

Velkommen til

Landvegen 504, 6683 Vågland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Landvegen 504
6683 Vågland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1999
BRA/BRA-i	171 / 166 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/Rune Johansen har gleden av å presentere Landvegen 504!

Fin fritidseiendom helt ved sjøkanten på Halsa nær Betna i Heim
kommune. Fantastisk utsikt utover Skålvikfjorden. Kun få meter til sjøen og strandlinjen som du eier selv !

Romslig og innholdsrik hytte på hele 166 kvm BRA-i. Hytta går over 2 plan og inneholder.: 1.etasje: Stue, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2 og bad. Underetasje.: Bad, soverom og kjellerstue.

Det er kort vei til kommunesenteret med dagligvare og cafe på Liabø, ca 1,5 time til Kristiansund og litt over 2 timer til Trondheim.

Velkommen på visning !

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rune Johansen
Eiendomsmegler

+47 478 58 541
rune.johansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Landvegen 504, 6683 Vågland

Registerbetegnelse
Gnr. 231, Bnr. 52, Heim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 275 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 55 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 56 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 273,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles på følgende poster:
Branntilsyn, feiing kr. 458,- (faktureres hvert 4 år)
Eiendomsskatt kr. 3 883,-
Gebyr for renovasjon (ReMidt) kr. 2 275,-
Beløpene fordeles på 4 og 2 terminer.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader:
Vann fra Halsabygda Vassverk SA kr. 3 523,-. Fordeles på 2 terminer pr år og kommer i tillegg til kommunale avgifter over.

Areal
BRA - i: 166 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 171 m²
TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA-i 1 etasje: 87 kvm
BRA-i underetasje: 79 kvm
BRA-e bod: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Meglers kommentar til areal.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. følgende endringer fra 1995 (tegning ombygging) 1. etg.: Vindfang, do/ vaskerom, bod og gang er omgjort til kjøkken. Soverom er omgjort til bad, Kjøkken er omgjort til soverom. Tilbygg er ikke definert på tegning benyttes som spisestue og stue.
Underetasje: Soverom omgjort til bad. Det er endret plassering på trappeløp.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering på oppstillingsplass ved hovedvei.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 775 m² på eiet tomt.

Naturtomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1999 ifølge takstmann

Innhold
Boligen har følgende romfordeling:
Internt bruksareal (BRA-i) 1. etasje: Stue, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2 og bad

Internt bruksareal (BRA-i) Underetasje: Bad, soverom og kjellerstue

Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod

Standard
1. Etasje

Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater.

Stue 2 : Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater.

Kjøkken: Fliser på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater.

Kjøkkenet er innredet med trebaserte skrog, fronter og benkeplater. Innredningen har over- og underskap, høyskap og egen kjøkkenøy. Platetopp er montert i kjøkkenøy. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate, med blandebatteri og stålbeslag med avrenningsfelt.

Soverom: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malte himlingsplater.

Bad: Fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater. Rommet har hjørnebadekar og servant.

Underetasje

Bad: Fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater. Rommet har veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Soverom: Fliser på gulv, malte strier på vegger og malte himlingsplater.

Kjellerstue: Fliser på gulv, malte strier på vegger og malte himlingsplater.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til med utsikt utover Skålvikfjorden i Heim kommune, Trøndelag fylke. Ca. 5 minutter kjøretur til Halsanaustan med butikk og fergeforbindelse til Kanestraum. Ca. 5 minutter i bil til Liabøen med butikksenter og andre servicefunksjoner.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Taktekkingen er av pappshingel. lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre. Terrassene er utført som utvendige trekonstruksjoner med terrassebord, rekkverk og håndløpere. Deler av terrassen ligger fritt eksponert mot vær og vind. Konstruksjonen har rekkverk i tre med vertikale bord og håndløper.

Frittstående uthus/tilleggsbygning (ukjent byggeår) oppført i trekonstruksjoner. Bygningen har saltak tekket med shingel eller tilsvarende taktekking. Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Det er etablert enkel inngangsdør og ett vindu i yttervegg.
Bygningen har overbygget inngangsparti med rekkverk og terrassegulv i tre.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Opplysninger iht tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1970, tegning tilbygg/ombygging fra 1995 og takopplett fra 1999.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Heim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Heim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Info mottatt fra kommunen:
Eiendommen står uten registrert ildsted/røykkanal.
Det er pipe montert, skal det settes inn ildsted er det søke pliktig.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Ta kontakt med din lokale leverandør for tilbud.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmlser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

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

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som Sekundærbolig.
for 2024. kr 199 590,-.
S199 590

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Magnus Andre Sarheim

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er knyttet noe usikkerhet til eksakt bygge år, takstmann har lagt til grunn 1999. Opprinnelig hytte på tomten ble oppført i 1970.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger

samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 717,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 04-06-2026 av Bjarne Havnen i VerdiAnalyse AS.

Konklusjon takstmann:
Hytten har flere forhold som er normale for en brukt fritidsbolig med denne typen beliggenhet og byggemåte. Det er ikke beskrevet én enkelt alvorlig skade som dominerer helhetsbildet,
men rapporten viser flere forhold som bør følges opp gjennom vedlikehold, kontroll og enkelte tekniske utbedringer. De viktigste oppfølgingspunktene er fuktforhold i underetasje, terreng og drenering, værslitte terrasser og rekkverk, vinduer/dører med behov for vedlikehold, eldre våtrom og eldre tekniske installasjoner.

Bod, normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkongdør
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater opplysning fra selger
Innvendig > Rørgjennomføringer i gulv kjøkken
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Skadedyr
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

Utdrag selgers egenerklæring:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja
Det mangler membran og fliser ved vannstoppekran på badet i underetasjen.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Det har vært fjernet to segmenter med glassbyggestein. 1 på hvert av badene. Disse er platelagt og flislagt. Det er også flyttet en dør på badet i overetasjen.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Taklekkasje oppdaget i 2019/2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Seka Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Hele taket er byttet. Det er også rettet opp det meste av skadene forårsaket av lekkasjen. Gjenstår enda noen fuktskader i parkett i overetasjen. Spesielt ved inngangsparti. Overgang fra flis til parkett. Og på det ene soverommet i overetasjen. På dette soverommet er det også fuktskade i noen takplater.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Seka Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Ref punk 4

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja
Fuktskade etter taklekkasje. Ref. punk 4
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Seka Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Ref. punkt 4.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Belsvik Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Ettermontert noen brytere og lokk. Montert noen plafonder i tak, og ny termostat for gulvvarme i underetasje.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Utført takstrapport i forbindelse med dødsbo. Denne ble utført av NBT (norsk byggvurdering og takstinstitutt) tilbake i 2004.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja
Noe støy fra hovedvei.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er

forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Planskisse
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæring datert 06.05.2026
Tilstandsrapport bolig datert 04.06.2026
Energiattest
Byggetegninger mottatt fra kommunen
Kartutsnitt kommuneplan
Matrikkelrapport
Eiendomskart
Informasjon om fyringsanlegg

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rune Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 478 58 541
Epost: rune.johansen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Kristiansund
Besøksadresse: Langveien 21, 6509 KristiansundN
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















