettslaget har motatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd, eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår.

Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstgere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller andelen blir overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er motatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen.

Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd.

Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er motatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves for en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ståle Håvard Mulstad

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 63, festenummer 72 i Høylandet kommune. Andelsnr. 3 i Midtre Høylandet Borettslag med orgnr. 958166478

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5046/99/63/72:

13.09.1990 - Dokumentnr: 6910 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

Årlig festeavgift: NOK 380

Panterett for avg.best. ang. veg, vannl., kloakk, etc. samt

best. ang. lån, ellers div. vilkår.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1990 - Dokumentnr: 6837 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5046 Gnr:99 Bnr:63

01.01.2018 - Dokumentnr: 51317 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1743 Gnr:99 Bnr:63 Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.04.1991. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av borettslaget. Innvendig røropplegg driftes av andelseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Vargeia II reguleringsendring datert 23.06.2002 kan sees hos megler.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konseksjon

Erværv av eiendommen er konseksjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Leiligheten er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort til overtagelse.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 for 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 for 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 forsøkt, 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingenes fullmektig (selger) 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 500 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig - Faktureres etter regning fra











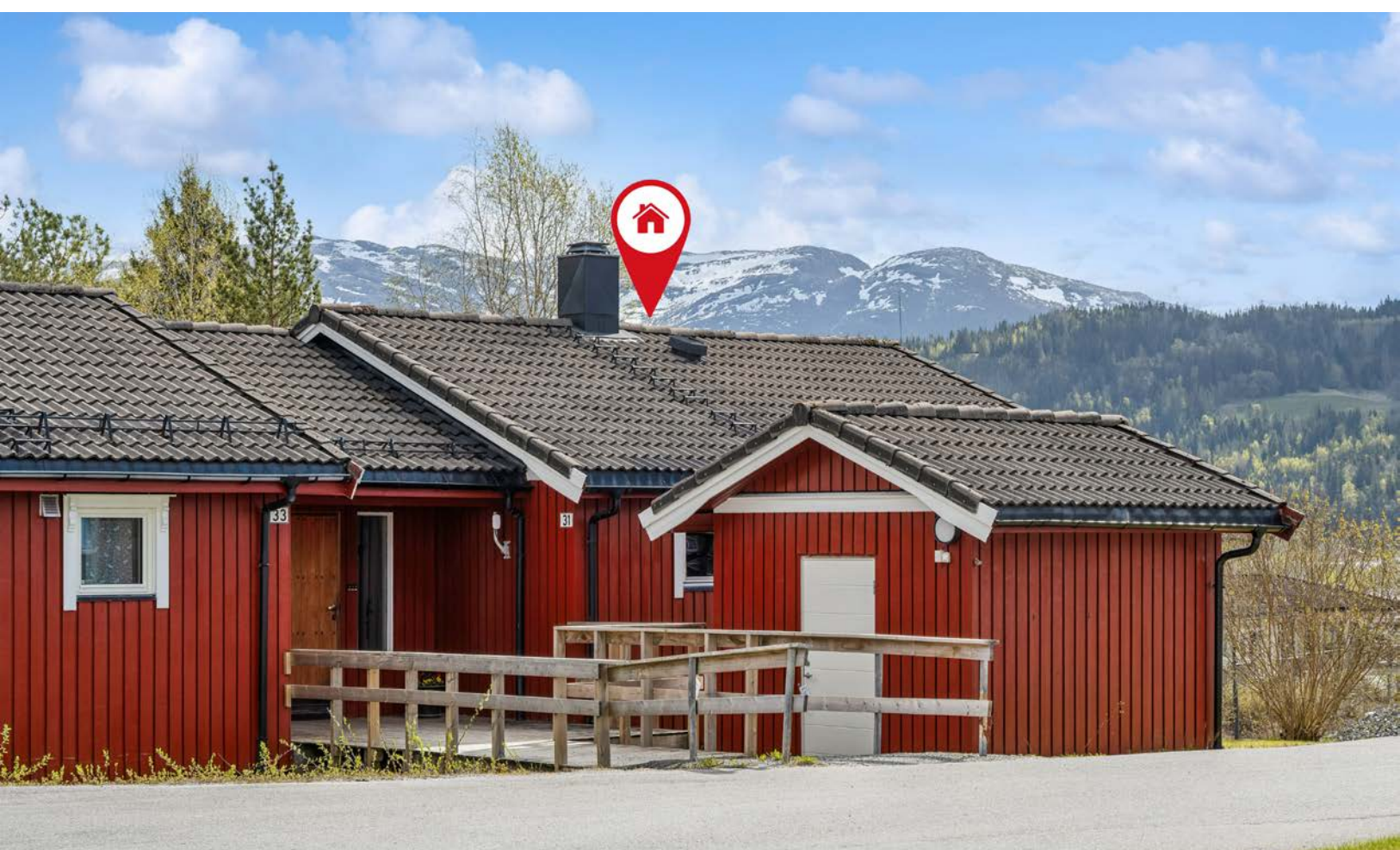


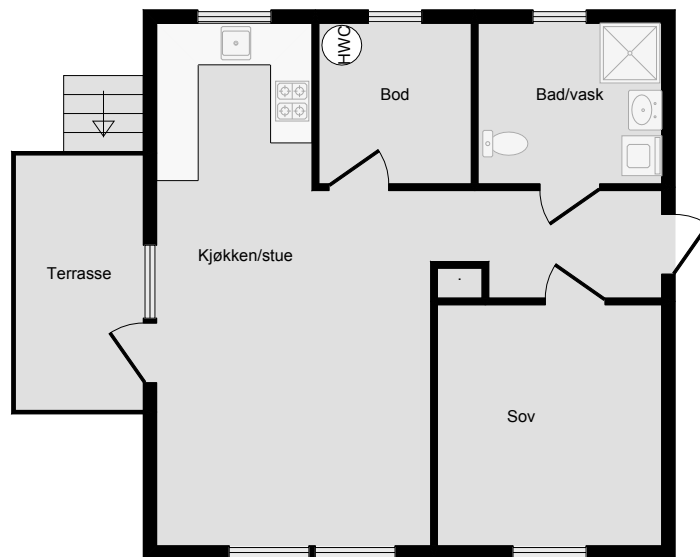












Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vargeia 31, 7877 HØYLANDET

 HØYLANDET kommune

 # gnr. 99, bnr. 63, fnr. 72

Markedsverdi

600 000

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



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 20355-1535

Eiendomsverdi ref nr: YX9320

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy

knut@takstforum.com

900 71 559



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Bolig som del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1991. Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokk, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trepanel og takkonstruksjon i saltaks form med takteking av krummet betongtakstein

Boligen er fra 1991 og med noe oppgraderinger og kan nevnes følgende:

Kjøkken: 2016

Overflater stue, kjøkken og gang: 2016

Balkongdør: 2016.

Leiligheten framstår generelt med en del slitasje og skader og det må påregnes en del oppgraderinger på kort sikt for å begrense fare for konstruksjonsmessige skader.

Vises til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av ranit eller lignende

Takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipebeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning framstår i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling men mangler musesikring som kan etableres for å begrense fare for mus. Ikke avdekket tegn til dette ved besiktigelse av kaldloft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass fra 2021.

Ytterdør til leiligheten står i felles inngang og er ikke utsatt for vær.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasse utenfor stue anlagt på betongputer trolig anlagt på isopor med nedstøpt søylesko. Konstruksjon av impregnerte materialer.

Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord

Utvendig trapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med belegg på gulv, vegger med malte plater og taket med folierte plater. Overflater gulv og vegger i stue, kjøkken og gang oppgradert siden byggeåret og antas ca 2019.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med planlaser i stue/kjøkken, gang samt soverom. Det er ikke registrert avvik utover standard og toleransekrav. Mindre avvik kan forekomme ut fra bygningsdelens alder.

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater.

