



Hennadalsvegen 32, 6687 VALSØYFJORD

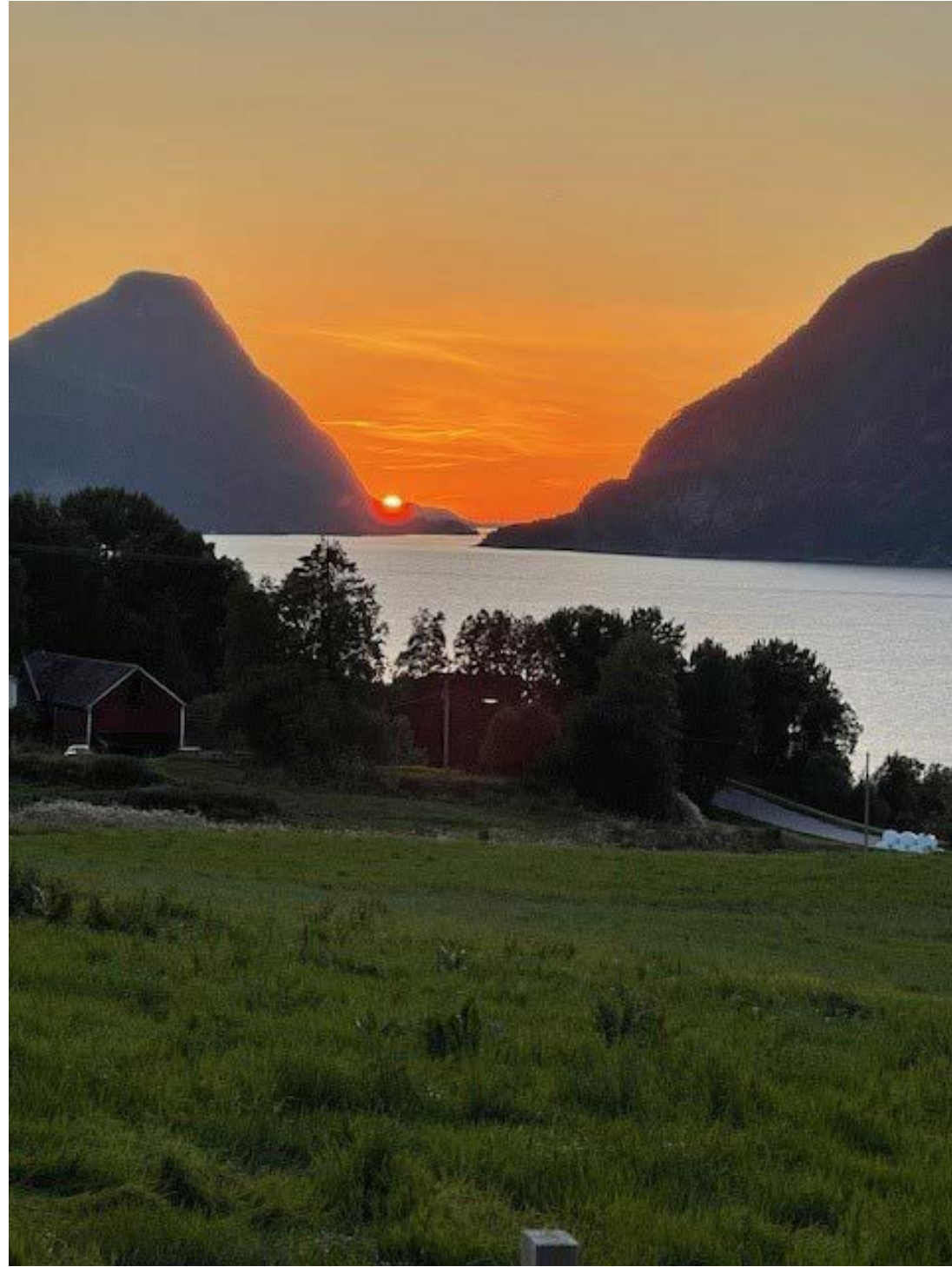
**Enebolig på ett plan i
natureskjønne omgivelser i
Valsøyfjorden | Flott utsikt & gode
solforhold | Oppgradert 2022-2024**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636

E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen

Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 2 366 390,-
Selger: Dag Bjørn Vårvik
Britt Irene Vårvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total: 107/114 m²
Tomtstr.: 1169.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 37

Oppdragsnr.: 1701240042

Velkommen til Hennadalsvegen 32

Pen og velholdt enebolig med fin beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Valsøyfjord. Fra eiendommen er det fantastisk utsikt utover Arasvikfjorden og fjellene omkring.

Boligen strekker seg over ett plan og fremstår lettstelt og moderne etter å ha gjennomgått flere oppgraderinger de siste to årene.

Du kommer inn i entreen og har videre adkomst til stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom. Inne i huset er det to boder i tillegg til en utvendig bod. Uteområdet er pent opparbeidet med hage og romslige terrasser.

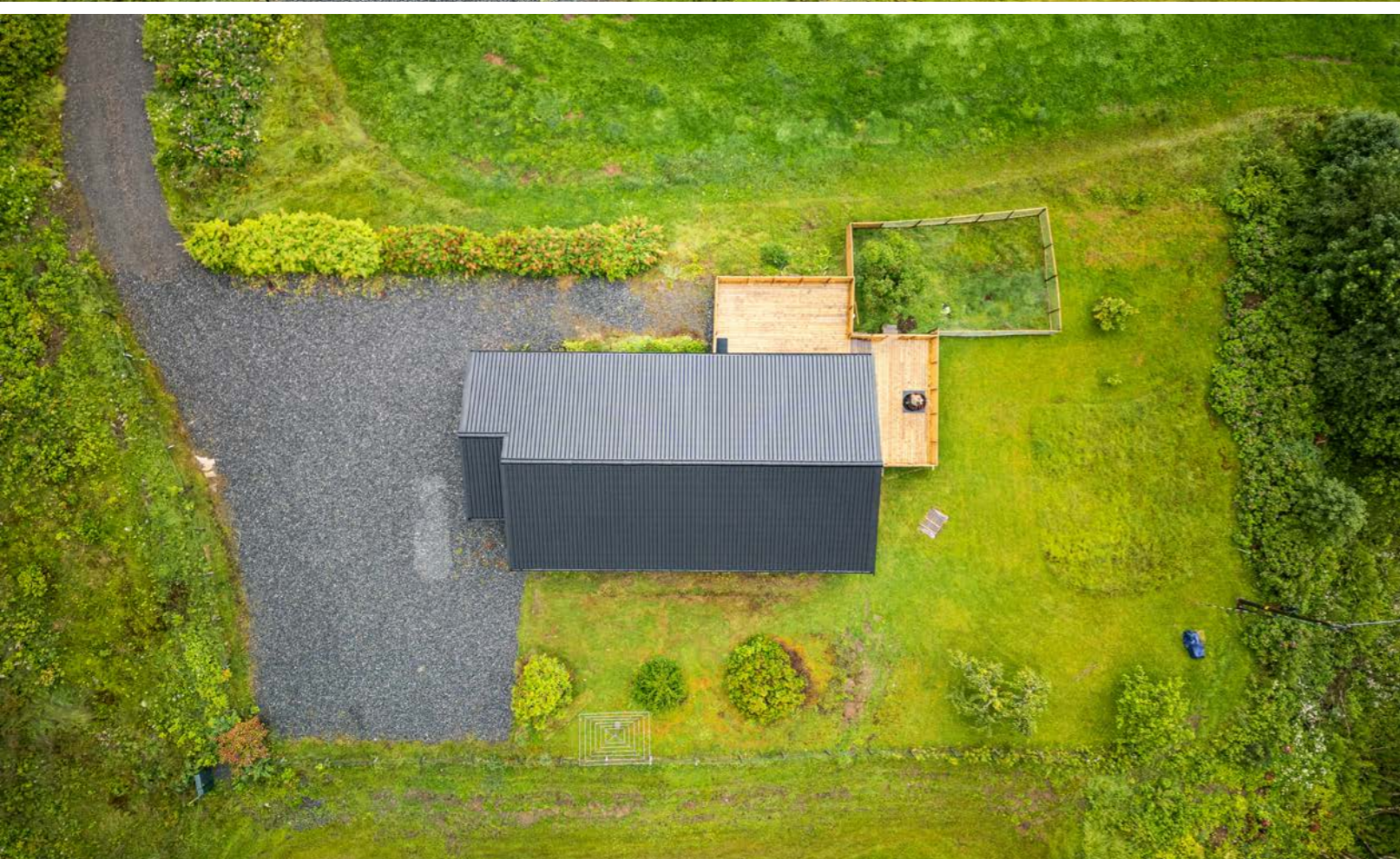
I nærheten er det fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Det er kun 7 minutter kjøring til Liabø hvor det er dagligvarebutikk, bank, byggevareforretning, frisør, kafè, svømmehall og skole med flott uteområde.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	7
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Tegninger fra kommunen	76
Kart	81
Tinglyste erklæringer	87
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	100





Velkommen inn!













Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Vindfang, bod, bod 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.

BRA-e: 7 m² Bod 3 (utvendig).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda x 2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1169.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1169 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og gjerde. Singel i innkjørsel og parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell

fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Enebolig med idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Valsøyfjord. I nærområdet er det fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet.

Det er kun 7 minutter kjøring til Liabø hvor det er dagligvarebutikk, bank, byggevareforretning, frisør, kafè, svømmehall og skole med flott uteområde. På Liabø ligger også Frivillighetsentralen. Her er det mulighet for å låne gratis utstyr som f.eks. sykler, skøyter, skiutstyr mm. Nytt er også Heim ombruksbu som ligger litt utenfor Liabø sentrum, her kan alle donere eller hente det de trenger av brukte møbler, klær o.l. Halså Motorsportsenter ligger bare 8 minutter kjøring unna eiendommen og kan by på et flott anlegg med gokart-baner.

Det er kort vei til Valsøya hvor det er klatrepark, campingplass og restaurant. I Valsøyfjord er det Geitbåtmuseum og Bunnprisbutikk. Bunnprisbutikken har tankanlegg for både bil og båt.

I sommerhalvåret er det et godt utvalg kulturelle begivenheter i området. Det blir arrangert flere konserter og festivaler, bla. Fossekonsert i Valsøybotn, Hestholmen retrofestival og veteranbåthelg på Otnesbrygga.

Ny E-39 er under bygging og blir lagt lengre opp i lia ovenfor huset. Dette innebærer at nåværende E-39 blir lokalvei, noe som vil være positivt for eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over ett plan med krypkjeller med utvendig bod. Betongstein i ringmurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatedekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda med utgang fra stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad.

Arbeid utført av: K.Lervik AS, Belsvik Elektro AS, Byggtorget Bygg&Rør AS.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt er byttet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Arbeid utført av: Byggtorget Bygg&Rør AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje i tak mars 2024. Sikret umiddelbart av K.Lervik AS. Hele taket vil være byttet før salg. Er under bygging nå.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pipe er sanert og revet over takhøyde.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen mus. Kom inn via avløpsrør ved kjøkkenbenk. Dette er utbedret nå.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt elektrisk er byttet, inkl nytt sikringskap, elbil-lader. Fjernet luftspenn og byttet til jordkabel.

Arbeid utført av: Belsvik Elektro AS.

11.1) Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: Easy-lader montert av Belsvik Elektro AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byggfirma bytter tak og undertak i disse dager. Terrasser er bygd av eier.
Arbeid utført av: K.Lervik AS.

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: Lekkasje i taket i vinter. Medførte behov for bytting av taket.

Tilleggs kommentar:

Boligen er regulert som bolig, men eier benytter denne som fritidsbolig. Det er søkt, og innvilget, midlertidig bruksendring fra kommunen.

Fullstendig egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innhold

1.etasje: Vindfang, bod, bod 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.
Bod 3 (utvendig).

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Vindfang: Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Hovedinngang.

Bod: Furugulv, malte slette plater og synlig malt bindingsverk på en vegg. Hvite himlingsplater. Fastmonterte hyller på vegg. Luke til krypkjeller i gulv.

Bod 2: Furugulv, sponplater og synlig bindingsverk på en vegg. Hvite himlingsplater. Fastmonterte hyller på vegg.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. 120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil med lys, høyskap, gulvstående toalett, dusjhåndtak ved toalett på vegg, håndkletørker og innsvingbare dusjdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom: Belegg på gulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Vaskeum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fastmonterte hyller på vegg, vannfordelingsskap og hovedstoppekrane.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Varmepumpe. IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og nedfelt induksjonstopp med avtrekk. Integriert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frysenskap. Nedfelt stikkontakter i benkeplate. Vannstoppventil med føler i skap under vask. Komfyrvakt over kokesonen.

Soverom: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn.

Soverom 2: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap. Panelovn.

Bod 3: (Utvendig) Furugulv, panel og synlig bindingsverk på vegg. Slettpanel i himling. Luke til kryp loft. Fastmonterte hyller på vegg.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Krypkjeller

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Septiktank

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Pipe og ildsted

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2022: Modernisering - Totalrenoverte bad, skiftet alle vann og avløpsrør. Arbeid utført av K. Lervik AS, BT Bygg & Rør AS og Belsvik Elektro AS
2022: Modernisering - Monterte nytt IKEA kjøkken.
2022: Modernisering - Alt elektrisk er byttet, inkl. nytt sikringsskap, elbil-lader. Fjernet luftspenn og byttet til jordkabel. Utført i perioden 2022-2023.
2022: Modernisering - Boligen er renoveret innvendig i perioden 2022 - 2023.
2024: Modernisering - Skiftet komplett nytt tak. Arbeid utført av K. Lervik AS.

Modernisert/Påkostet år

2022

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er innlagt fiber fra Svorka.

Parkering

Oppstillingsplass for bil på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

7014668/3

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten:

- Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som

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

- GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

- Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue/kjøkken. Varme i gulv på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 13 968

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 1.988,-

Slam (via Remidt): 1.597,-

Vann:

Grunnlag: 3.511,-

Forbruksgebyr vann årlig: $113 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 135,6 \text{ m}^3 \times 27,20 \text{ kr} = 3.688,-$ (Stipulert forbruk, BRA x 1,2 x kr 27,20)

Branntilsyn/feiing: 534,-

Eiendomsskatt: 2.650,-

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og "vei, vann og avløp" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting, strøing og abonnement til tv og internett.

Velforening

Selger er ikke kjent med noen velforening i området.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 37 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5055/300/37:

30.10.1971 - Dokumentnr: 3754 - Bestemmelse om

gjerde

30.10.1971 - Dokumentnr: 3754 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:300 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 214872 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1571 Gnr:100 Bnr:37

29.12.1971 - Dokumentnr: 4775 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:300 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:300 Bnr:97
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringene følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er mottatt tegninger av huset fra Heim Kommune datert 23.02.1972.

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de

som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.02.1972 av Halså Bygningsråd.
- Vegg mellom arbeidsrom, stue og kjøkken er fjernet slik at stue/kjøkken fremstår som ett rom.
Ikke krav til å søke bruksendring. Carport er krysset bort og aldri bygget.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett (septiktank).

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Vedlikehold av veg, brøyting og strøing må påregnes. Selger opplyser at de er tilknyttet «Sameiet Hennadalen Veglag». Laget har ansvar for vedlikehold av veien opp til avkjørsel til huset i Hennadalsvegen 32 (ikke brøyting/strøing). Det har ikke blitt fakturert noe for dette i selgers eiertid. Styremedlem i veglaget opplyser pr. 12.08.24 at det ikke er noen fast årlig kostnad, men at medlemmene i sameiet har felles ansvar for vedlikehold av veien (kostnader til vedlikehold må derfor påregnes ved behov).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Iht. kart fra kommuneplan ligger eiendommen i nærheten av aktsomhetsområde flom (Tronsvabekken). Kart med skravering følger som vedlegg til salgsoppgave.

Nye E39 mellom Betna og Hestnes er under utbygging. Den nye veien flyttes lenger opp i terrenget og vil gå et stykke overfor Hennadalsvegen 32. Se Statens Vegvesen sine nettsider for utfyllende informasjon (vegvesen.no).

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar driveplikt

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,00))

76 390,- (Omkostninger totalt)

2 366 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 390

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 forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 740,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, tinglyste erklæringer og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5




7200 KYRKSÆTERØRA

Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato

09.08.2024

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Hennadalsvegen 32, 6687 VALSØYFJORD
-  HEIM kommune
-  # gnr. 300, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 04.07.2024

Rapportdato: 02.08.2024

Oppdragsnr.: 20704-1422

Referansenummer: CJ1939

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius Skålvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Sverre Marius Skålvik

Sverre Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Hennadalsvegen 32, 6687 VALSØYFJORD
Gnr 300 - Bnr 37
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20704-1422

Befaringsdato: 04.07.2024

Side: 3 av 31

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over ett plan med krypkjeller med utvendig bod. Betongstein i ringmurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda med utgang fra stue.

Enebolig - Byggeår: 1973

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er skiftet av K. Lervik AS inkludert nytt undertak

Sorte aluminiums/stål takrenner og nedløp. Nedløp er ført til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er skiftet kledning på vegg over tilbygg ved dør.

Takkonstruksjonen har plassbygd W-takstol med tilgang til kryploft via luke i tilbygget utebod.

Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De største vinduene i stue ble det byttet glass i 2008 (Info hentet fra tidligere salgsoppgave)

Bygningen har malte trevindu med 2-lags glass på bad fra 2023

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler med stolpespyd og dragere i front med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 94 cm.