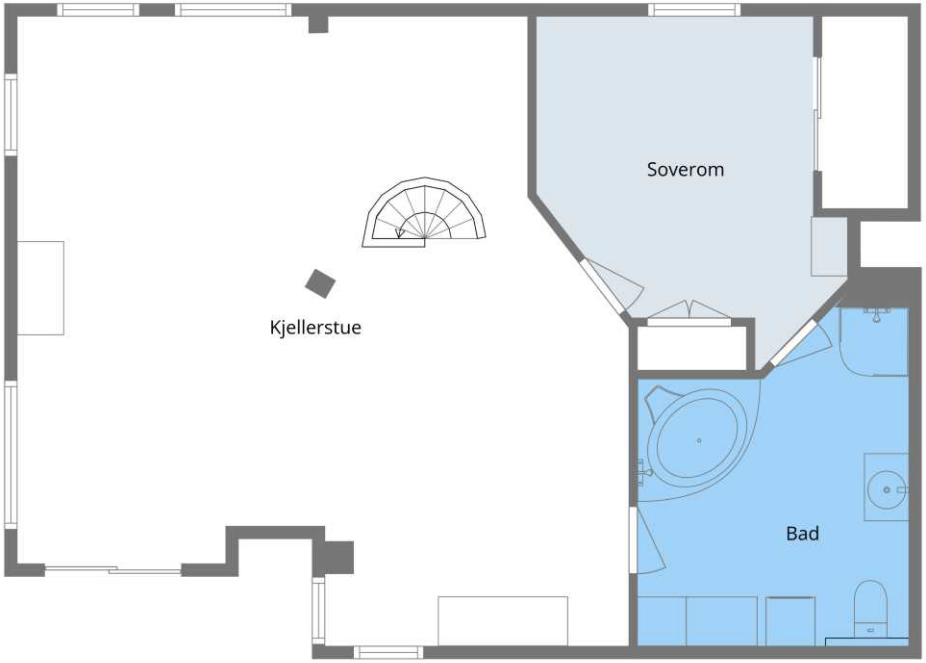






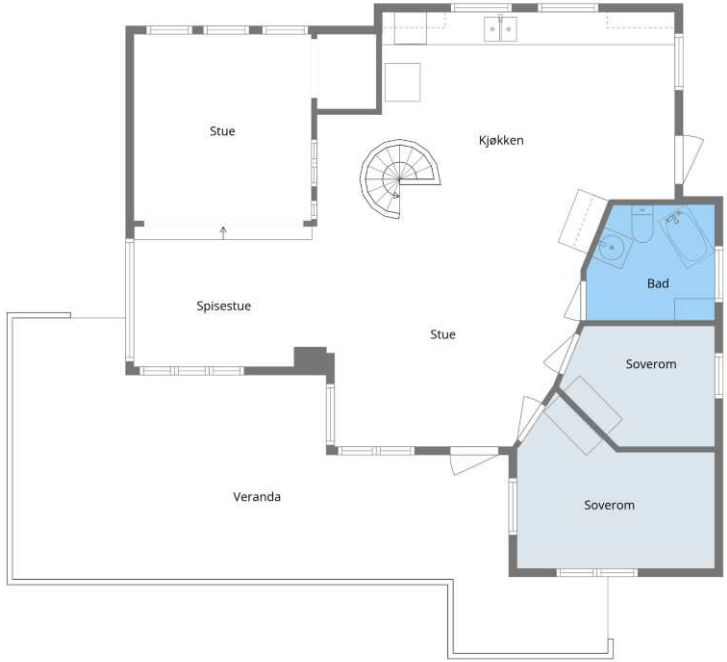






VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LANDVEGEN 504

AVSTAND TIL SJØ

18 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansund Kvernberget	**1 t 43 min**
Betna Linje 905	**2 min** 2 km
Felleskjøpet Linje 905	**2 min** 2.1 km

AVSTAND TIL BYER

Kristiansund	**1 t 53 min**
Trondheim	**1 t 55 min**
Molde	**2 t 8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Valsøyvegen	**13 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Bårsetøya Båthavn**
- **Halsa Småbåthavn**

AKTIVITETER

Otnesbrygga	**13 min**
Høyt & Lavt Valsøya	**13 min**
Tingvoll Golfklubb	**1 t 16 min**
Årsundbukta badeplass	**1 t 19 min**

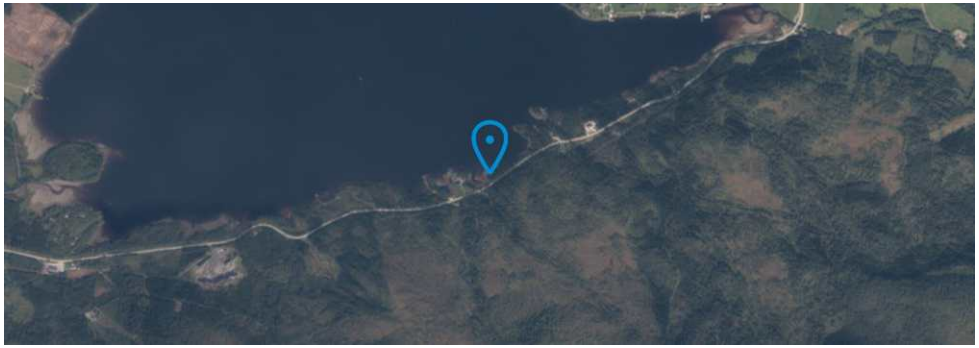
SPORT

Øyan fotballanlegg Fotball	**1 min** 1.6 km
Blekken skole Ballspill	**4 min** 4.3 km
Treningssenter (Nordmørshallen)	**1 t 12 min**
Fitnesspoint Aspøya	**1 t 16 min**

DAGLIGVARE

Bunnpris Halsa Post i butikk, PostNord	**4 min** 5 km
Coop Prix Vågland Post i butikk, PostNord	**6 min** 6.9 km

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





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

bankID SIGNERT 06.05.2026
Sarheim, Magnus Andre

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Magnus Andre Sarheim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Landvegen 504
6683 Vågland

5055-231/52/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det mangler membran og fliser ved vannstoppekran på badet i underetasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært fjernet to segmenter med glassbyggestein. 1 på hvert av badene. Disse er platelagt og flislagt. Det er også flyttet en dør på badet i overetasjen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Taklekkasje oppdaget i 2019/2020.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Seka Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Hele taket er byttet. Det er også rettet opp det meste av skadene forårsaket av lekkasjen. Gjenstår enda noen fuktskader i parkett i overetasjen. Spesielt ved inngangsparti. Overgang fra flis til parkett. Og på det ene soverommet i overetasjen. På dette soverommet er det også fuktskade i noen takplater.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Seka Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Ref punk 4

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Fuktskade etter taklekkasje. Ref. punk 4

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Seka Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Ref. punkt 4

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Belsvik Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Ettermontert noen brytere og lokk. Montert noen plafonder i tak, og ny termostat for gulvvarme i underetasje.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utført takstrapport i forbindelse med dødsbo. Denne ble utført av NBT (norsk byggvurdering og takstinstitutt) tilbake i 2004.

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

Noe støy fra hovedvei.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen
Uavhengig Takstingeniør
bh@verdi-analyse.no
454 18 342

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har en normal og forventet bruksslitasje ut fra alder, byggemåte og beliggenhet. Hytten ligger værutsatt til nær sjøen, med skrånende naturterreng og vegetasjon tett på bygningen flere steder. Dette gir gode kvaliteter med hensyn til beliggenhet, men gjør samtidig at utvendige trekonstruksjoner, terrasser, kledning, vinduer og grunnmur blir mer utsatt for fukt, vær og behov for jevnlig vedlikehold.

Utvendig er det flere forhold som i hovedsak gjelder alder, værslitasje og vedlikeholdsbehov. Taket er opplyst skiftet etter tidligere taklekkasje, og selger opplyser at det meste av skadene etter lekkasjen er utbedret. Taket er kontrollert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra bakken.

Kledning og yttervegger har enkelte forhold som bør følges opp. Det er registrert liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og enkelte steder går kledningen nær terrenget. Dette kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid dersom forholdene ikke vedlikeholdes eller forbedres. Terreng, vegetasjon og organisk materiale ligger flere steder tett på bygningen, og dette bør holdes ryddet for å bedre opptørking rundt fasade og grunnmur.

Vinduer og enkelte dører har værslitasje, sprekker i treverk og behov for lokal utbedring og overflatebehandling. Det er også registrert misfarging i innvendige vindusutforinger på enkelte vinduer mot nord. Dette kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning, og bør undersøkes nærmere og følges opp ved vedlikehold.

Terrasser og rekkverk har tydelig værslitasje, grånet treverk og nedbrutt overflatebehandling. Dette er vanlig for utvendige trekonstruksjoner som står eksponert, men det innebærer at vedlikehold bør utføres. Det er også registrert fuktbelastning og grønske på enkelte trekonstruksjoner, samt tresøyler som står i kontakt med terreng. Dette bør kontrolleres og utbedres for å redusere risiko for videre nedbrytning.