Ubehandlet på kaldloft. Sotluke i gang/stue. Heldekkende beslag over tak. Boligen er ikke tilkoblet vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen finerdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom fra byggeår trolig med noe utskifting av deler av gulvbelegg i dusjsone samt at det og trolig er skiftet noe veggplater på 1 eller 2 vegger. Det er belegg på

gulv, våtromsplater på vegger og folierte plater i tak. Utstyrt med toalett, servantskap med servant nedfelt i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange ført opp i luftehett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi. Det bemerkes at hull ikke er foretatt i vegg bak dusjsone da det er yttervegg på en side samt vegg mot felles inngang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med 50 cm bredde. Komfyrvakt over platetopp. Kjøkken trolig oppgradert i 2016 men noe usikkert. Alder vurdert ut fra varmtvannsbereder da bereder tidligere var montert kjøkkeninnredning og bereder flyttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjoner og isolert og innkasset i krypkjeller. Ingen spesielle symptomer men ved oppgradering av våtrom kan det påregnes noe oppgradering til vanntilkoblet utstyr.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeåret. Det er på kaldloft montert avtrekksvifte tilkoblet avtrekkskanaler fra kjøkken, bod og bad/vaskerom men denne var ikke i funksjon ved befaring

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe i stue av noe nyere dato men ukjent årstall.

Felles sikringskap i for begge boligene plassert i felles inngang. Det er foretatt oppgraderinger av skap med innhold de senere år av godkjent elektrovirkosomhet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1991 og utført som rørdrens

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss.

Det er stripefundamenter/bankett av betong under grunnmur.

Boligen står i lett skrånende terreng

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført uten radontiltak og det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

Utvendig trapp mangler rekkverk

Rekkverk på terrasse er på 80 cm mens dagens krav er 1 meter. Men det er ikke krav til endring av høyde opp til dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

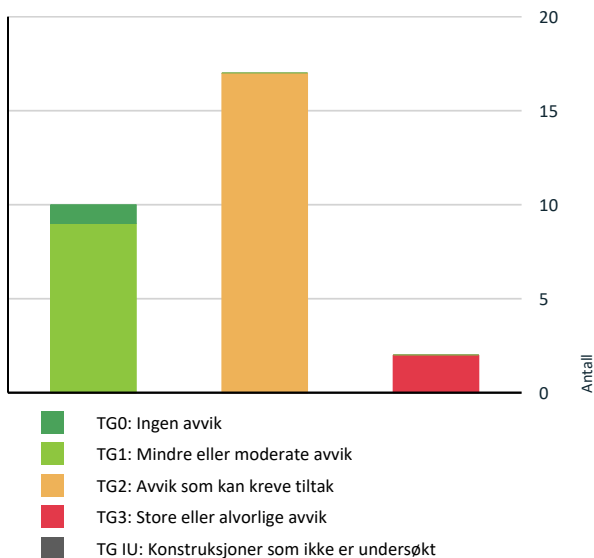
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

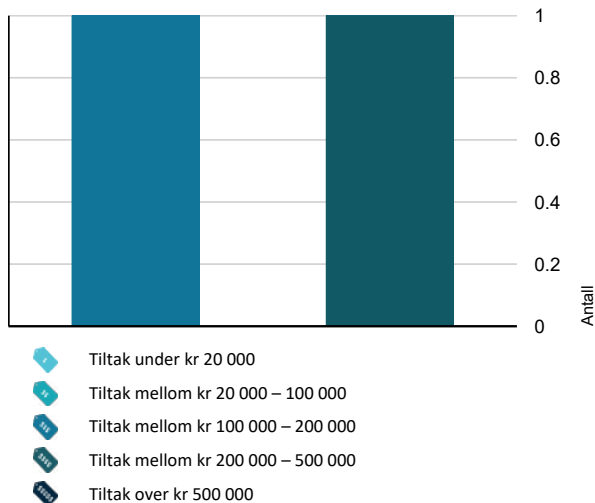
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Undertak [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør felles inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1991

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normal standard fra byggeåret

Vedlikehold

Noe vedlikehold av noen overflater og kjøkken men ellers mye som fra byggeåret

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Mangler 1 takstein ut mot gavl mot sør der det har oppstått råteskader i takkasse. Ellers en del groing av mose

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Knekte takstein må skiftes.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

Manglende takstein bør erstattes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Råteskader i takkasse må utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og økt risiko for omfattende reparasjoner.

Anbefales og fjerning av mose for å hindre skader som reduserer levetid

Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av ranit eller lignende

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Undertaket har henger ned i 2 felt slik at taktekkning er synlig fra underside. Det er og en del synlig fuktskader på undertaket grunnet lekkasjer

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertaket bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for vanninntrenging i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til omfattende skader på byggets bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

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

Takhelling er under 27 grader og taket er med ru takstein slik at det ikke er krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om montering av snøfangere på dette taket, da takhellingen er under 27 grader og taket har ru takstein. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med tiltak, men det bør vurderes om det er behov for snøfangere ut fra lokale forhold og sikkerhet, for å unngå risiko for snøras som kan skade personer eller eiendom.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning framstår i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling men mangler musesikring som kan etableres for å begrense fare for mus. Ikke avdekket tegn til dette ved besiktigelse av kaldloft

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset ventilering da raftepapp ligger tett opp til undertak noe som medfører kondensering og missfarging/mindre soppdannelser på undertaket. På 1 overgurt takstol på side mot sørøst ble det registrert større missfarging, som indikerer utvikling til råte

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørring av undertaket.

Begrenset ventilering kan føre til kondensering, misfarging og soppdannelse, noe som over tid kan skade takkonstruksjonen og øke risikoen for råte i trekonstruksjonene. Angående større misfarging på en takstol anbefales det nærmere undersøkelser av omfang da skadeomfang for eventuelt å foreta tiltak som begrenser skadeutvikling.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på kjøkken er noe uttett og vanskelig å lukke og med begynnende råte. Vindu på bod tar mye i karm. Ellers en del avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduene for å sikre funksjonalitet og tetthet men ut fra skader og generell tilstand må det påregnes oppgraderinger/ utskiftinger på kort sikt. Vindu på kjøkken må skiftes som et snarlig tiltak

Manglende utbedring kan føre til begrenset funksjon, økte varmetap, redusert komfort og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass fra 2021. Ytterdør til leiligheten står i felles inngang og er ikke utsatt for vær.

Årstall: 2021

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er med noe skjevheter og tar noe i karm/ terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Må påregnes noe justering for å hindre skader og oppnå god funksjon.

📍 TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakning har løsnet på overside dørblad som medfører begrenset tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningen bør festes eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetting.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader.

📍 TG 2 Ytterdør felles inngang

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør er noe utett mellom karm og dørblad samt at det er skader på nedre del av dørblad på hengselside

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue anlagt på betongputer på isopor med nedstøpt søylesko. Konstruksjon av impregnerte materialer. Rekkverk med håndliste og vertikale rekkverksbord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på håndliste samt at dekke er med noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndlisten bør utbedres, og dekke bør vedlikeholdes eller for å forhindre ytterligere forringelse.



📍 TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte materialer.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater med belegg på gulv, vegger med malte plater og taket med folierte plater. Overflater gulv og vegger i stue, kjøkken og gang oppgradert siden byggeåret og ut fra opplysninger ca 2019.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

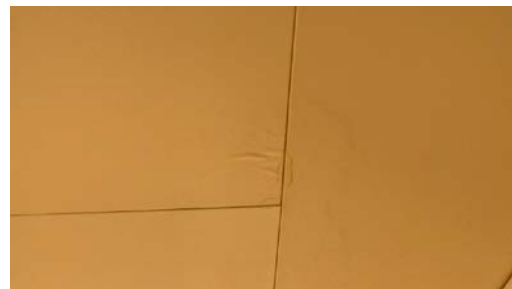
- Det er avvik:

I stue har takplater løsnet i et område ut mot vegg med vinduer. Ellers noe fuktskader/ utsvelling på takplater foran dør til bod. Ellers overflater med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplater som har løsnet bør festes på nytt for å unngå ytterligere skade eller nedfall, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på inventar. Fuktskader og utsvelling på takplater bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell muggdannelse, som kan forringe innklimaet og skade bygningens konstruksjon.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med planlaser i stue/kjøkken, gang samt soverom. Det er ikke registrert avvik utover standard og toleransekrav. Mindre avvik kan forekomme ut fra bygningsdelens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i krypkjeller registrert stedvis noe råte i stubbloftsbord. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å vurdere eventuelle skader i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av råteskadet treverk i stubbloftsbordene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av råteskader, som kan svekke bæreevnen og føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Ubehandlet på kaldloft. Sotluke i gang/stue. Heldekkende beslag over tak. Boligen er ikke tilkoblet vedovn.