Trapp i tre til veranda med spilerekkverk på en side.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

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

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

Pipe fra byggeår er sanert og ikke i bruk. Pipe er plukket ned under ny takteking i 2024, resten av pipe står igjen i boligen. Ved evt. montering av ildsted må ny pipe monteres og dagens pipe fjernes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fuktmålinger i krypkjeller varierer mellom 15-18 %

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendig har boligen malte glatt dør til bad som er skiftet ved reovering av bad 2022

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Bad er renoveret av K. Lervik AS, BT Bygg & Rør AS og Belsvik Elektro AS Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. 120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil med lys, høyskap, gulvstående toalett, dusjhåndtak ved toalett på vegg, håndkledørker og innsvingbare dusjdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, fastmonterte hyller på vegg, vannfordelingskap og hovedstoppekrane. Det er målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Laminatgulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Varmepumpe. IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og nedfelt induksjonstopp med avtrekk. Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjø/fryseskap. Nedfelt stikkontakter i benkeplate. Vannstoppventil med føler i skap under vask. Komfyrvakt over kokesonen. Induksjonstopp med integrrert ventilator og resirkulering av luft ved hjelp av kullfilter. Resirkuleringsluft kommer ut via spalte/ventil i sokkel på kjøkken.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. På vaskerom er plastrør til kjøkken montert åpent på vegg fra varmtvannsbereder. Det er avløpsrør av plast, ventilering av avløp er ført opp på kryploft med avløpsventil. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler. Det er installert varmepumpe. Plassering: Stue. Leverandør: Bosch. Elektrisk tilkobling: Stikkontakt innvendig. Produksjonsår: Ukjent. Service utført: 02.12.2022 av BT Bygg & Rør AS. OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2013. Plassering: Vaskerom. Elektrisk tilkobling: Fast med bryter. Sikringskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg. Elbillader på yttervegg ved utebod. Anlegget er totalt renoveret i perioden 2022-2023 av Belsvik Elektro AS. Brannmeldere i gang, soverom og stue/kjøkken. Brannslukker på soverom 2.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1973. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Bygningen har grunnmur i betongstein. Tilnærmet flat tomt med svak skråning ned mot plen. Tomten er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Singel i innkjørsel og parkering. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1973. Informasjon hentet fra www.mintank.no TANK 115056. Siste tømning: 2023-10-05 11:19. Neste tømning: Aug. - Nov. 2025. Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 3 m³.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

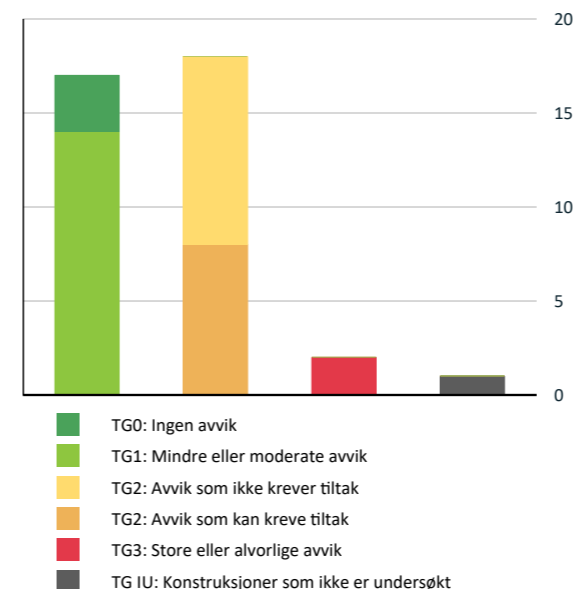
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.02.1972 av Halså Byggningsråd
- Vegg mellom arbeidsrom, stue og kjøkken er fjernet slik at stue/kjøkken fremstår som ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring. Carport er krysset bort og aldri bygget.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info: Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

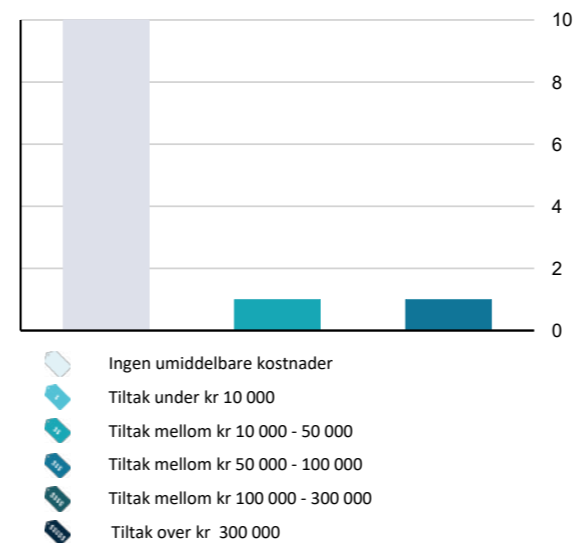
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringens dato
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

1 Utvendig > Dører	Gå til side
1 Innvendig > Overflater	Gå til side
1 Innvendig > Radon	Gå til side
1 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1 Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Registrert tatt i bruk 29.01.1973

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Totalrenoverte bad, skiftet alle vann og avløpsrør. Arbeid utført av K. Lervik AS, BT Bygg & Rør AS og Belsvik Elektro AS
2022	Modernisering	Monterte nytt IKEA kjøkken.
2022	Modernisering	Alt elektrisk er byttet, inkl. nytt sikringskap, elbil-lader. Fjernet luftspenn og byttet til jordkabel. Utført i perioden 2022-2023
2022	Modernisering	Boligen er renoverert innvendig i perioden 2022 - 2023
2024	Modernisering	Skiftet komplett nytt tak. Arbeid utført av K. Lervik AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er skiftet av K. Lervik AS inkludert nytt undertak

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner og nedløp. Nedløp er ført til terreng.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Selger opplyser at det er valgt å ikke montere snøfangere på grunn av dimensjonering av dagens takkonstruksjon som er plassert med større senteravstand enn det er etter dagens krav. Taket var fra byggeår ikke dimensjonert etter dagens gjeldende byggeregler med tanke på snølast.
- Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapittel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
- I tiltakskostand er det hensyntatt kun montering av snøfangere og ikke forsterkning av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takvann er ført til terreng

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er skiftet kledning på vegg over tilbygg ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av museklosser mellom over og underbord

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.
 - Det må påregnes overflatebehandling av nye kledning som er montert.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygd W-takstol med tilgang til kryploft via luke i tilbygget utebod. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Tilstandsrapport



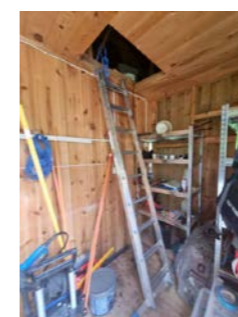
Synlige luftespalter i overgang tak/vegg



Synlig lufting ut mot raftekasse



Oversikt kryploft



Tilgang til loft via luke i himling på tilbygget utebod

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De største vinduene i stue ble det byttet glass i 2008 (Info hentet fra tidligere salgsoppgave)

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu på vaskerom og kjøkken/stue



Vindu på stue er punktert



Vindu på stue

Tilstandsrapport



Vindu på soverom

TO 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på bad fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu på bad

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

- Dører og glass har nådd forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering/skade av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoveddør med enkle glass



Verandadør med koblet glass

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler med stolpespyd og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 94 cm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Info:

Teknisk forskrift jf. § 12-15. TEK 17

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

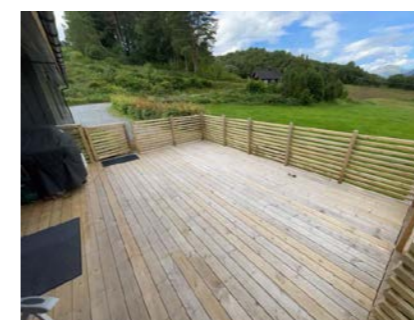
Tilstandsrapport



Det er benyttet stolpespyd som fundamentering til veranda



Veranda på gavelvegg



Veranda med utgang fra stue



Veranda med utgang fra stue

TO 1 Utvendige trapper

Trapp i tre til veranda med spilerrekkverk på en side.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Trapp mellom nivå på veranda. Det er anbefalt med håndløper på begge sider.



Trapp ned fra veranda til hage/inngjerdning, det er anbefalt med håndløper

INNSENDIG

TO 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte åpninger mellom gulv og lister ved døråpninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stue mot kjøkken



Gang



Manglende tilpasning ved døråpning i gang mot vindfang.