Innvendig har hytten overflater med gulv av parkett, fliser og belegg, vegger med malte plater og tak med malte plater. Det er opplyst om tidligere fuktskader i parkett og enkelte takplater etter tidligere taklekkasje. Det er også registrert enkelte maur innvendig. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger skader i konstruksjonen, men maur kan i noen tilfeller være knyttet til fuktig eller svekket treverk. Forholdet bør derfor observeres videre, og ved gjentatt aktivitet bør skadedyrfirma eller fagperson kontaktes.

I rom under terreng er det målt noe forhøyede fuktverdier i treverk. Målingene gir ikke alene grunnlag for å konkludere med skade, men viser at konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning. Slike verdier kan variere med årstid, temperatur, nedbør, snøsmelting, ventilasjon og bruk. Det anbefales derfor å følge med over tid, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Badene har ukjent alder og mangler dokumentasjon på oppbygging. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulv, alder på membran/sluk og naturlig ventilasjon. På bad i 1. etasje er det også vindu i våtsone med materialer som bør fuktsikres. Dette betyr ikke at det er påvist lekkasje, men badene bør brukes og vedlikeholdes med omtanke, og oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøkkenet har normal funksjonell innredning med trebaserte fronter og benkeplater. Det er registrert manglende sokkel og synlige rørgjennomføringer under kjøkkenøy. Dette er i hovedsak et estetisk og håndverksmessig avvik, men åpne gjennomføringer kan også gjøre at eventuelt lekkasjevann lettere renner ned i konstruksjonen før det oppdages. Det anbefales å etablere en ferdig avslutning og sørge for god lekkasjesikring.

Tekniske installasjoner har flere alderstegn. Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Varmtvannsberederen er fra år 2000 og har høy alder. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra berederen. Utskifting av bereder bør påregnes. Det elektriske anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse, men full vurdering av elektrisk anlegg krever kontroll av registrert elektroforetak.

Tomten ligger i skrånende terreng mot sjøen. Offentlige kartlag viser at eiendommen ligger innenfor flere aktsomhets- og hensynssoner, blant annet støy fra veg, aktsomhetsområde for kvikkleire, moderat til lav radonaktsomhet, mulig marin leire og område berørt av stormflo. Dette er kartbaserte aktsomhetsopplysninger, ikke en konkret påvisning av skade eller dårlig grunn. Forholdene bør likevel tas med i vurderingen ved fremtidige tiltak, terrengarbeider eller større endringer på eiendommen.

Samlet vurdering

Hytten har flere forhold som er normale for en brukt fritidsbolig med denne typen beliggenhet og byggemåte. Det er ikke beskrevet én enkelt alvorlig skade som dominerer helhetsbildet, men rapporten viser flere forhold som bør følges opp gjennom vedlikehold, kontroll og enkelte tekniske utbedringer. De viktigste oppfølgingspunktene er fuktforhold i underetasje, terreng og drenering, værslitte terrasser og rekkverk, vinduer/dører med behov for vedlikehold, eldre våtrom og eldre tekniske installasjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er opplyst om taklekkasje oppdaget i 2019/2020.

Beskrivelse av eiendommen

Selger opplyser at det er gjort tiltak eller utbedring. Faglært arbeid ble utført i 2020 av Seka Bygg. Arbeidet er beskrevet som at hele taket er byttet, og at det meste av skadene etter lekkasjen er rettet opp.
Renner og beslag på tak er kun vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Terrassene er utført som utvendige trekonstruksjoner med terrassebord, rekkverk og håndløpere. Deler av terrassen ligger fritt eksponert mot vær og vind. Konstruksjonen har rekkverk i tre med vertikale bord og håndløper.

Terrassebord og rekkverk har synlig værslitasje, grånet treverk og avflassing av overflatebehandling. Håndløpere har særlig tydelig nedbrutt maling eller beis. Det er stedvis mørke misfarginger på terrassebord, og det er sannsynlig at overflater har behov for rengjøring, vedlikehold og ny overflatebehandling.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Opplysninger hentet fra selgers egenerklæring.
Under kjøkkenøy er det registrert manglende sokkel og mangelfull avslutning mot gulv. Rørgjennomføringer og utsparing i gulv er synlige.
Boligen har elementpipe.
Gulvet har fliser, og veggene har platekledning. Hulltaking er ikke foretatt. Rommets konstruksjon og tilgjengelige kontrollpunkter gjør at hulltaking ikke er vurdert som nødvendig for den aktuelle kontrollen.

Det er utført fuktmåling med pigger i treverk i vegg. Det ble målt fuktinnhold på 18 vektprosent. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og oppgis i vektprosent.

Som generell vurderingsskala legges følgende til grunn: 0 til 17 prosent betegnes normalt som tørt trevirke. Verdier fra 17 til 21 prosent innebærer økt risiko for utvikling av sopp og råte dersom fuktbelastningen vedvarer over tid. Verdier fra 21 til 30 prosent innebærer stor risiko for sopp og råte. Trevirke regnes normalt som fibermettet ved ca. 28 prosent.

Målt verdi på 18 prosent ligger i nedre del av området hvor det kan være fare for utvikling av sopp og råte ved vedvarende fuktbelastning. Måleresultatet må vurderes i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsoppbygging, terrengforhold, utvendig fuktsikring og drenering. Målingen alene gir ikke grunnlag for å konkludere med skade, men indikerer at konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning.

Fuktverdier i konstruksjoner kan variere gjennom året. Årstid, temperatur, luftfuktighet, nedbørsmengder, snøsmelting, ventilasjon og bruk av rommet kan påvirke måleresultatene. Det anbefales derfor å følge med på forholdene over tid, særlig i perioder med store nedbørsmengder, snøsmelting eller høy utvendig fuktbelastning.

Det anbefales videre å vurdere tiltak dersom det observeres økende fuktverdier, lukt, misfarging, svelling, løse overflater eller andre tegn til fuktpåvirkning. Kontroll av terrengfall, drenering, utvendig fuktsikring og avledning av takvann bør inngå i en helhetlig vurdering av årsak og eventuelt behov for tiltak.
Trappen er utført som plassbesparende spiraltrapp med trinn festet mot sentral søyle og ytre rekkverkskonstruksjon. Konstruksjonen har trebaserte bærende og avgrensende elementer, med håndløper langs trappeløpet. Rekkverk består av vertikale spiler, både langs trappeløpet og rundt åpning i etasjeskillet. Trinnene har åpen opptrinnsløsning, og ganglinjen varierer naturlig med spiralformet utforming.

Overflater i treverk har synlig normal brukspreget overflate, med lakkert eller tilsvarende behandlet utførelse.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Maur registrert innvendig i fritidsboligen.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Ukjent alder på bad, og det foreligger ikke dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fallet er målt til 3 mm pr meter, det anbefales 10 mm pr meter på baderomsgulv.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var praktisk gjennomførbart uten risiko for skade på tilliggende konstruksjoner. Ved kontroll med indikator ble det registrert forhold som kan tyde på skjulte rørføringer i konstruksjonen.

Det ble utført fuktsøk med indikator på bruksutsatte områder, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble i tillegg utført kontrollmåling med pigg under gulvlister i tilstøtende rom, uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

På bakgrunn av kontrollene som er utført, er det ikke registrert indikasjoner på fukt i undersøkte områder.

Bad
Ukjent alder på bad, det foreligger ikke dokumentasjon på badet.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 2.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling kunne utføres i etablert luke til staking av avløpsrør, det ble ikke målt forhøyde fuktverdier i dette området.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet er innredet med trebaserte skrog, fronter og benkeplater.
Innredningen har over- og underskap, høyskap og egen kjøkkenøy.
Platetopp er montert i kjøkkenøy. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate, med blandebatteri og stålbeslag med avrenningsfelt.
Det er etablert vann- og avløpstilkoblinger i benkeskap under kum.