Årstall: 1991

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rensing av pipa.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er under taksert bolig mindre skader men stedvis tegn til råte og fuktskader på stubbloft grunnet kondensering. Dette er tidligere påpekte skader og etter tidligere rapport foretatt tiltak med dampsperre på grunn som har redusert fare for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen.

Skadet treverk må skiftes ut, og påviste råte- og fuktskader må utbedres for å hindre videre utvikling av sopp og råte, som kan føre til svekkelse av konstruksjonen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for ytterligere fuktskader, og redusert levetid på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår med noe påregnelig overflateslitasje men med normalt god funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles eller vedlikeholdes etter behov for å opprettholde funksjon og utseende. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og funksjon på dørene.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet fra byggeår er med noe utskifting av deler av gulvbelegg i dusjsone samt at det er trolig er skiftet noe veggplater på 1 eller 2 vegger. Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og folierte plater i tak. Utstyrt med toalett, servantskap med servant nedfelt i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange ført opp i luftehett.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra byggeår med en del slitasje samt at det er oppsprekking i skjøt på belegg der det er innlagt noe nytt belegg etter byggeåret. Det er og en del utsvelling på baderomsinnredning og noe oppsprekking i skjøter på veggplater, manglende fuging av underkant plater samt at det er åpning i hjørnet på veggplater opp mot taklister. På himling er folie løsnet rundt takventil trolig grunnet kondensering fra luftekanal. Ved befaring var det og en del lukt som kan skyldes noe fukt.

Konsekvens/tiltak

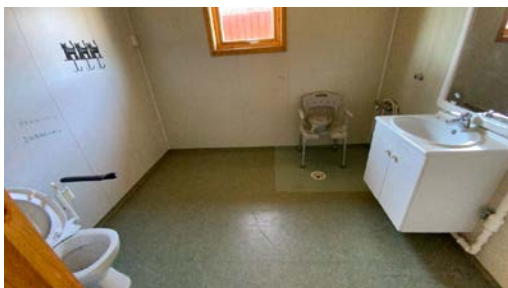
Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige løsninger dokumenteres.

Manglende vedlikehold og synlige skader som oppsprekking i belegget og veggplater, utsvelling av innredning og åpninger i skjøter medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi. Det bemerkes at hull ikke er foretatt i vegg bak dusjsone da det er yttervegg på en side samt vegg mot felles inngang.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr og nedfelt platetopp og integriert oppvaskmaskin med 50 cm bredde. Komfyrvakt over platetopp. Kjøkken oppgradert i 2016 men noe usikkert. Alder vurdert ut fra varmtvannsbereider da bereider tidligere var montert kjøkkeninnredning og bereider flyttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Det er større skader/ utsvelling på benkeplate grunnet fukt over tid

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skader på benkeplate må utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere utbedringer.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjoner og isolert og innkasset i krypkjeller. Ingen spesielle symptomer men ved oppgradering av våtrom kan det påregnes noe oppgradering til vanntilkoblet utstyr.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeåret. Det er på kaldloft montert avtrekksvifte tilkoblet avtrekkskanaler fra kjøkken, bod og bad/vaskerom men denne var ikke i funksjon ved befaring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en avtrekksvifte på kaldloftet, hvor kanaler fra kjøkken, bod og baderom er tilkoblet. Viften var imidlertid ikke i drift ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut slik at den fungerer som forutsatt. Dersom avtrekksviften ikke fungerer, kan det føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for dårlig innelima.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue av noe nyere dato men ukjent årstall.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Felles sikringskap i for begge boligene plassert i felles inngang. Det er foretatt oppgraderinger av skap med innhold de senere år av godkjent elektrovirksomhet

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.

1991

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det er enkelte synlige strømførende ledninger inn til sikringer samt at det mangler deksel rundt sikringsrekker for å skjule strømførende ledninger. Ut fra de avdekkede avvik anbefales en spesifikk kontroll av sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991 og utført som rørdrens

Vurdering av avvik:

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

Topplst på grunnmursplast har delvis gått i oppløsning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utskifting eller forbedring kan bli nødvendig i nær fremtid.

Topplst på grunnmursplast bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn mot grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning og økt fuktpåkjenning på krypkjeller som over tid kan medføre skader i konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss. Det er stripefundamenter/bankett av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i lett skrånende terreng

Tilstandsrapport

1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten radontiltak og det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger. Utvendig trapp mangler rekkverk. Rekkverk på terrasse er på 80 cm mens dagens krav er 1 meter. Men det er ikke krav til endring av høyde opp til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Det er ingen sammenlignbare salg oppgitt i området slik at verdisetting er noe skjønnsmessig ut fra kjennskap til området og tidligere verdiansettelser på slike boliger. Boligen er fra 1991 og med en del behov for oppgradering.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **1 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi **Kr.** **100 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **1 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

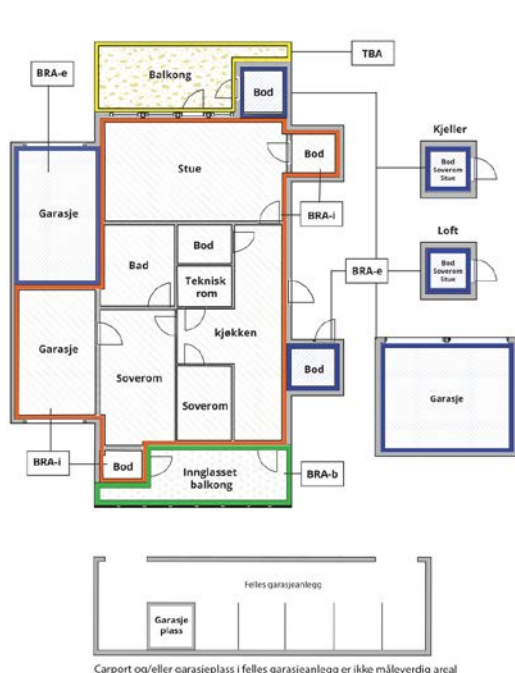
Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass 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

Tomannsbolig

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, soverom		

Kommentar

Det er i tillegg en utvendig bod tilhørende tomannsboligen samt felles inngangsparti

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5046 HØYLANDET	99	63	72	0	1311 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vargeia 31

Hjemmelshaver

Midtre Høylandet Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig i etablert boligområde på Vargeia

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Vargeia

Om tomten

Lett skrånede tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
 Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
 Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	ANN KRISTIN HØSTLANDS' DØSBO
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	VARGEIA 31	Postnummer	7877	Sted	HØYLANDSET
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen			

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skriv navn på fullmektig ADV. ENDRÉ LYSØ
Kjenner du boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer:



Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

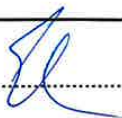


<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>


Selgers initialer:



<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: 

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>


Selgers initialer:



Side 5

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer: 

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:




Side 7

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

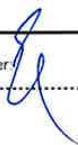
Selgers initiale: 

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:



Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklete vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