Manglende tilpasning ved døråpning på stue/kjøkken mot gang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

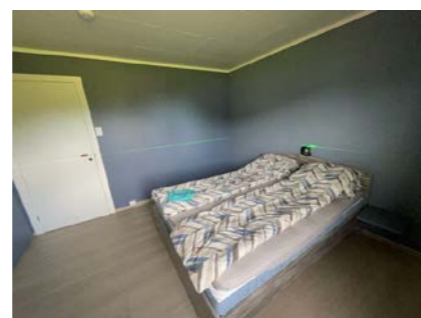
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Det er over en avstand på 2 meter fra pipe ved kjøkken mot verandadør målt 15 mm høydeforskjell. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Det er over en avstand på 2 meter fra ytre hjørne mot senter av rommet målt 17 mm høydeforskjell. TG 2

Konsekvens/tiltak

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



- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Det er over en avstand på 2 meter fra pipe ved kjøkken mot verandadør målt 15 mm høydeforskjell. TG 2



- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Det er over en avstand på 2 meter fra ytre hjørne mot senter av rommet målt 17 mm høydeforskjell. TG 2

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

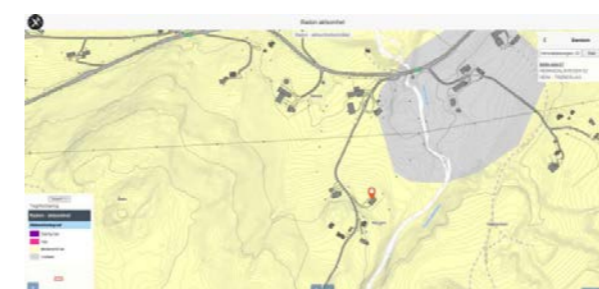
- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG U Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår er sanert og ikke i bruk. Pipa er plukket ned under ny taktekking i 2024, resten av pipe står igjen i boligen. Ved evt. montering av ildsted må ny pipe monteres og dagens pipe fjernes.



Pipe er innkledd med plater og synlig på kjøkken/stue



Rest av pipe som er synlig på kryploft

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fuktmålinger i krypkjeller varierer mellom 15-18 %

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Ventilering mot front av bolig og mot gavelvegg ved inngang er noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.

- Takvann bør ledes bort fra bolig

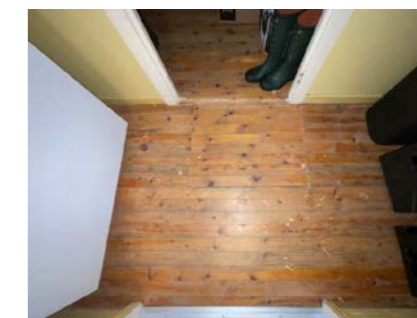
- Ventilering bør utbedres/åpnes

- Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.

- Info ved fuktmåling.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Luke til krypkjeller er tilgjengelig i bod

Tilstandsrapport



Fuktkontroll i krypkjeller like ved luke ned til krypkjeller. Fuktmåling viser 16,6%



Fuktkontroll i krypkjeller i like ved avløpsrør under bad/vaskerom. Fuktmåling viser 17,2%



Fuktkontroll i krypkjeller i nedre del av bolig. Fuktmåling viser 15,2%

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe på enkelte dører.
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte glatte dør til bad som er skiftet ved renovering av bad 2022

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Dør til bad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fastmonterte hyller på vegg, vannfordelingsskap og hovedstoppekrane. Det er målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegg på gulv er ikke tett, åpning mot kjøkken og mot gang.
- Tilnærmet flatt gulv, laveste punkt på gulvet er i senter av gulv
- Veggoverflater tilfredsstillende ikke kravet til våtrom
- Naturlig ventilering
- Åpning i veggplate under vannfordelingsskap

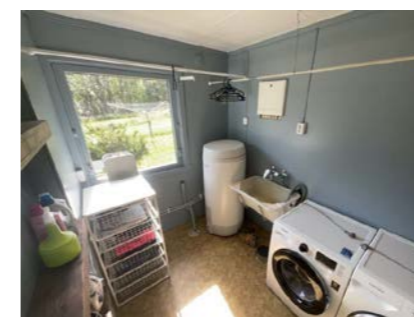
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

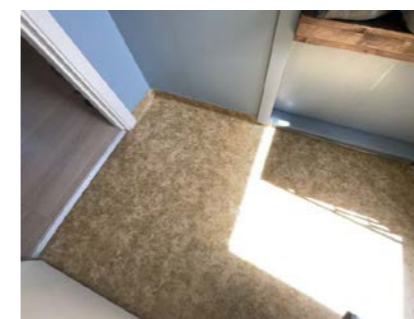
Tilstandsrapport

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og manglende vannsikkerhet i rommet. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter, det er trukket fra for nye rør montert i 2022. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversikt



Åpning i belegg mot kjøkken og mot gang

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av gulv mellom kjøkken/vaskerom og mellom gang/vaskerom hvor belegg er åpent. Det er ikke målt forhøyde fuktavvik. Hulltaking var derfor ikke nødvendig



Kontroll av gulv mellom vaskerom og kjøkken. Ingen fuktavvik



Kontroll av gulv mellom gang og vaskerom. Det er målt 7,8 %, ingen forhøyde fuktavvik

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Bad er renoveret av K. Lervik AS, BT Bygg & Rør AS og Belsvik Elektro AS Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. 120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil med lys, høyskap, gulvstående toalett, dusjhåndtak ved toalett på vegg, håndkleetørker og innsvingbare dusjdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil med lys, høyskap, gulvstående toalett, dusjhåndtak ved toalett på vegg, håndkletørker og innsvingbare dusjdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klemring i sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

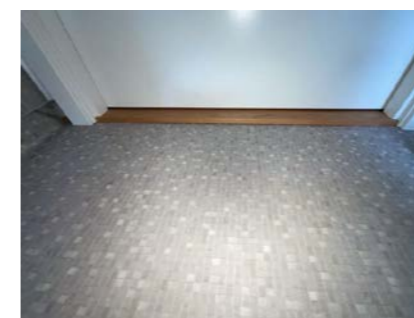
Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg med snorbryter



Tilluftsspalte under dør

1. ETASJE > BAD

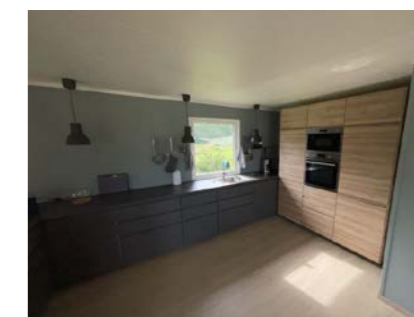
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Laminatgulv, malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Varmepumpe.
IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og nedfelt induksjonstopp med avtrekk. Integriert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøøl/fryseskap. Nedfelt stikkontakter i benkeplate. Vannstoppventil med føler i skap under vask. Komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med integriert ventilator og resirkulering av luft ved hjelp av kullfilter. Resirkuleringsluft kommer ut via spalte/ventil i sokkel på kjøkken.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rist for avkast av luft fra ventilator i sokkel



Induksjonstopp med integrert ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. På vaskerom er plastrør til kjøkken montert åpent på vegg fra varmtvannsbereider.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Vannstoppventiler med følere på varmt og kaldt vann under vask på kjøkken.



Fordelerskap med kursfortegnelse



Rørfordelingsskap er felt inn i eldre vegg på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, ventilering av avløp er ført opp på kryploft med avløpsventil

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarett.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil avløp er plassert på kryploft

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler

Vurdering av avvik:

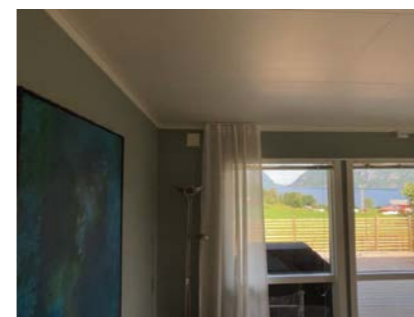
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Ventil i vegg på soverom 1



Ventil i vegg på stue

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue
Leverandør: Bosch
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt innvendig
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: 02.12.2022 av BT Bygg & Rør AS

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandør at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdel



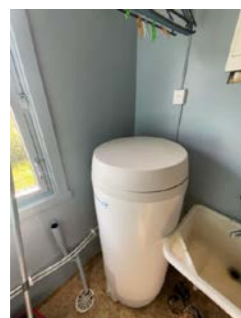
Ytterdel

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2013
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg. Elbillader på yttervegg ved utebod. Anlegget er totalt renoveret i perioden 2022-2023 av Belsvik Elektro AS.

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.
2022 Hele anlegget er renoveret av Belsvik Elektro i perioden 2022-2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Belsvik Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det ligger totalt 12 dokumenter på bligmappa.no fra perioden 2022-2023.
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Eldre kursfortegnelse. Ny kursfortegnelse er lastet opp på www.bligmappa.no. Den bør henges opp i sikringskapet



Elbillader

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere i gang, soverom og stue/kjøkken. Brannslukker på soverom 2

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Selger har kjøpt ny brannslukker og satt inn i bolig etter befaringen.
Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm

fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller, bør ses i sammenheng med terrengforhold.