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder er en elektrisk bereder med volum 198 liter. Berederen er tilkoblet kaldt og varmt vann, og er utstyrt med sikkerhetsventil og tilhørende armatur. Merking viser produksjonsår 2000, maks vanntrykk 10 bar og maks vanntemperatur 98 °C.

Berederen er montert i et lukket eller delvis innbygget område. Sikringsskap er utført med automatsikringer. Det er montert jordfeilbrytere, blant annet for kursgrupper. Skapet har kursmerking med nummerering, og det foreligger egen kursfortegnelse på innsiden av skapdør.

Kursfortegnelsen angir blant annet kurser for stue, kjøkken, oppvaskmaskin, komfyrstikk, soverom, varmtvannsbereder, vaskemaskin, varmekabel, bad og overbelastningsvern. Det er også angitt kabeltverrsnitt og sikringsstørrelser for flere kurser.

Skapet har synlig jordfeilvarsler. Utførelsen tyder på et nyere eller oppgradert sikringsskap sammenlignet med eldre skrusikringsanlegg. Full vurdering av elektrisk anlegg krever kontroll utført av registrert elektroforetak.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent alder på drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Bygningen er oppført på tomt med fallende terreng mot sjøen. Det er synlige nivåforskjeller rundt boligen, med terreng som flere steder ligger nært grunnmur, kledning og vindusåpninger i underetasjen. Rundt deler av bygningen er det etablert grusbelte, men det er også områder med organisk materiale, mose, vegetasjon og løv tett inntil fasade og grunnmur.

Terrenget har naturlig fall og ujevne partier.

Eiendommen ligger innenfor flere registrerte aktsomhets- og hensynssoner i offentlige kartlag. Dette gjelder støy fra veg, aktsomhetsområde for kvikkleire, moderat til lav radonaktsomhet, område med mulighet for marin leire og område berørt av stormflo. Opplysningene er basert på kartgrunnlag og må forstås som aktsomhetsdata, ikke som en konkret tilstandsvurdering.

Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelige kartlag for støy, grunnforhold, radon og stormflo. Kartutsnitt viser at eiendommen ligger innenfor gul støysone fra veg, med støynivå mellom 55 og 65 dB. Rød støysone, 65 dB og høyere, ligger nærmere Landvegen og berører ikke selve bygningen i kartutsnittet. Forholdet tilsier at vegtrafikkstøy må påregnes, og dette samsvarer med beliggenhet nær hovedveg.

Kartlag for kvikkleire viser at deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er et aktsomhetskart og innebærer ikke at det er påvist kvikkleire på eiendommen, men viser at grunnforhold og terrengforhold kan kreve nærmere vurdering ved tiltak, terrenginngrep eller nybygging.

Radonkart viser at eiendommen ligger i område angitt som moderat til lav aktsomhet for radon. Dette er basert på geologiske forhold og tilgjengelige inneluftmålinger i området. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført radonmåling i boligen. Radonmåling anbefales dersom dette ikke tidligere er dokumentert.

Kartlag for marin grense og mulighet for marin leire viser at eiendommen ligger i område hvor marin leire kan forekomme. Dette må ses i sammenheng med kartlaget for kvikkleireaktsomhet. Ved terrengarbeider, fundamentering, drenering, større tiltak eller endret belastning på terreng bør grunnforhold vurderes nærmere av fagkyndig.

Kartlag for stormflo viser at deler av eiendommen eller nærliggende areal mot sjø ligger innenfor område berørt av stormflo. Bygningens plassering ser ut til å ligge nær grensen for dette kartlaget. Forholdet bør hensyntas ved vurdering av lavtliggende konstruksjoner, terrengnivå, kjeller/underetasje og fremtidige tiltak nær sjø.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Tegninger datert 02.09.1999, tegninger fra ombygging i 1995 og 08.07.1970 . Det finnes flere sett med tegninger av fritidsboligen.

Rominndelingen stemmer ikke med dagens bruk. litt vanskelig å tyde ut i fra fremlagte tegninger opp mot dagens løsning. Det anbefales å få dette undersøkt.

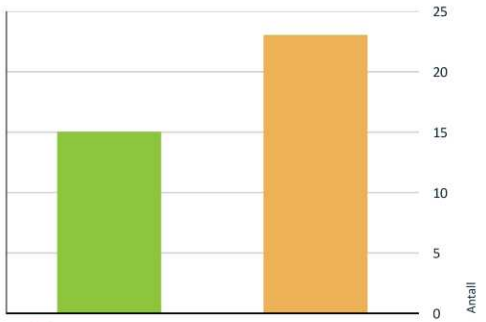
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Bordkledningen går stedvis nær terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Det er registrert misfarging i den innvendige utforingen på enkelte vinduer mot nord. Det er synlige mørke felt langs nedre skjøter og i hjørner. Slike merker kan skyldes, vanninntrengning, tidligere lekkasje eller mangelfull tetting i overgangene.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Tresøylene som bærer terrassen i front står i direkte kontakt med terrenget. Rundstokkene har noe oppsprekking i nedre kant på dette stedet. Det registreres manglende vedlikehold av terrassebord, rekkverk og håndløpere. Overflatebehandling er nedbrutt flere steder, og treverk er værslitt. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres.

Det registreres fuktbelastning og grønske på trekonstruksjoner under overliggende terrasse. Dette indikerer redusert opptørking og behov for kontroll av treverkets fasthet, særlig i bjelker, terrassebord, rekkverksinnfesting og understøttelser.

Innvendig > Overflater opplysning fra selger Gå til side

Det er avvik:

Selger opplyser at det fortsatt gjenstår noen fuktskader i parkett i overetasjen, spesielt ved inngangsparti, overgang fra flis til parkett, og på ett soverom i overetasjen. På dette soverommet er det også opplyst fuktskade i noen takplater.

Innvendig > Rørgjennomføringer i gulv kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Forholdet vurderes i hovedsak som et estetisk og bruksmessig avvik. Manglende sokkel gir innsyn til tekniske føringer under innredningen og gir kjøkkenøyen en uferdig avslutning mot gulv. Åpne rørgjennomføringer kan i tillegg medføre at eventuelt lekkasjevann lettere kan renne ned i underliggende konstruksjon før det oppdages.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Skadedyr Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert flere maur innvendig i fritidsboligen under befaringen. Maur innvendig kan i enkelte tilfeller indikere fuktpåvirket treverk eller tilgang til hulrom/konstruksjoner, men det er ikke avklart om dette er årsaken i dette tilfellet.

Det ble ikke påvist skade på treverk som direkte kan knyttes til mauraktivitet ved den visuelle kontrollen. Forholdet vurderes likevel som et avvik, da forekomst av maur innvendig kan være tegn på skjulte forhold som bør undersøkes nærmere.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Det er under avsnitt "Rom under terreng" påvist noe forhøyde fuktverdier i nedre del av vegger i underetasjen, det er ikke påvist skader men tyder på at drenering og utvendig fuktsikring kan ha begrenset effekt. Der dette er observert så mangler utvendig knottplast på muren topplist.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Det registreres terreng og vegetasjon tett på bygningen flere steder. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur, kledning og nedre bygningsdeler.

Det registreres organisk materiale som løv, kvist, mose og vegetasjon langs fasader. Dette kan holde på fukt og redusere opptørking ved grunnmur og kledning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er krav om ytterligere fall i dusjsonen på minimum 1:50. Det ble målt 3 mm fall per meter her, noe som ikke oppfyller dette kravet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Rommet befinner seg under terrenget for det der påvist noe forhøyde fuktverdier ved piggmålinger -- se under avsnitt "rom under terreng".