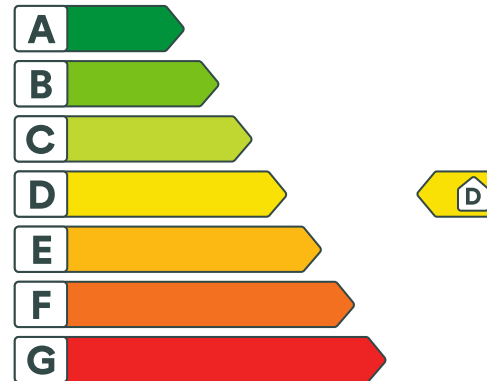
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Namsos</i>	Selger 1: dato <i>21.05.26</i>	Selger 1: underskrift <i>Endre G. Lysø</i> ADVOKAT ENDRE G. LYSØ
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Adresse Vargeia 31, 7877 HØYLANDET	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282719
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10962838
Gårdsnummer 99	Bruksnummer 63
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 1991	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
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
219,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
272,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 366 kWh



Vargeia 31, 7877 HØYLANDET



Detaljering

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



Vargeia 31, 7877 HØYLANDET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Vargeia 31

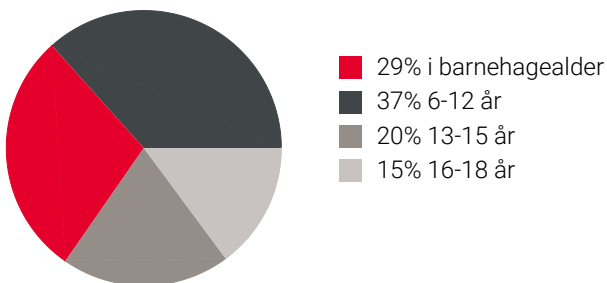
Offentlig transport

🚶 Høylandet kommunehus Linje 660, 695	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Hørran stasjon Linje F7	20 min 🚶 21.6 km
✈️ Namsos lufthavn	41 min 🚶

Skoler

Høylandet barne- og ungdomsskole (1-1... 137 elever, 15 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Grong videregående skole 265 elever	21 min 🚶 24.2 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	44 min 🚶 49 km

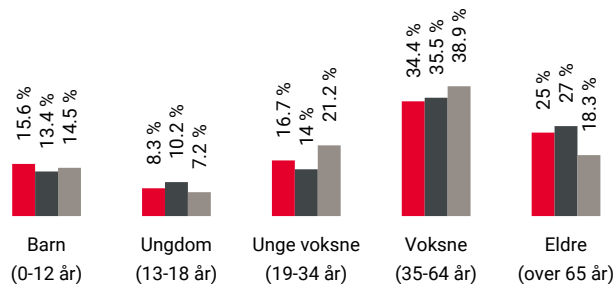
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Tyldum	480	261
🟡 Kommune: Høylandet	1 193	697
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

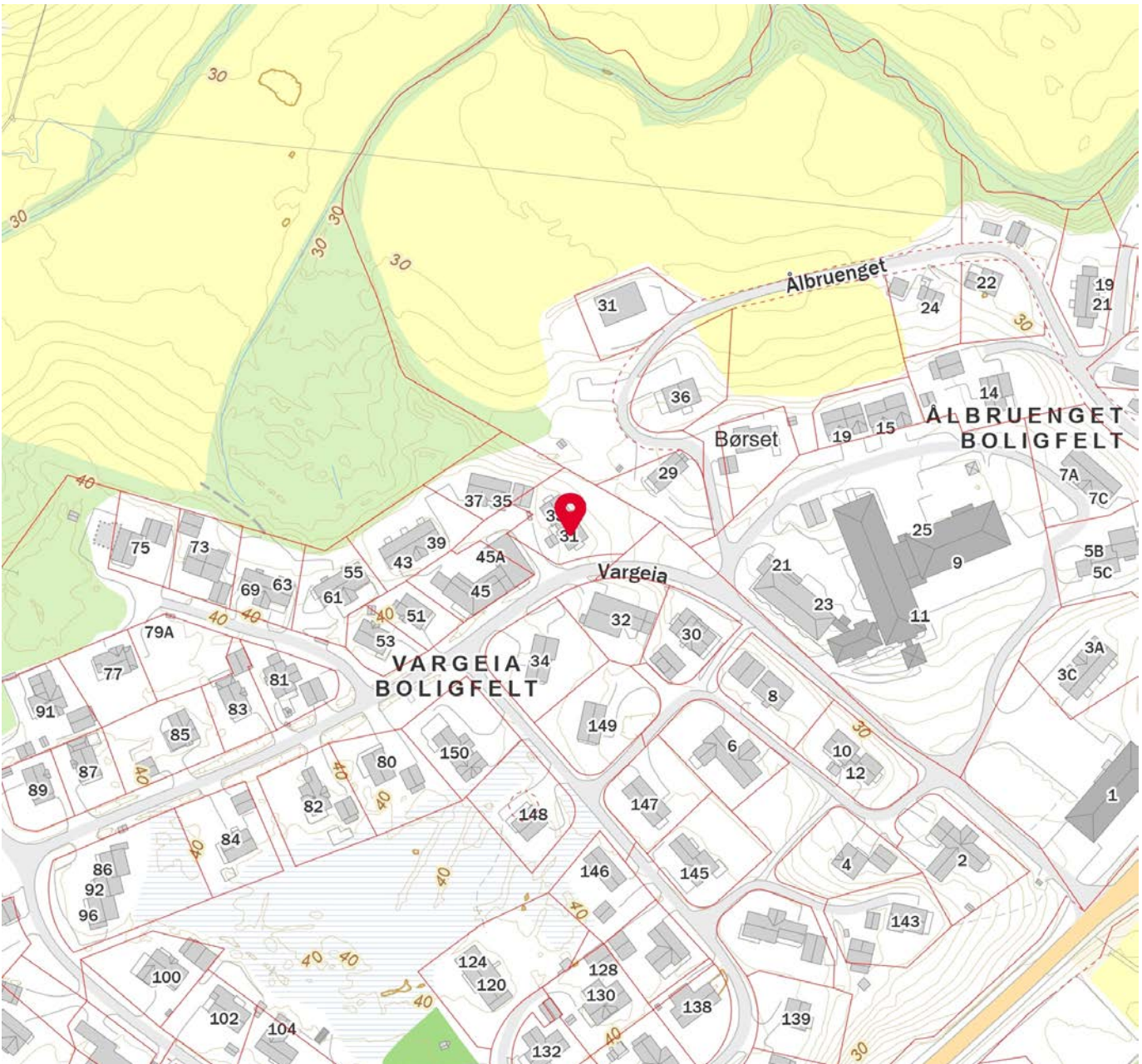
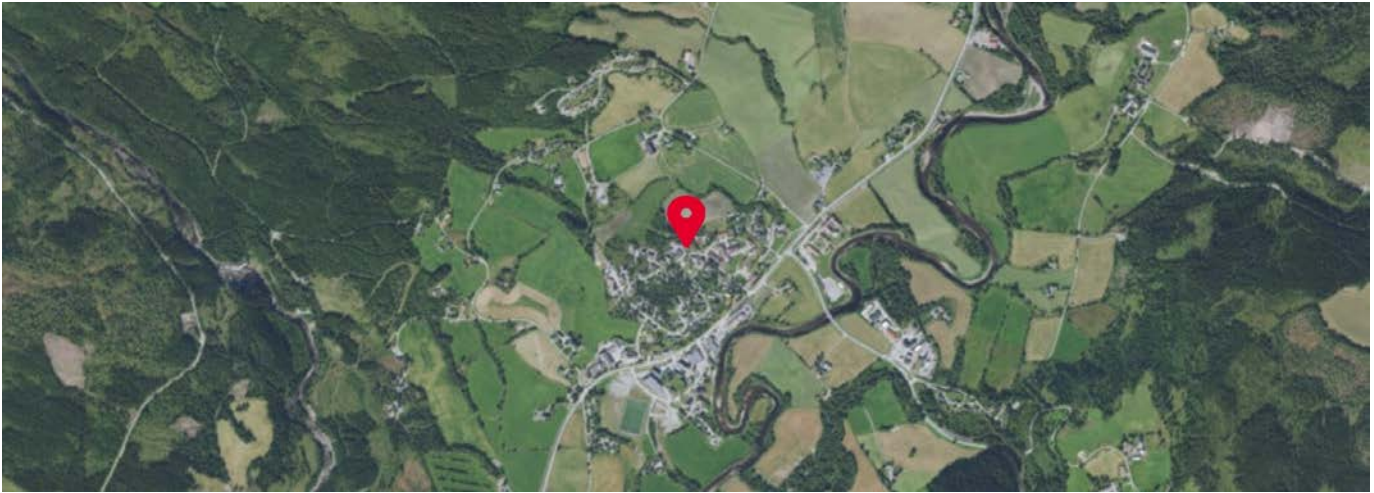
Høylandet barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 🚶 0.3 km
---	-------------------