Tilstandsrapport



Takvann er ført til terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Grunnmuren har riss enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak, men riss bør pusses/males over, overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt med svak skråning ned mot plen. Tomten er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Singel i innkjørsel og parkering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må vurderes tiltak for avrenning ved innkjøring bort fra bolig for å redusere belastningen på krypkjeller, dette bør ses i sammenheng med bortledning av takvann.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1973. Informasjon hentet fra www.mintank.no TANK 115056. Siste tømning: 2023-10-05 11:19 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 3 m³

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
 - Tankens størrelse er ikke dimensjonert i henhold til dagens forskrifter

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tank er plassert nedenfor boligen



Info hentet fra www.mintank.no

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

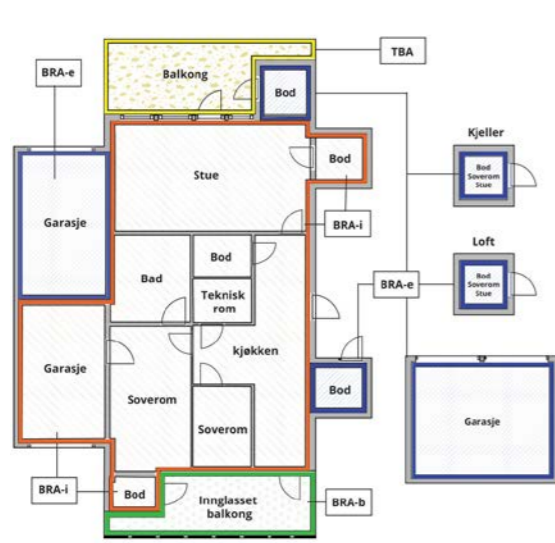
Hva er måleverdig areal?

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

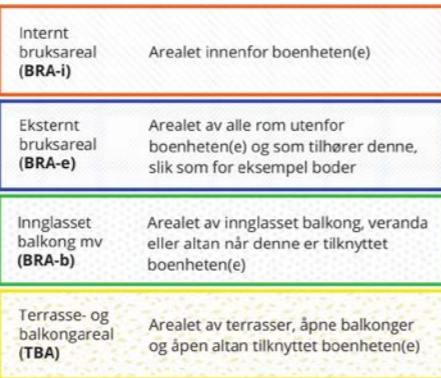
Hva er bruksareal?

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

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



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



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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107	7		114	50
SUM	107	7			50
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Bod, Bod 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod 3 (Utvendig)	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda x 2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.02.1972 av Halså Byggningsråd
- Vegg mellom arbeidsrom, stue og kjøkken er fjernet slik at stue/kjøkken fremstår som ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring. Carport er krysset bort og aldri bygget.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
- Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
- Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	300	37		0	1169.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hennadalsvegen 32

Hjemmelshaver

Vårvik Britt Irene, Vårvik Dag Bjørn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	23.06.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	25	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	16.07.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	16.07.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	3	Ja
Forenklet energiattest	16.07.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ1939>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701240042	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Irene Vårvik	Dag Bjørn Vårvik
Gateadresse	
Hennadalsvegen 32	
Poststed	Postnr
VALSØYFJORD	6687
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
eika	
Polise/avtalnr.	
7014668 / 3	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BIV, DBV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovering av bad
Arbeid utført av: K.Lervik AS, Belsvik Elektro AS, Byggtorget Bygg&Rør AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Alt er byttet
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: I forbindelse med renovering av bad og kjøkken
Arbeid utført av: Byggtorget Bygg&Rør AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Lekkasje i tak mars 2024. Sikret umiddelbart av K.Lervik AS. Hele taket vil være byttet før salg. Er under bygging nå
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Pipe er sanert og revet over takhøyde
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noen mus. Kom inn via avløpsrør ved kjøkkenbenk. Dette er utbedret nå
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt elektrisk er byttet, inkl nytt sikringskap, elbil-lader. Fjernet luftspenn og byttet til jordkabel
Arbeid utført av: Belsvik Elektro AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja

Initialer selger: BIV, DBV

2

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easy-lader montert av Belsvik Elektro AS

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byggfirma bytter tak og undertak i disse dager. Terrasser er bygd av eier

Arbeid utført av

K.Lervik AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje i taket i vinter. Medførte behov for bytting av taket

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Boligen er regulert som bolig, men eier benytter denne som fritidsbolig. Det er søkt, og innvilget, midlertidig bruksendring fra kommunen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1701240042

Document reference: 1701240042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Irene Vårvik	6d0341f36a8f77d776678c3 aaf346996c0291ebe	20.06.2024 11:30:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

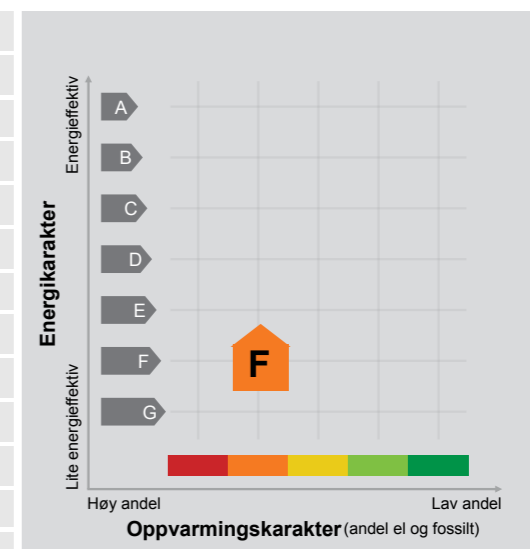
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Bjørn Vårvik	3935d0e36a5fc502ef7299b 0f112626429f6ec80	20.06.2024 11:20:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1701240042

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hennadalsvegen 32
Postnummer	6687
Sted	VALSØYFJORD
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	181893753
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	23372428-a27c-40f4-a443-549179887bf8
Dato	16.07.2024
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hennadalsvegen 32
Postnummer: 6687
Sted: VALSØYFJORD
Kommune: Heim
Bolignummer: H0101
Dato: 16.07.2024 12:29:00
Energimerkenummer: 23372428-a27c-40f4-a443-549179887bf8

Kommunennummer: 5055
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 37
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 181893753

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: 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 vegg.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 19: 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 kjølekapp har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: 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.

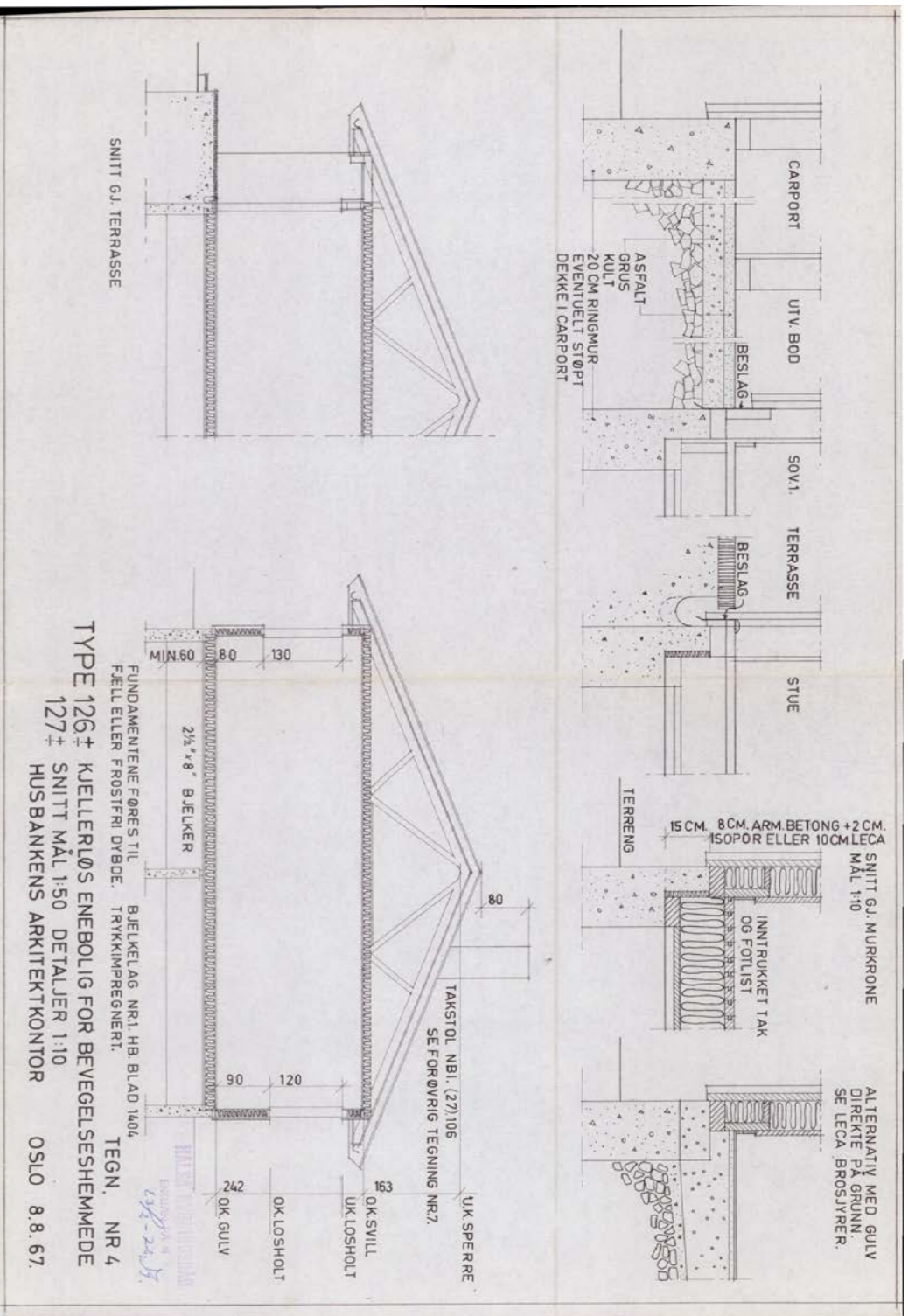
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