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

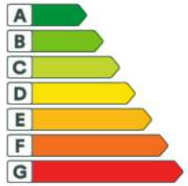
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er
beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Noe usikkert på byggeåret, vurdering er tatt ut ifra tegninger fra Kommunen og opplysning fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Som kjøper må man forvente jevnlig vedlikehold av en slik fritidsbolig. Det bør særlig påregnes rengjøring og overflatebehandling av terrasser, rekkverk, kledning, vinduer og dører. Vegetasjon, løv og organisk materiale bør holdes borte fra fasader, grunnmur og terrasser. Takrenner og nedløp bør kontrolleres og renses jevnlig. Badene bør følges opp med kontroll av sluk, fuger, ventilasjon og generell bruksslitasje. Varmtvannsbereder og eldre vann- og avløpsinstallasjoner bør kontrolleres, og utskifting av bereder må påregnes. Det anbefales også å følge med på fuktforhold i underetasjen gjennom ulike årstider, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Tilbygg / modernisering

1999	Oppløftet tak
1995	Ombygging

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er opplyst om taklekkasje oppdaget i 2019/2020.

Selger opplyser at det er gjort tiltak eller utbedring. Faglært arbeid ble utført i 2020 av Seka Bygg. Arbeidet er beskrevet som at hele taket er byttet, og at det meste av skadene etter lekkasjen er rettet opp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag på tak er kun vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Bordkledningen går stedvis nær terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og sørges for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.
Dette vil redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på kledningen.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert misfarging i den innvendige utforingen på enkelte vinduer mot nord. Det er synlige mørke felt langs nedre skjøter og i hjørner. Slike merker kan skyldes, vanninntrengning, tidligere lekkasje eller mangelfull tetting i overgangene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Misfargingen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Dersom årsaken er fukt, kan dette over tid føre til råte eller redusert levetid for vinduene.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

Tilstandsrapport






TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Skyvedør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre ytterligere forvitring og fuktopptak.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og svekket funksjon på døren.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er utført som utvendige trekonstruksjoner med terrassebord, rekkverk og håndløpere. Deler av terrassen ligger fritt eksponert mot vær og vind. Konstruksjonen har rekkverk i tre med vertikale bord og håndløper.

Terrassebord og rekkverk har synlig værslitasje, grånet treverk og avflassing av overflatebehandling. Håndløpere har særlig tydelig nedbrutt maling eller beis. Det er stedvis mørke misfarginger på terrassebord, og det er sannsynlig at overflater har behov for rengjøring, vedlikehold og ny overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tresøylene som bærer terrassen i front står i direkte kontakt med terrenget. Rundstokkene har noe oppsprekking i nedre kant på dette stedet. Det registreres manglende vedlikehold av terrassebord, rekkverk og håndløpere. Overflatebehandling er nedbrutt flere steder, og treverk er værslitt. Forholdet medfører økt risiko for videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres.

Det registreres fuktbelastning og grønske på trekonstruksjoner under overliggende terrasse. Dette indikerer redusert opptørking og behov for kontroll av treverkets fasthet, særlig i bjelker, terrassebord, rekkverksinnfesting og understøttelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres luft mellom tresøylene og terrenget for å hindre fuktopptrekk og råteskader.

Oppsprekking i nedre kant kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring, vedlikehold og ny overflatebehandling av terrassebord, rekkverk og håndløpere for å forhindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Fuktbelastning og grønske under terrassen bør følges opp med kontroll av treverkets fasthet, spesielt i bjelker, terrassebord, rekkverksinnfesting og understøttelser, for å avdekke eventuelle råteskader og sikre konstruksjonens stabilitet.

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Overflater opplysning fra selger

Beskrivelse

Opplysninger hentet fra selgers egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser at det fortsatt gjenstår noen fuktskader i parkett i overetasjen, spesielt ved inngangsparti, overgang fra flis til parkett, og på ett soverom i overetasjen. På dette soverommet er det også opplyst fuktskade i noen takplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskadet parkett og takplater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, samt for å sikre et godt inneklima.

TG 2 Rørgjennomføringer i gulv kjøkken

Beskrivelse

Under kjøkkenøy er det registrert manglende sokkel og mangelfull avslutning mot gulv. Rørgjennomføringer og utsparing i gulv er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forholdet vurderes i hovedsak som et estetisk og bruksmessig avvik. Manglende sokkel gir innsyn til tekniske føringer under innredningen og gir kjøkkenøyen en uferdig avslutning mot gulv. Åpne rørgjennomføringer kan i tillegg medføre at eventuelt lekkasjevann lettere kan renne ned i underliggende konstruksjon før det oppdages.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales montering av tilpasset sokkel eller annen ferdig avslutning mot gulv. Det bør samtidig sikres at rørgjennomføringer tettes på en egnet måte, og at eventuell lekkasje fra installasjoner i kjøkkenøy blir synlig eller varslet.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har fliser, og veggene har platekledning. Hulltaking er ikke foretatt. Rommets konstruksjon og tilgjengelige kontrollpunkter gjør at hulltaking ikke er vurdert som nødvendig for den aktuelle kontrollen.

Det er utført fuktmåling med pigger i treverk i vegg. Det ble målt fuktinnhold på 18 vektprosent. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og oppgis i

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

vektprosent.

Som generell vurderingsskala legges følgende til grunn: 0 til 17 prosent betegnes normalt som tørt trevirke. Verdier fra 17 til 21 prosent innebærer økt risiko for utvikling av sopp og råte dersom fuktbelastningen vedvarer over tid. Verdier fra 21 til 30 prosent innebærer stor risiko for sopp og råte. Trevirke regnes normalt som fibermettet ved ca. 28 prosent.

Målt verdi på 18 prosent ligger i nedre del av området hvor det kan være fare for utvikling av sopp og råte ved vedvarende fuktbelastning. Måleresultatet må vurderes i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsoppbygging, terrengforhold, utvendig fuktsikring og drenering. Målingen alene gir ikke grunnlag for å konkludere med skade, men indikerer at konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning.

Fuktverdier i konstruksjoner kan variere gjennom året. Årstid, temperatur, luftfuktighet, nedbørsmengder, snøsmelting, ventilasjon og bruk av rommet ka påvirke måleresultatene. Det anbefales derfor å følge med på forholdene over tid, særlig i perioder med store nedbørsmengder, snøsmelting eller høy utvendig fuktbelastning.

Det anbefales videre å vurdere tiltak dersom det observeres økende fuktverdier, lukt, misfarging, svelling, løse overflater eller andre tegn til fuktpåvirkning. Kontroll av terrengfall, drenering, utvendig fuktsikring og avledning av takvann bør inngå i en helhetlig vurdering av årsak og eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået i treveggene.
Vedvarende høyt fuktinnhold kan føre til utvikling av sopp og råteskader, noe som kan medføre redusert bæreevne og skade på konstruksjonen over tid.



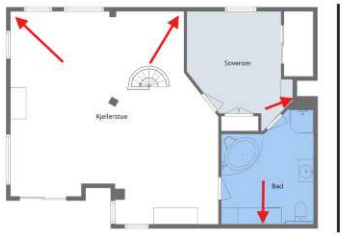
16,4 % tilsier ikke skader, men forhøyde fuktverdier.



15,2% Målt inne i kasse for varmtvannstank.



17.8% målt på yttervegg mot nord/øst kjellerstue. Dette indikerer forhøyde fuktnivåer som kan etter tid danne skader.



Følgende steder ble kontrollert.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er utført som plassbesparende spiraltrapp med trinn festet mot sentral søyle og ytre rekkverkskonstruksjon. Konstruksjonen har trebaserte bærende og avgrensende elementer, med håndløper langs trappeløpet. Rekkverk består av vertikale spiler, både langs trappeløpet og rundt åpning i etasjeskillet. Trinnene har åpen opptrinnsløsning, og ganglinjen varierer naturlig med spiralformet utforming.

Overflater i treverk har synlig normal brukspreget overflate, med lakkert eller tilsvarende behandlet utførelse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Maur registrert innvendig i fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert flere maur innvendig i fritidsboligen under befaringen. Maur innvendig kan i enkelte tilfeller indikere fuktpåvirket treverk eller tilgang til hulrom/konstruksjoner, men det er ikke avklart om dette er årsaken i dette tilfellet.