Dagligvare

Coop Prix Høylandet Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
--	-------------------

Sport

🏈 Høylandet stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 🚶 0.5 km
🏊 Push Treningssenter Grong	21 min 🚶



Trine Calligaro Ingebrigtsen / Aktiv

Fra: Ståle Håvard Mulstad <Stale.Mulstad@hoylandet.kommune.no>
Sendt: torsdag 30. april 2026 06:13
Til: Trine Calligaro Ingebrigtsen / Aktiv
Kopi: Haldis Dahl
Emne: Sv: Rekvisisjon info forretningsfører - 1706260041
Vedlegg: Verdivurdering-rapportutkast-2026-Vargeia 31.pdf; Vedtekter revidert 2025.06.25.pdf; Protokoll GF-2025.pdf; Årsregnskapet 2025_MH BRL.pdf

Hei Trine,

Viser til tidligere tilsendt opplysningskjema, samt tlf. samtale, og sender over følgende kjente opplysninger, for andelsnr. 3 i Midtre Høylandet borettslag, Vargeia 31.

Navn på andelseier: Ann Kristin Høstland

Styreleder: Haldis Dahl
Telefon: 994 09 256
E-post: haldisdah@gmail.com

Borettslagets eiendom: Gnr.99 - bnr.63 - fnr.72

Borettslagets org.nr. 958 166 478

Tomten er festet.

Navn på bortfester: Høylandet kommune

Festekontrakt utløper: 2062 - 90 år

Har borettslaget mottatt nabovarsel: Nei

Foreligger det ferdigattest: Nei, bygget har status "tatt i bruk" fra 1991.

Følger det særlige forpliktelser med denne andelen?: Nei, men se vedtekter for nærmere tildelingskriterier

Forsikring for borettslaget: KLP - avtalenr. 95439616

Har borettslaget hussoppforsikring: Nei

Medfølger det garasje plass?: Nei

Er dyrehold tillatt?: Ja

Er det forkjøpsrett i borettslaget: Ja, se vedtekter vedlagt.

Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsrett: Ja, se vedtekter vedlagt

Framleie må godkjennes av styret.

Borettslaget har ingen låneopptak

Andelen har ingen andel fellesgjeld, men betaler en husleie for dekning av felleskostnader ifm. kommunale avgifter, forsikring, regnskapsarbeider, avsetning til vedlikehold mm.

Andel felleskostnad (husleie) for Vargeia 31, pr mnd. for 2026 er kr 5 500,-

Borettslaget har ikke vedtatt IN-ordning

Borettslag har ikke sikringsfond

Det tas ikke gebyr for eierskifte

Borettslaget benytter Bakkan Regnskap v/ Are Bakkan som regnskapsfører. For evt. ytterligere opplysninger innen finans og regnskap, tilrådes det å spørre regnskapskontoret.

E-post: are@bakkan.no

Tlf: 906 02 212

Vedlagt er følgende dokumenter:

- Verdivurdering - rapportutkast markedsverdi fra Takstforum Midt-Norge
- Vedtekter, revidert i 2025
- Protokoll generalforsamling 2025
- Årsregnskap 2025

Med vennlig hilsen

Ståle Mulstad

Avdelingsingeniør / Høylandet kommune

E-post: . stale.mulstad@hoylandet.kommune.no

Mobil: 902 92 000



Høylandet
kommune

Fra: Trine Calligaro Ingebrigtsen / Aktiv <trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no>

Sendt: fredag 17. april 2026 09:23

Til: Ståle Håvard Mulstad <Stale.Mulstad@hoylandet.kommune.no>

Emne: Rekvisisjon info forretningsfører - 1706260041

Hei

Her kommer brevet.

Ha en fin dag.

Vennlig hilsen

Trine Calligaro Ingebrigtsen

Koordinator/Eiendomsmegler

Mobil: 418 47 600, e-post: trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4

7800 Namsos

aktiv.
Eiendomsmegling

VEDTEKTER
for
MIDTRE HØYLANDET BORETTSLAG
org.nr.: 958 166 478

Vedtatt på generalforsamling 25.06.2025

Innhold

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål	2
§ 2. Andeler - ansvar	2
§ 3. Andelseiere	2
§ 4. Overføring av andel	3
§ 5. Godkjenning av ny andelseier	3
§ 6. Forkjøpsrett	3
§ 7. Styre	4
§ 8. Styrets vedtak	4
§ 9. Signatur	5
§ 10 Generalforsamling	5
§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	5
§ 12. Møteledelse og avstemning	5
§ 13. Revisor	5
§ 14. Endringer i vedtektene	6
§ 15. Forholdet til borettslovene	6

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

MIDTRE HØYLANDET BORETTSLAG, med forretningskontor i Høylandet kommune, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Samvirkeforetaket har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - ansvar

Andelene skal være like store og er kr 5 000, fem-tusen-kroner, iht. Lov om borettslag § 3-1 (1).

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare personer utpekt av Høylandet kommune kan være andelseiere/ beboere i borettslaget.

Bare funksjonshemmede personer hjemmehørende i Høylandet kommune eller kommunen kan eie andeler i borettslaget. Høylandet kommune kan eie to av tre andeler.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskuddet til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 4-4 til 4-7.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. §§ 4-1 til 4-3 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt, jfr. § 4-5 (1) i lov om borettslag.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har Høylandet kommune forkjøpsrett på vegne av boligsøker utpekt av kommunen. Deretter har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 20 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd, eller en annen skriftlig melding om at andel er- eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller andelen blir overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7. Styre

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 ordinære medlemmer, med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er fire år og følger Høylandet kommunestyre sin valgperiode. Styremedlem og vararepresentanter har likevel rett til å gå av før funksjonstiden er omme, dersom det er særlig grunn til det, jfr. § 8-3 (2) i lov om borettslag. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Høylandet kommune har rett til å utnevne et styremedlem med vararepresentant. For øvrig kan andelseierne eller representant for disse velges som styremedlemmer. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter.

Styrets leder velges ved særskilt valg. Høylandet kommune sin økonomisjef er styrets forretningsfører og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når minst to (2) medlemmer er til stede og minst to (2) stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Signatur

Lederen (varalederen) og et styremedlem i fellesskap tegner firma. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling

Den øvrige myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.06.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte (8), høyst tjue (20) dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest åtte (8) uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles;

- a) Godkjenning av innkalling til generalforsamling
- b) Konstituering
- c) Årsregnskap og revisjonsberetning foregående år
- d) Fastsettelse av husleie neste år
- e) Fastsette budsjett neste år
- f) Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes § 7
- g) Godtgjøring til styret
- h) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet blir møtelederens stemme avgjørende for utfallet. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

§ 14. Endringer i vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 1. juli 2022.