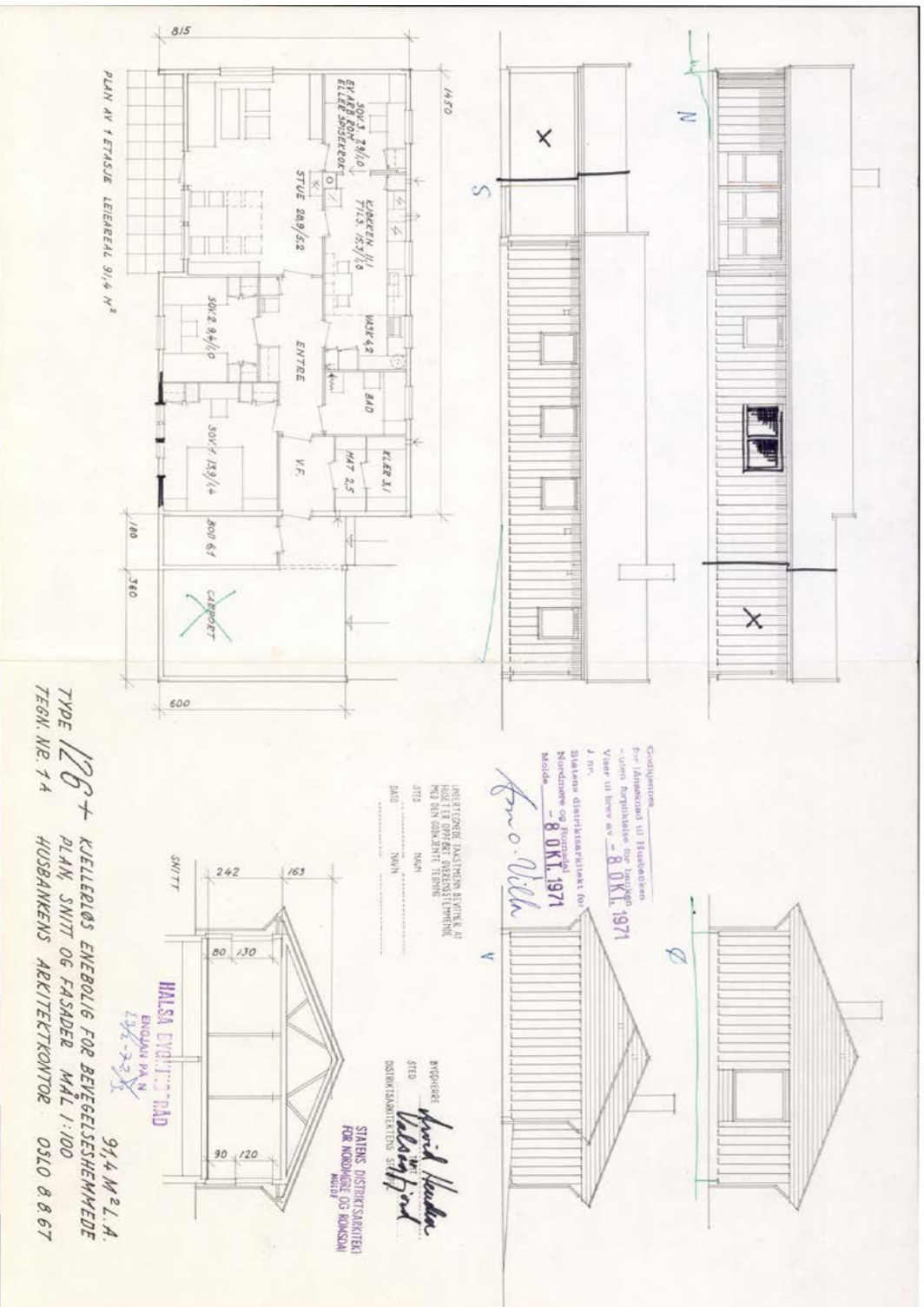
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

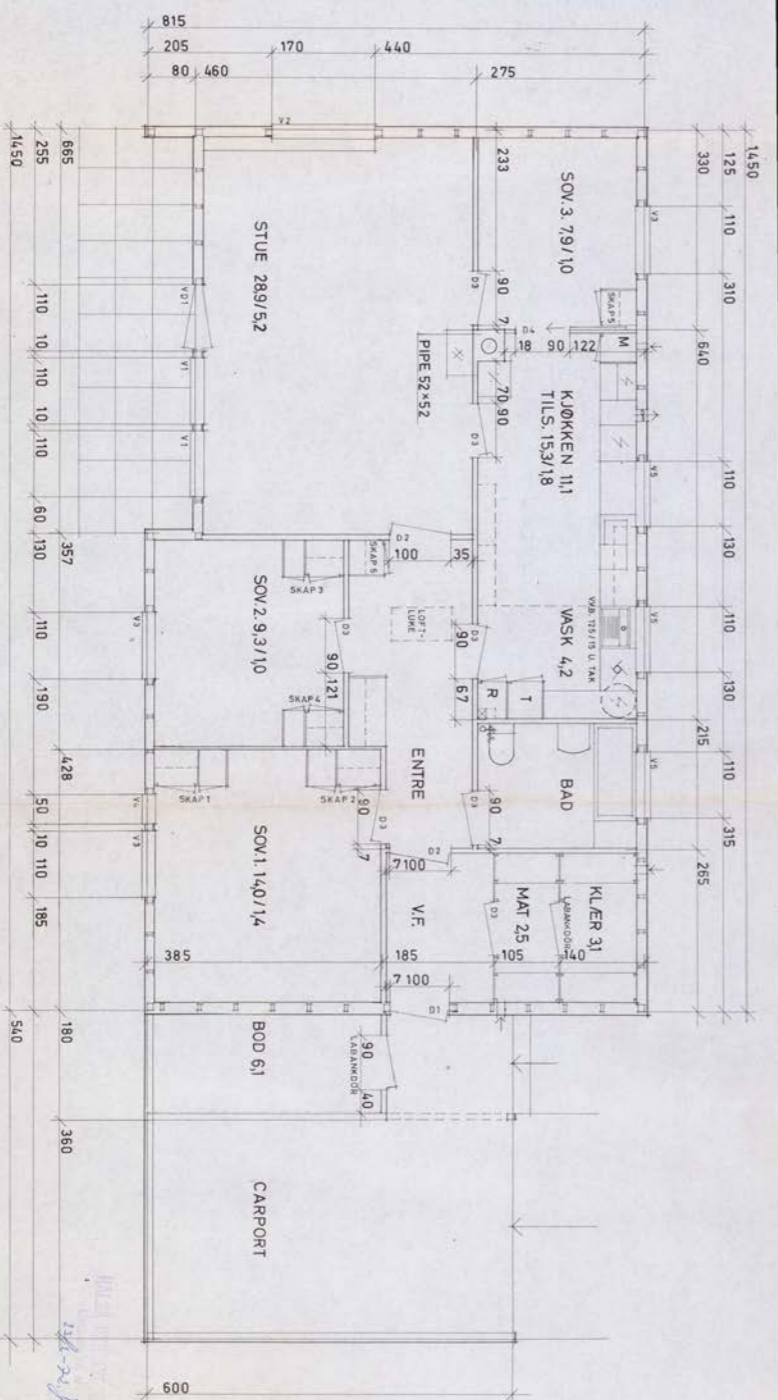
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



TYPE 126+ KJELLERLØS ENEBOLIG FOR BEVEGELSESHEMMEDE
 127+ SNITT MÅL 1:50 DETALJER 1:10
 HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR OSLO 8.8.67