Det ble ikke påvist skade på treverk som direkte kan knyttes til mauraktivitet ved den visuelle kontrollen. Forholdet vurderes likevel som et avvik, da forekomst av maur innvendig kan være tegn på skjulte forhold som bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Maur kan etablere seg i konstruksjoner dersom det finnes fuktig eller svekket treverk, hulrom eller andre gunstige forhold. Ved vedvarende aktivitet kan dette medføre risiko for skjulte skader eller videre angrep i treverk.

Det anbefales nærmere kontroll for å avklare om mauraktiviteten skyldes tilfeldige enkeltforekomster eller etablert aktivitet i konstruksjonen. Kontroll bør særlig rettes mot fuktutsatte områder, overgang mellom gulv og vegg, vinduspartier, yttervegger, terrengnære konstruksjoner og områder med tidligere eller mulig fuktbelastning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på bad, og det forelliger ikke dokumentasjon.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vinduet befinner seg i badets våtsone, og trelister og karm bør her fuktsikres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fallet er målt til 3 mm pr meter, det anbefales 10 mm pr meter på baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

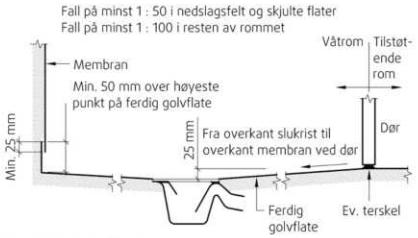
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Anbefalte fallforhold på gulv.



Måling av fall på gulv.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var praktisk gjennomførbart uten risiko for skade på tilliggende konstruksjoner. Ved kontroll med indikator ble det registrert forhold som kan tyde på skjulte rørføringer i konstruksjonen.

Det ble utført fuktsøk med indikator på bruksutsatte områder, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble i tillegg utført kontrollmåling med pigg under gulvlister i tilstøtende rom, uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

På bakgrunn av kontrollene som er utført, er det ikke registrert indikasjoner på fukt i undersøkte områder.









UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på bad, det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 2.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er krav om ytterligere fall i dusjsonen på minimum 1:50. Det ble målt 3 mm fall per meter her, noe som ikke oppfyller dette kravet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling kunne utføres i etablert luke til staking av avløpsrør, det ble ikke målt forhøyde fuktverdier i dette området.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet befinner seg under terrenget for det der påvist noe forhøyde fuktverdier ved piggmålinger -- se under avsnitt "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold forholdene under jevnlig oppsyn, slik som beskrevet i tidligere avsnitt. Det er ikke påvist skader, men målt fuktnivå i tilstøtende roms yttervegg (tv-stue) indikerer at det er noe påkjenning på yttervegger. Vedvarende forhøyede fuktverdier kan over tid føre til skader på konstruksjonen, derfor anbefales regelmessig kontroll.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet er innredet med trebaserte skrog, fronter og benkeplater. Innredningen har over- og underskap, høyskap og egen kjøkkenøy. Platetopp er montert i kjøkkenøy. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate, med blandebatteri og stålbeslag med avrenningsfelt. Det er etablert vann- og avløpstilkoblinger i benkeskap under kum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av jern plast.

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

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



Det er etablert vannledning med avstengingsventil. Rørføringen består av flere koblingsdeler og overgang mellom ulike rørtyper.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

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

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



Det er etablert åpning i innvendig platekledd konstruksjon for tilkomst til avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er en elektrisk bereder med volum 198 liter. Berederen er tilkoblet kaldt og varmt vann, og er utstyrt med sikkerhetsventil og tilhørende armatur. Merking viser produksjonsår 2000, maks vanntrykk 10 bar og maks vanntemperatur 98 °C.

Berederen er montert i et lukket eller delvis innbygget område.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er utført med automatsikringer. Det er montert jordfeilbrytere, blant annet for kursgrupper. Skapet har kursmerking med nummerering, og det foreligger egen kursfortegnelse på innsiden av skapdør.

Kursfortegnelsen angir blant annet kurser for stue, kjøkken, oppvaskmaskin, komfyrstikk, soverom, varmtvannsbereder, vaskemaskin, varmekabel, bad og overbelastningsvern. Det er også angitt kabeltverrsnitt og sikringsstørrelser for flere kurser.

Skapet har synlig jordfeilvarsler. Utførelsen tyder på et nyere eller oppgradert sikringsskap sammenlignet med eldre skrusikringsanlegg. Full vurdering av elektrisk anlegg krever kontroll utført av registrert elektroforetak.

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

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger opplyser at det er utført arbeid på det elektriske anlegget. Faglært arbeid ble utført i 2026 av Belsvik Elektro AS. Arbeidet er beskrevet som ettermontering av noen brytere og lokk, montering av noen plafonder i tak, og ny termostat for gulvvarme i underetasje.
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

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

Det er under avsnitt "Rom under terreng" påvist noe forhøyde fuktverdier i nedre del av vegger i underetasjen, det er ikke påvist skader men tyder på at drenering og utvendig fuktsikring kan ha begrenset effekt. Der dette er observert så mangler utvendig knottplast på muren topplist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes å oppgradere drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrenging i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader på konstruksjonen, som kan føre til redusert inneklima og behov for kostbare utbedringer på sikt. Topplist på utvendig knottplast bør monteres for å hindre vann å trenge ned bak plasten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført på tomt med fallende terreng mot sjøen. Det er synlige nivåforskjeller rundt boligen, med terreng som flere steder ligger nært grunnmur, kledning og vindusåpninger i underetasjen. Rundt deler av bygningen er det etablert grusbelte, men det er også områder med organisk materiale, mose, vegetasjon og løv tett inntil fasade og grunnmur.

Terrenget har naturlig fall og ujevne partier.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres terreng og vegetasjon tett på bygningen flere steder. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur, kledning og nedre bygningsdeler.

Det registreres organisk materiale som løv, kvist, mose og vegetasjon langs fasader. Dette kan holde på fukt og redusere opptørking ved grunnmur og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fjernes organisk materiale, mose og vegetasjon som ligger tett inntil fasade og grunnmur, samt etableres tilstrekkelig avstand mellom terreng og bygningsdeler for å sikre god opptørking.

Terreng bør justeres slik at det oppnås tilfredsstillende fall bort fra grunnmur for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på grunnmur, kledning og nedre bygningsdeler.

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport







Terrengforhold risikoområder

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor flere registrerte aktsomhets- og hensynssoner i offentlige kartlag. Dette gjelder støy fra veg, aktsomhetsområde for kvikkleire, moderat til lav radonaktsomhet, område med mulighet for marin leire og område berørt av stormflo. Opplysningene er basert på kartgrunnlag og må forstås som aktsomhetsdata, ikke som en konkret tilstandsvurdering.

Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelige kartlag for støy, grunnforhold, radon og stormflo. Kartutsnitt viser at eiendommen ligger innenfor gul støysone fra veg, med støynivå mellom 55 og 65 dB. Rød støysone, 65 dB og høyere, ligger nærmere Landvegen og berører ikke selve bygningen i kartutsnittet. Forholdet tilsier at vegtrafikkstøy må påregnes, og dette samsvarer med beliggenhet nær hovedveg.

Kartlag for kvikkleire viser at deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er et aktsomhetskart og innebærer ikke at det er påvist kvikkleire på eiendommen, men viser at grunnforhold og terrengforhold kan kreve nærmere vurdering ved tiltak, terrenginngrep eller nybygging.

Radonkart viser at eiendommen ligger i område angitt som moderat til lav aktsomhet for radon. Dette er basert på geologiske forhold og tilgjengelige inneluftmålinger i området. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført radonmåling i boligen. Radonmåling anbefales dersom dette ikke tidligere er dokumentert.

Kartlag for marin grense og mulighet for marin leire viser at eiendommen ligger i område hvor marin leire kan forekomme. Dette må ses i sammenheng med kartlaget for kvikkleireaktsomhet. Ved terrengarbeider, fundamentering, drenering, større tiltak eller endret belastning på terreng bør grunnforhold vurderes nærmere av fagkyndig.