Årsrapport for 2025

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		393 600	385 500
Sum driftsinntekter		<u>393 600</u>	<u>385 500</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	296 352	188 070
Driftsresultat		<u>97 248</u>	<u>197 430</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 590	3 503
Annen finanskostnad		<u>201</u>	<u>35</u>
Netto finansposter		<u>3 389</u>	<u>3 468</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>100 637</u>	<u>200 898</u>
Årsresultat		<u>100 637</u>	<u>200 898</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	100 637	200 898

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 671 136	2 671 136
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		5 200	15 412
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 105 820</u>	<u>941 372</u>
Sum omløpsmidler	5	<u>1 111 020</u>	<u>956 784</u>
Sum eiendeler		<u>3 782 156</u>	<u>3 627 920</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4	30 000	600
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2, 4	3 746 256	3 625 019
Sum egenkapital		<u>3 776 256</u>	<u>3 625 619</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	2 301
Annen kortsiktig gjeld		5 900	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 900</u>	<u>2 301</u>
Sum gjeld		<u>5 900</u>	<u>2 301</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 782 156</u>	<u>3 627 920</u>

31. desember 2025
 Høylandet, 12. februar 2026

 Haldis Dahl
 Styreleder

 Geir Falstad
 Styremedlem

 Aina Sagvik
 Styremedlem

 Bent Ove Hyldmo
 Forretningsfører

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet driver et borettslag i Høylandet kommune.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres månedlig i takt med utleie.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 - Vedlikehold og påkostning

<i>Vedlikehold av bygninger</i>	2025	2024
Kostnadsført vedlikehold i året	87 594	12 248
Avsetning til vedlikeholdsfond	-50 000	0
Ordinært vedlikehold i året	<u>37 594</u>	<u>12 248</u>

Saldo på avsetning til vedlikeholdsfond er pr 31.12 kr 131.124,-

Note 3 - Honorar til forretningsfører

Det er i året ikke kostnadsført honorar til forretningsfører.

Note 4 - Egenkapital

	Selskapskapital	Vedlikeholds- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	600	81 124	3 543 895	3 625 619
Årsresultat	0	0	100 637	100 637
Andre endringer	29 400	50 000	-29 400	50 000
Egenkapital 31.12.	30 000	131 124	3 615 132	3 776 256

Noter til regnskapet for 2025

Note 5 - Disponible midler

	2025
Disponible midler 01.01	954 483
<i>Endring disponible midler</i>	
Årets resultat	100 637
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	50 000
Årets endring disponible midler	<u>150 637</u>
Disponible midler 31.12	<u>1 105 120</u>
Omløpsmidler	1 111 020
Kortsiktig gjeld	-5 900
Disponible midler 31.12	<u>1 105 120</u>

Midtre Høylandet Borettslag

Protokoll Generalforsamling


- Tid: Onsdag 25.06.2025, kl. 08:00-09:30
Sted: Høylandet kommune administrasjonsbygget
- Innkalt: Haldis Dahl
Aina Sagvik
Geir Falstad
- Sak 01/25 **Godkjenning av innkalling til generalforsamling**
Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.
- Sak 02/25 **Konstituering**
Forslag til møteleder: Haldis Dahl
Forslag til sekretær: Bent Ove Hyldmo
Vedtak: Enstemmig valgt
- Sak 03/25 **Regnskap og revisjonsberetning for 2024**
Vedtak: Regnskap og revisjonsberetning for 2024 tas til etterretning, der årsresultatet er tilført annen egenkapital med kr 200 898.
- Sak 04/25 **Fastsettelse av husleie med virkning fra 01.01.2025**
Vedtak: Husleien reguleres opp 2,0 % med virkning fra 01.01.2025
Sats reguleres til hel kr 100,-.
- Sak 05/25 **Budsjett for 2025**
Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2025 tas til etterretning.
- Sak 06/25 **Endring av vedtekter**
Vedtektene er sist revidert i versjon 11/1989 og det er behov for en tilpasning til gjeldende lovverk (Borettslagsloven LOV-2021-06-18-122) og til endringer iht. praksis for borettslaget. Vedlagt er forslag til endringer merket rød font, samt noen forklaringer uthevet med gult felt.
Vedtak: Forelagte endringer i vedtekter vedtas.

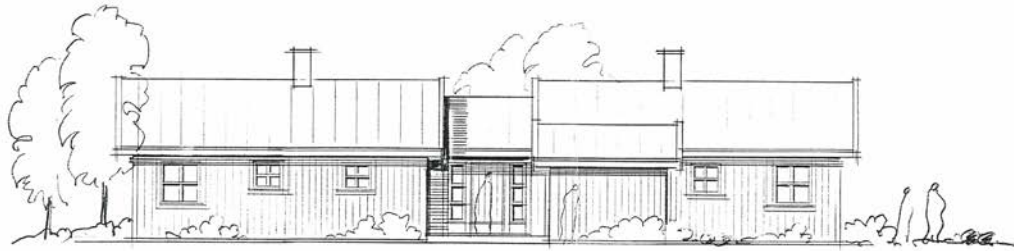
Høylandet 25.06.2025


Haldis Dahl
styrets leder


Aina Sagvik
styremedlem


Geir Falstad
styremedlem


Bent Ove Hyldmo
sekretær



FASADE SØRVEJ fælles indgang/udeplads



FASADE NØRØST



FASADE NØRØVES - udgang haveplads sportsbødt

Højlandet Bygningsråd
797 Højlandet
11.04.90 EP

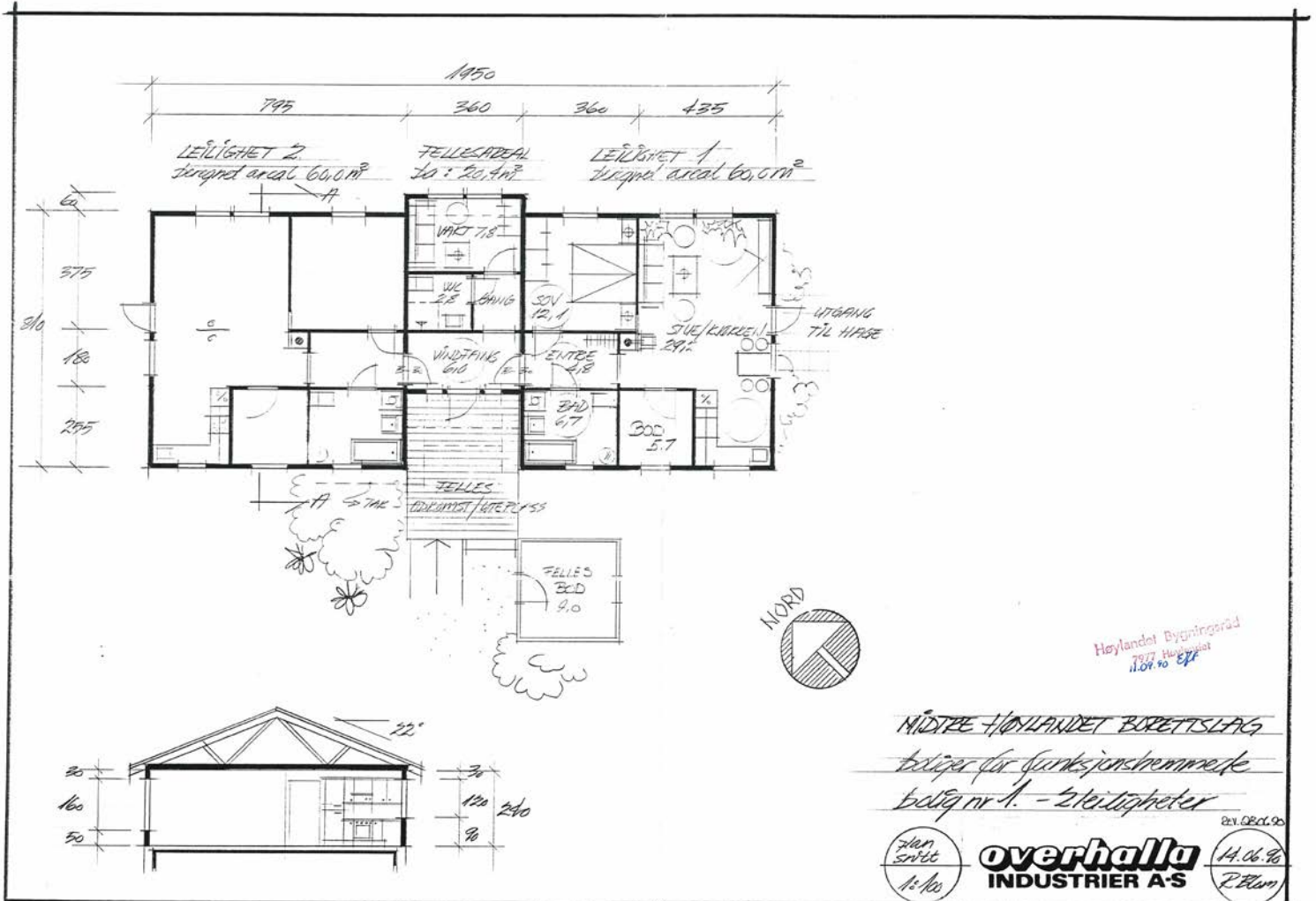
MIDTRE HØJLANDET BORETTELSE
boliger for funktionshemmede
bolig nr. 1 - 2 leiligheter