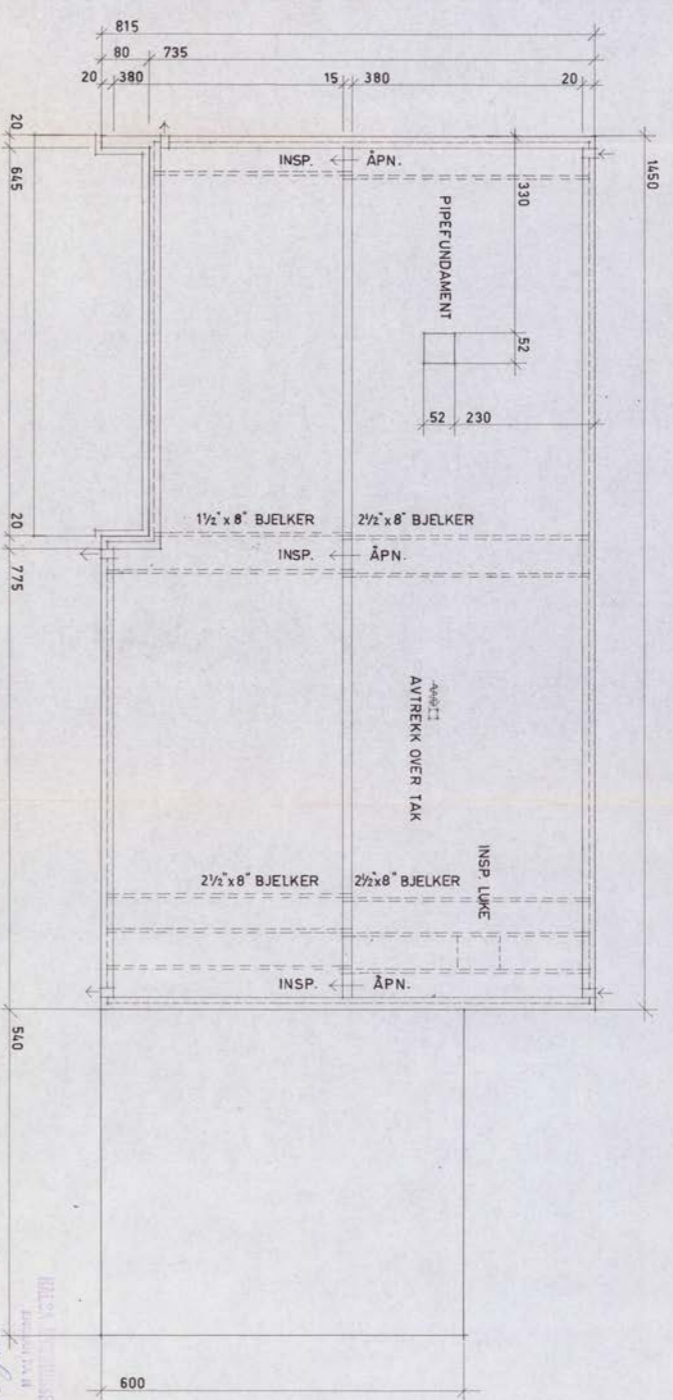


TYPE 126+ KJELLERLØS ENEBOLIG FOR BEVEGELSESHEMMEDE
 TEGN. NR. 14 HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR OSLO 8.8.67



BOD OG CARPORT ER INNTEGNET SOM EKSEMPEL A PÅ TEGNING NR.1

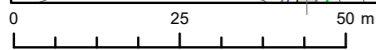
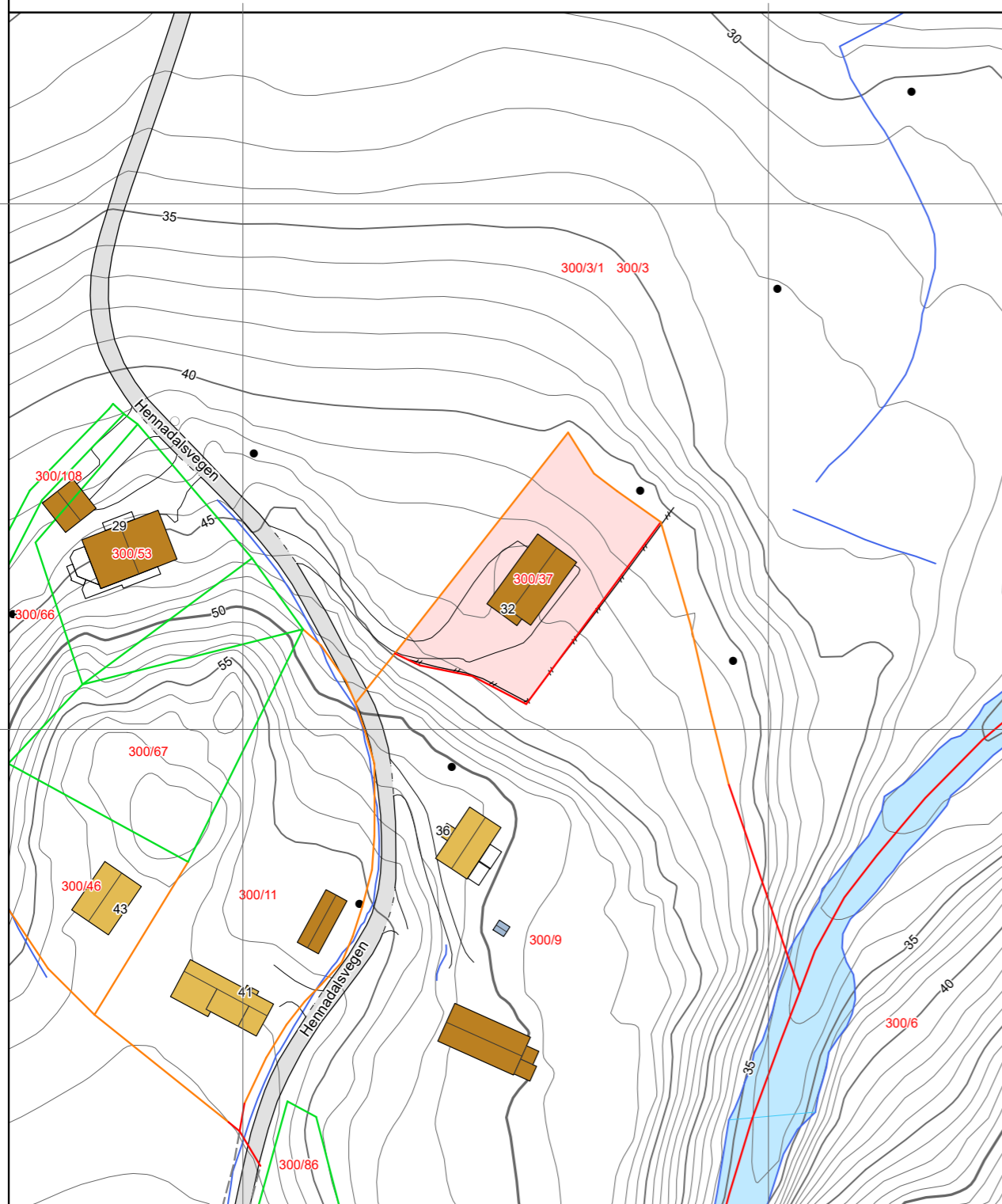
TEGN. NR. 2
 PLAN MÅL 1:50
 TYPE 126 + KJELLERLØS ENEBOLIG FOR BEVEGELSESHEMMEDE
 HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR OSLO 8.8.67



TEGN. NR. 3
 FUNDAMENTPLAN MÅL 1:50
 TYPE 126 + KJELLERLØS ENEBOLIG FOR BEVEGELSESHEMMEDE
 HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR OSLO 8.8.67

Eiendomsgrenser

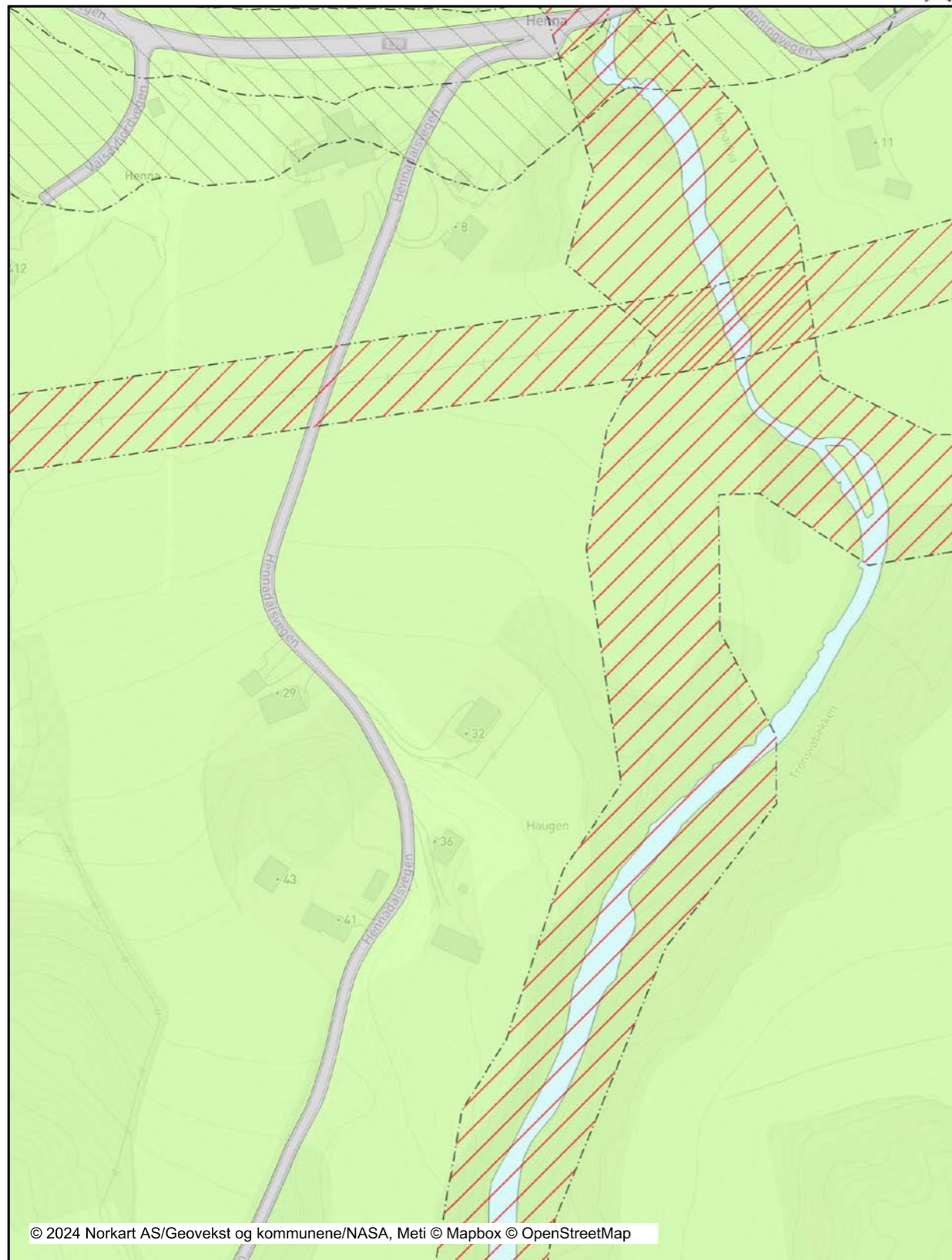
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