Kartlag for stormflo viser at deler av eiendommen eller nærliggende areal mot sjø ligger innenfor område berørt av stormflo. Bygningens plassering ser ut til å ligge nær grensen for dette kartlaget. Forholdet bør hensyntas ved vurdering av lavtliggende konstruksjoner, terrengnivå, kjeller/underetasje og fremtidige tiltak nær sjø.

Tilstandsrapport









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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

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

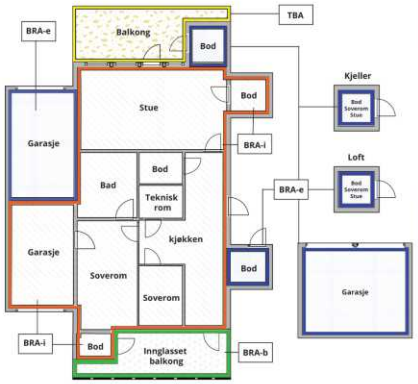
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	87			87	37
Underetasje	79			79	
SUM	**166**				**37**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Bad, soverom, kjellerstue		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 02.09.1999, tegninger fra ombygging i 1995 og 08.07.1970 . Det finnes flere sett med tegninger av fritidsboligen.

Rominndelingen stemmer ikke med dagens bruk. litt vanskelig å tyde ut i fra fremlagte tegninger opp mot dagens løsning. Det anbefales å få dette undersøkt.

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	2
SUM		**5**			**2**
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	166	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	231	52		0	2755.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Landvegen 504

Hjemmelshaver
Sarheim Magnus Andre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat

Om tomten

Naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående uthus/tilleggsbygning oppført i trekonstruksjoner. Bygningen har saltak tekket med shingel eller tilsvarende taktekking. Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Det er etablert enkel inngangsdør og ett vindu i yttervegg. Bygningen har overbygget inngangsparti med rekkverk og terrassegulv i tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.01.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	29.01.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	04.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Landvegen 504 , 6683 VÅGLAND
Gnr 231 - Bnr 52
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Landvegen 504, 6683 VÅGLAND	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307851**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181885343**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
166,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
176,08 kWh/m²	**29 230 kWh**



Landvegen 504, 6683 VÅGLAND

Detaljering

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

Landvegen 504, 6683 VÅGLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

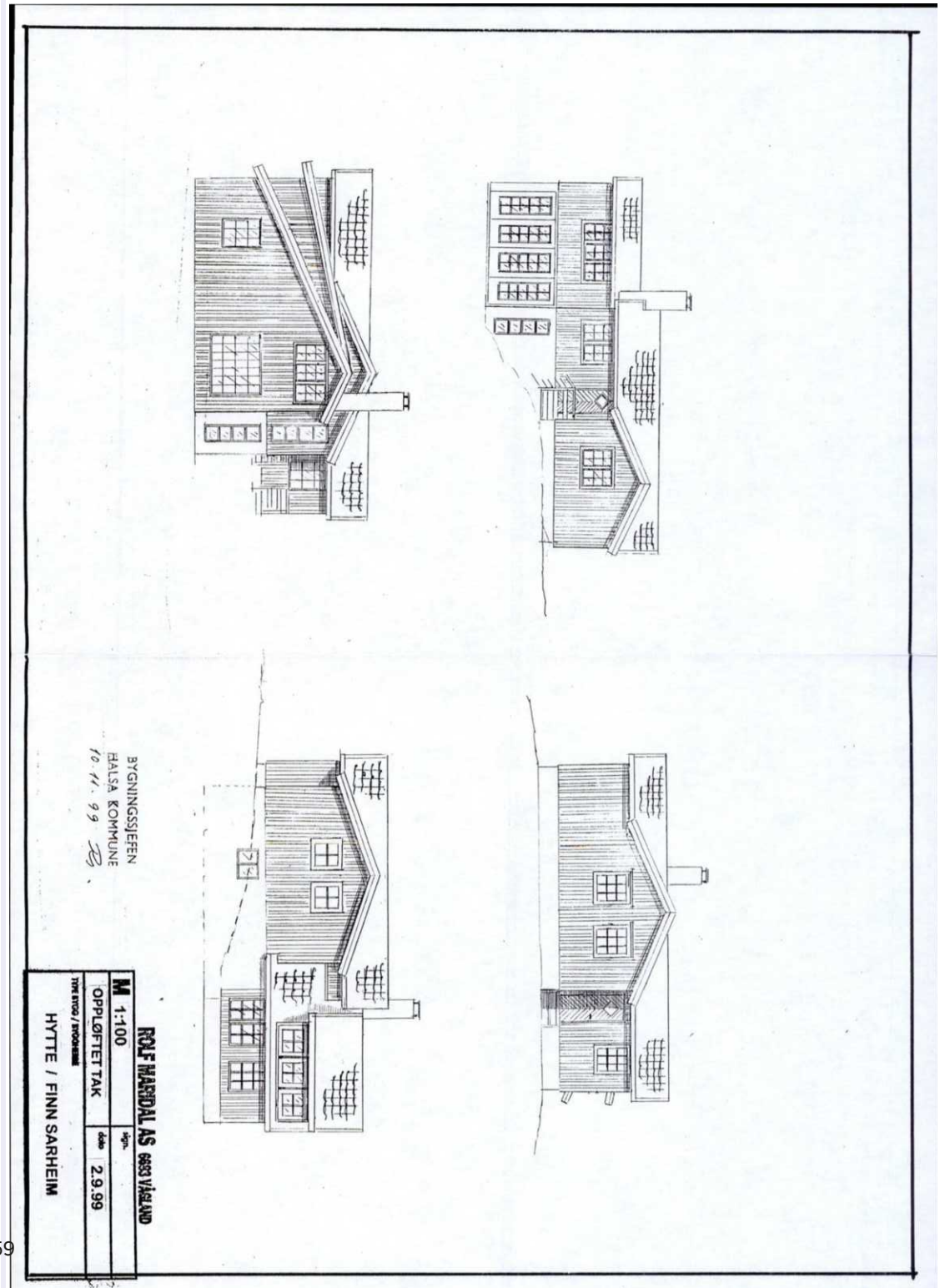
https://www.enova.no/energimerking

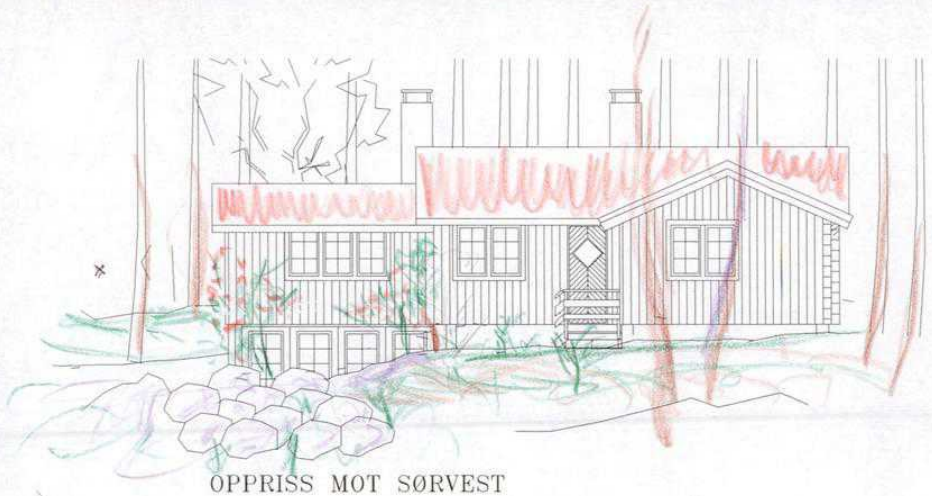
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