Rev. 28.01.90

Fasader
1:100

overhalla
INDUSTRIER A/S

M. Sk. 90
Z. Blom



Kommune

HØYLANDET KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 Juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Midtre Høylandet Borettslag
7977 HØYLANDET

Byggherre (navn, adresse)

Midtre Høylandet Borettslag
7977 HØYLANDET**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tomt 79 - Vargeia II	99	63	72	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
10.07.90	Nybygg	Bolig	06.09.90	51-2/90
Behandling/vedtak				
Bygningssjefen				

Merknader

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Høylandet	Høylandet kommune <i>Arne Johs. Kjølum</i> Arne Johs. Kjølum
Dato	
03.04.91	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Overhalla Industrier A/S	7864 Skogmo
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	99	Bruksnr:	63	Festenr:	72	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Vargeia 31, 7877 HØYLANDET						
Dato:	17.04.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	18.11.2009	
Merknader:		



Kartutskrift

Målestokk 1:505



12m



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5046 - HØYLANDET
Gårdsnummer: 99
Bruksnummer: 63
Festenummer: 72

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.04.2026 kl. 08:56
Produsert av: Sissel Almaas
Attestert av: Høylandet kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrund
Bruksnavn: TOMT 79-VARGEIA II
Etableringsdato: 07.09.1990
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 99 / 63 / 72	1 311 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		959220476	HØYLANDET KOMMUNE		Vargeia 1 7877 HØYLANDET	1 / 1
Fester		958166478	MIDTRE HØYLANDET BORETTSLAG		Høylandet kommune Vargeia 1 7877 HØYLANDET	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		958166478	MIDTRE HØYLANDET BORETTSLAG		Høylandet kommune Vargeia 1 7877 HØYLANDET	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7171144	657529		1 311 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 _2 01.01.2018
		Omnummerert til:	5046 - 99/63		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/30		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/30		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/31		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/31		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/32		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/32		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/44		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/44		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/58		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/58		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/72		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/72		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/76		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/76		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/77		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/77		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/78		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/78		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/79		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/79		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/80		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/80		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/81		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/81		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/83		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/83		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/84		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/84		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/85		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/85		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/86		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/86		
		Omnummerert til:	5046 - 99/63/87		
		Omnummerert fra:	1743 - 99/63/87		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 5046 - 99/63/88
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/88
Omnummerert til: 5046 - 99/63/92
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/92
Omnummerert til: 5046 - 99/63/94
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/94
Omnummerert til: 5046 - 99/63/95
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/95
Omnummerert til: 5046 - 99/63/96
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/96
Omnummerert til: 5046 - 99/63/96/1
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/96/1
Omnummerert til: 5046 - 99/63/96/2
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/96/2
Omnummerert til: 5046 - 99/63/97
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/97
Omnummerert til: 5046 - 99/63/97/1
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/97/1
Omnummerert til: 5046 - 99/63/97/2
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/97/2
Omnummerert til: 5046 - 99/63/97/3
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/97/3
Omnummerert til: 5046 - 99/63/97/4
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/97/4
Omnummerert til: 5046 - 99/63/98
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/98
Omnummerert til: 5046 - 99/63/98/1
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/98/1
Omnummerert til: 5046 - 99/63/98/2
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/98/2
Omnummerert til: 5046 - 99/63/98/3
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/98/3
Omnummerert til: 5046 - 99/63/98/4
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/98/4
Omnummerert til: 5046 - 99/63/99
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/99
Omnummerert til: 5046 - 99/63/100
Omnummerert fra: 1743 - 99/63/100

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
			Omnummerert til:	5046 - 99/63/101		
			Omnummerert fra:	1743 - 99/63/101		
			Omnummerert til:	5046 - 99/63/102		
			Omnummerert fra:	1743 - 99/63/102		
Opprett ny festegrund	07.09.1990					
Etablering av feste			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1743 - 99/63	-1 312	
			Mottaker	1743 - 99/63/72	1 312	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom fra festegrund	11.10.2022	Tinglyst		18.10.2022	1743shm	11.10.2022
Oppmålingsforretning	2022/1223		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	5046 - 99/16	-906,9	
			Mottaker	5046 - 99/99	906,9	
			Tidligere festegrund	5046 - 99/16/42	0	
			Berørt	5046 - Mnr mangler	0	
			Berørt	5046 - 99/23	0	
			Berørt	5046 - 99/63/72	0	
			Berørt	5046 - 99/71/40	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	30.08.2022 2022/1223	Skal tinglyses		28.09.2022	1743shm	28.09.2022
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	5046 - 99/16		-906,9	
		Mottaker	5046 - 99/98		906,9	
		Tidligere festegrunn	5046 - 99/16/42		0	
		Berørt	5046 - Mnr mangler		0	
		Berørt	5046 - 99/23		0	
		Berørt	5046 - 99/26		0	
		Berørt	5046 - 99/63/72		0	
		Berørt	5046 - 99/71/40		0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vargeia	43101	31		Grunnkrets: 0103 Tyldum		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7171137	657526	Stemmekrets: 3 Skarland/Tyldum		
					Kirkesokn: 09110603 Høylandet		
					Postnr.område: 7877 HØYLANDET		
					Tettsted: 7151 Høylandet		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vargeia	43101	33		Grunnkrets: 0103 Tyldum		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7171144	657520	Stemmekrets: 3 Skarland/Tyldum		
					Kirkesokn: 09110603 Høylandet		
					Postnr.område: 7877 HØYLANDET		
					Tettsted: 7151 Høylandet		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 10 962 838	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.09.1990
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.09.1990
Nord: 7171140 Øst: 657525	Bruksareal totalt:	140	Avløp:		Tatt i bruk:	04.04.1991
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder: Elektrisitet						
Biobrensel						
Oppvarming: Elektrisk						
Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	2	140	0	140	0	0	0