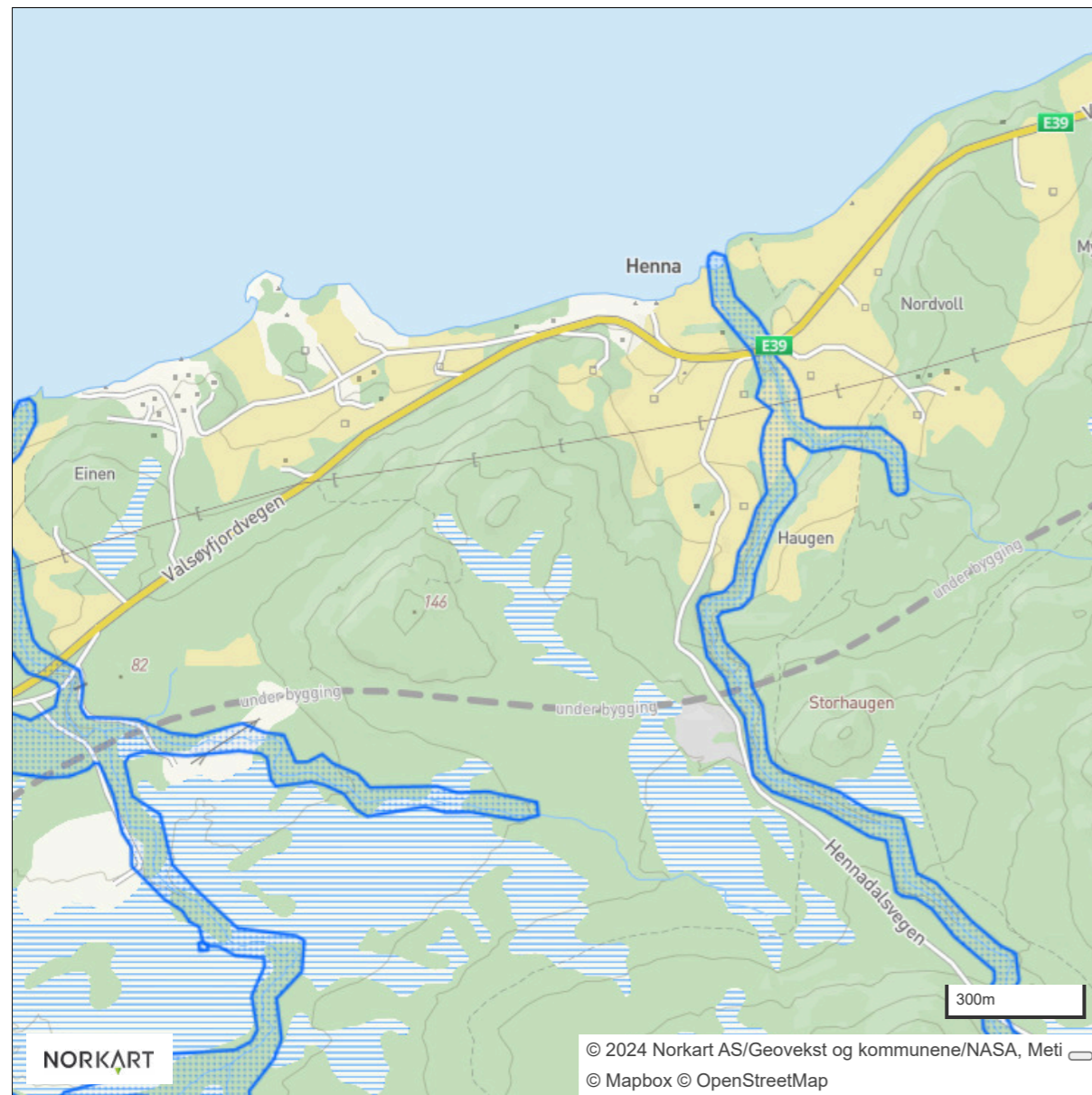
© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras**
- Veg - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.**
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
- Grense for arealmål

Heim kommune



DAGBOK NR. 03754 DAGBOKFØRT 30.10.71
NORMØRE SORENSKRIVEREMBETE

Skylddelingsforretning

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboka.

577

23. OKT. 1971

Freidag, den 9/10 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Palemoye
g.-nr. 100 br.-nr. 9 av skyld mark 0,50 i Halva
kommune. Forretningen er forlangt av Tore K. Mundu

Valsoy jord
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle har gitt forsikring

Ved forretningen møtte: Tore K. Mundu
Av partene:³⁾

Av naboer:⁴⁾ Ikke nødvendig
Mennene valte til formann Aring Bævre

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 1 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Fra sydlig hjørne i østlig retning 45 m til nedsatt skur
derfra i nordvestlig retning 22,5 m til nedsatt
skur derfra i vestlig retning 50 m til nedsatt skur
derfra i sydlig retning 22,5 m til nedsatt skur

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Den fraskilte parsell skal ha
 rett til å føre grunn vann til parsellen
 samt rett til avløp for kloakk.
 Videre skal kjøperen skal gjøre
 inn sin eiendom

Samtykker i gjerdelykting
 Arvid Lundén

579

- Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾
- Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
- Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 8.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.48

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Talkvann

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Arvid Lundén
 skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gunn Berthe Jan Lundén Kristian Lundén

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Halsa jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Sak 58/71 Söknad fra Tore K. Henden av 23.7.71 om tillatelse til å selge en parsell av sin eiendom "Dalemyr" gnr. 100/9 til boligtomt til sin søster Arvid Henden som er blitt invalid. Det forelå skriftlig uttalelse fra distriktslege, Lilleholt av 23.7.71. Det forelå kort over området. Likeså forelå tilråding med opplysninger fra herredssagronomen av 9.8.71. Jordstyret foretok besparing.

Vedtak: Söknaden tilr des godkjent.

668p Halsandsten den 18.10.1971

[Signature]
formann.

[Signature]
sekretær.

Går til Nære og Romsdal landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr. 1159/1971

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

[Signature]
formann.

[Signature]
fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 100 b.nr. 37

[Signature]
[Signature]

Stempelavgift Kr. 20,-

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
04775	291271
NORDMØRE	
SØRENKR.VEFFEBETE	
Til innføring i pantebok.	

3/3

Skjøte.

Undertegnede Tore K. Henden, Valsøyfjord,

født [Date]
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arvid Henden, Valsøyfjord,

adr. [Address] født [Date]
(Datum og årstall)

parsell av min/vår eiendom Dalemyr

g.nr. 100 br.nr. 9 av skyld mk. 0,50 i Halsa herred¹⁾

matr.nr. [Number] i [Number] ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 2.000,- - Kroner totusen -

som er avgjort på omforenet måte.

Den fraskilte parsell skal ha rett til vann fra b.nr. 9 vannledningsnett, samt rett til avløp av kloakk.

Videre rett til å bruke samme veg som b.nr. 9 har til Riksväg 71.

Parsellen er i h.t. skylddelingsforretning avh. 9/10 1971 gitt bruksnavnet Daltun og en skyld på 2 øre.

37

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

1971/4775/61
20/12 1971
Kartverket

Valsøiffjord den 20/12 1971
Tore Henden
(Ustederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
21 år.

Arvid Gjengstø Harald Henden

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Valsøiffjord den 20/12 - 1971

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Kari R. Henden
(Ustederens ektefelle)

1. Torne Henden

2. Arslaug Henden

1) Det som ikke passer strykes.

Tf.
as/w





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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. 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 avgis.
7. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også 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: Hennadalsvegen 32
6687 VALSØYFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701240042

Telefon: 934 47 636
E-post: nina.katrine.brandt@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 09.08.2024

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