Bruksenheter

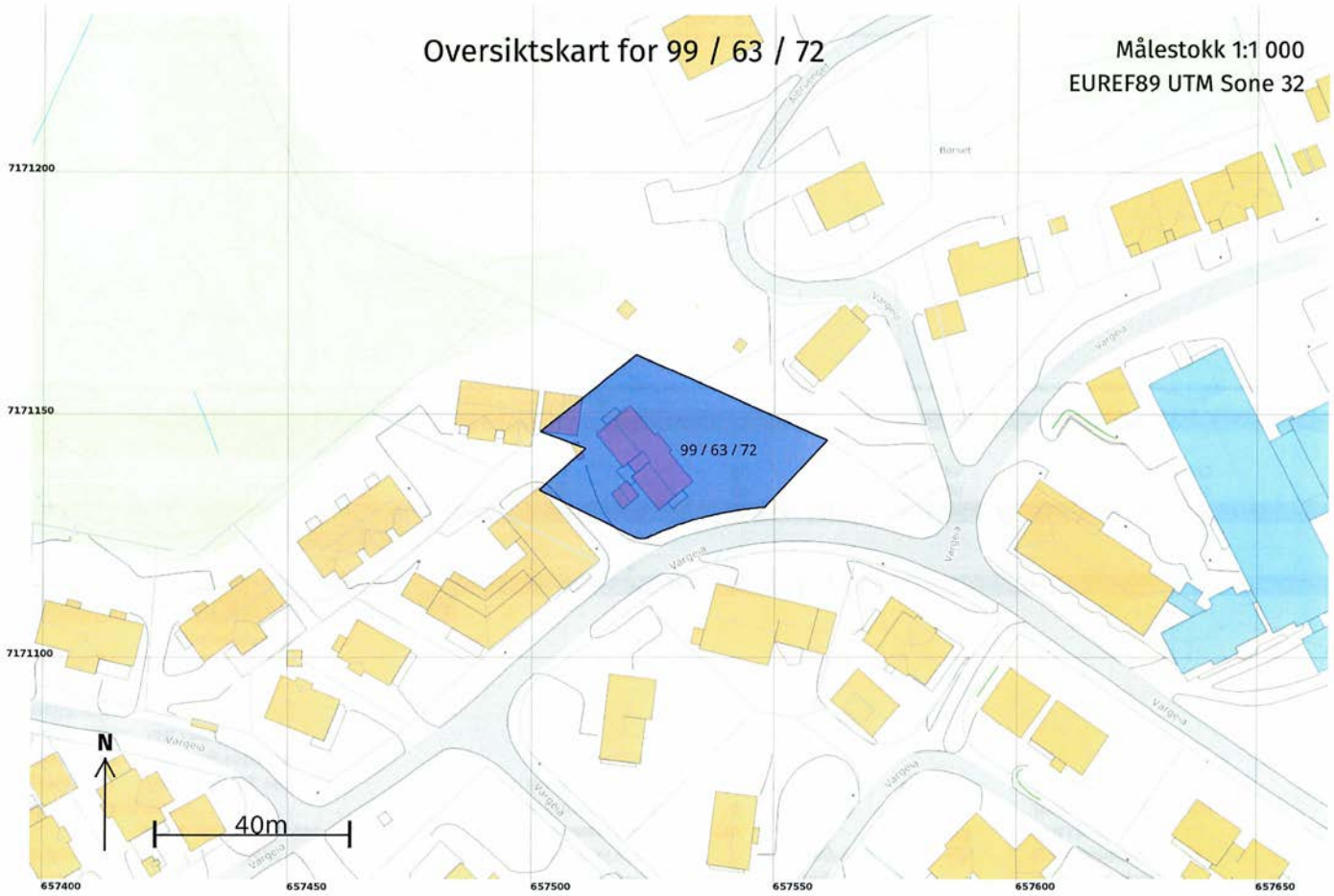
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43101 Vargeia 31	H0101	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	99/63/72
43101 Vargeia 33	H0102	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	99/63/72

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MIDT.HØYLANDET BORETTSLAG		

Oversiktskart for 99 / 63 / 72

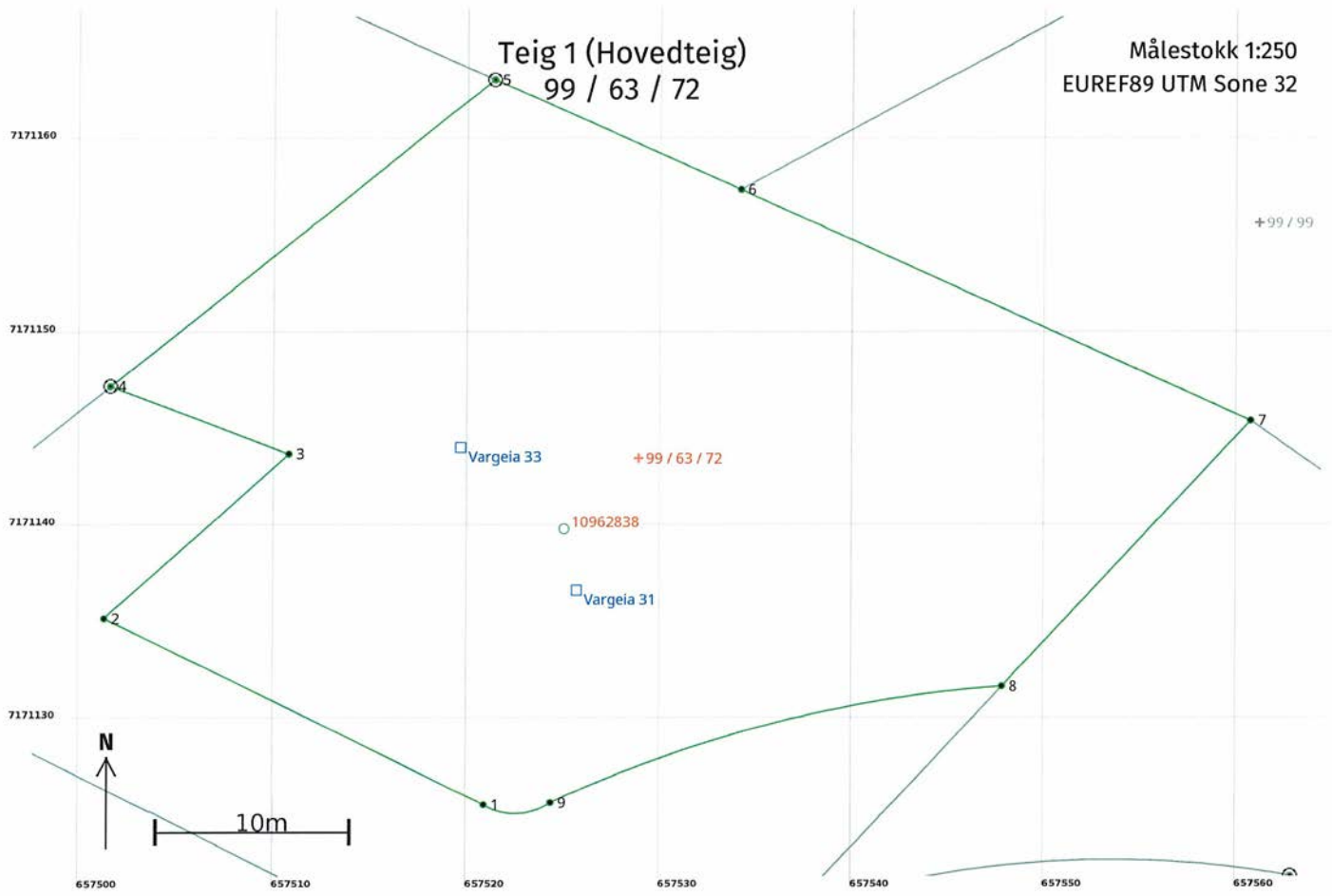
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



28.04.2026 08:56

Matrikelbrev for 5046 - 99 / 63 / 72

Side 8 av 10



28.04.2026 08:56

Matrikkelbrev for 5046 - 99 / 63 / 72

Side 9 av 10

Areal og koordinater

Areal: 1 311

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7171144

Øst: 657529

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7171125,73	657520,92		Jord Annet grensemerke 21,86	10 Terrengmålt	14	
2	7171135,38	657501,31		Jord Annet grensemerke 12,73	10 Terrengmålt	14	
3	7171143,88	657510,78		Jord Annet grensemerke 9,82	10 Terrengmålt	14	
4	7171147,39	657501,61		Jord Offentlig godkjent grensemerke 25,32	10 Terrengmålt	14	
5	7171163,24	657521,36		Jord Offentlig godkjent grensemerke 14,00	10 Terrengmålt	14	
6	7171157,55	657534,15		Jord Rør 29,13	10 Terrengmålt	14	
7	7171145,59	657560,71		Jord Rør 18,85	10 Terrengmålt	14	
8	7171131,85	657547,80		Jord Annet grensemerke 24,35	10 Terrengmålt	14	-67,38
9	7171125,84	657524,34		Jord Annet grensemerke 3,62	10 Terrengmålt	14	3,11



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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenering 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 brukt bolig. 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: Vargeia 31
7877 HØYLANDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@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