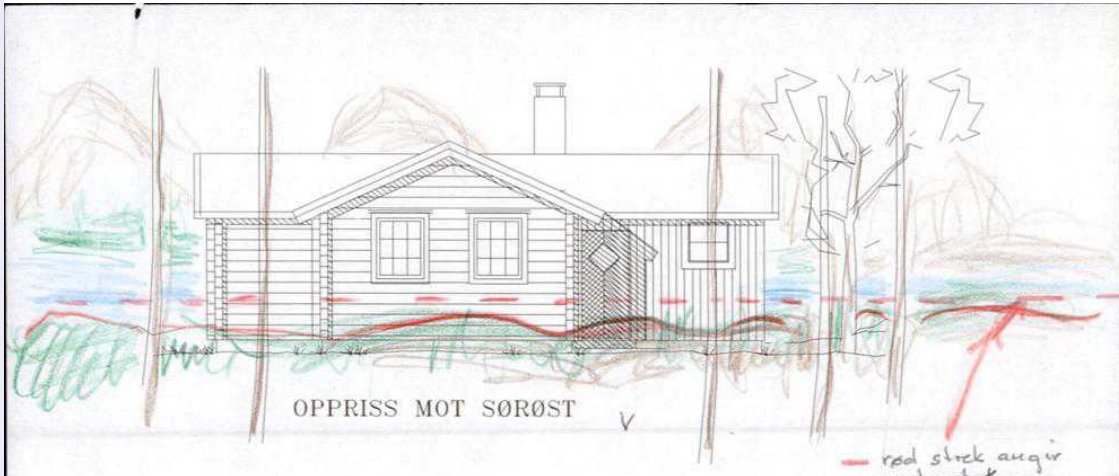
OPPRISS MOT SØRVEST



OPPRISS MOT NORDVEST

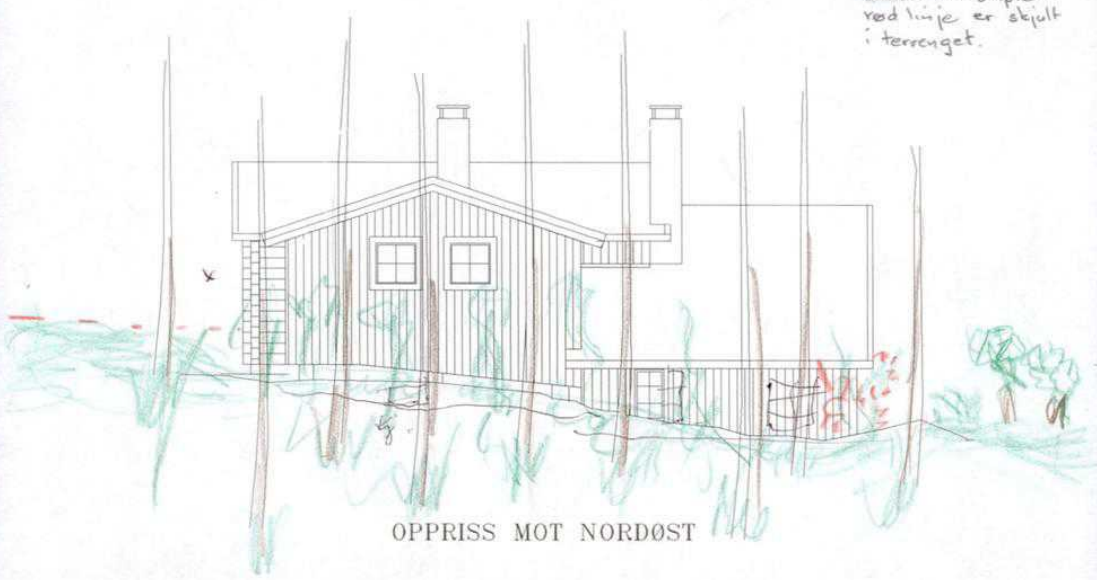
FINN SARHEIM OG FAM. HYTTE, SKÅLVIKFJORDEN OMBYGGING OG TILBYGG	Dato: 1.6.1995
OPPRISS MOT SØRVEST OG NORDVEST	Mål: 1:100
INGENIØR BJØRN T. JOHNSEN INNHERREDSVEIEN 84 B 7042 TRONDHEIM	Tegn.nr. 4954–0

B-snh 28/95 B
BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE



OPPRISS MOT SØRØST

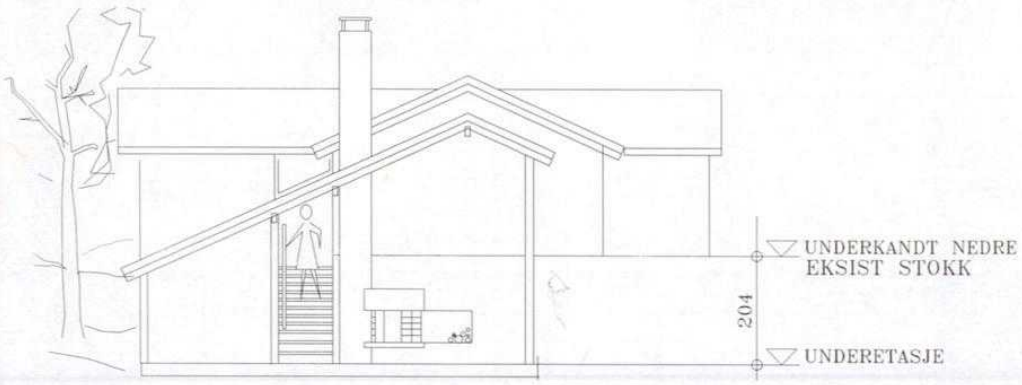
– rød strek angir omtrent terreng. Alt under stiplet rød linje er skjult i terrenget.



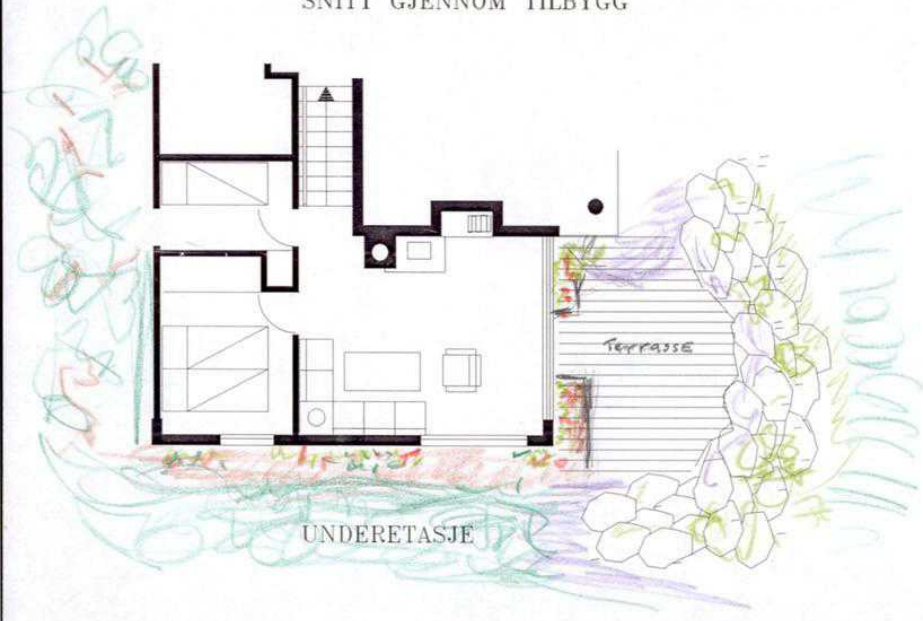
OPPRISS MOT NORDØST

FINN SARHEIM OG FAM. HYTTE, SKÅLVIKFJORDEN OMBYGGING OG TILBYGG	Dato: 1.6.1995
OPPRISS MOT SØRØST OG NORDØST	Mål: 1:100
INGENIØR BJØRN T. JOHNSEN INNHERREDSVEIEN 84 B 7042 TRONDHEIM	Tegn.nr. 4953–0

B-snh 28/95 B
BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE



SNITT GJENNOM TILBYGG



UNDERETASJE

FINN SARHEIM OG FAM. HYTTE, SKÅLVIKFJORDEN OMBYGGING OG TILBYGG	Dato: 1.6.1995
PLAN UNDERETASJE OG SNITT	Mål: 1:100
INGENIØR BJØRN T. JOHNSEN INNHERREDSVEIEN 84 B 7042 TRONDHEIM	Tegn.nr. 4952–0

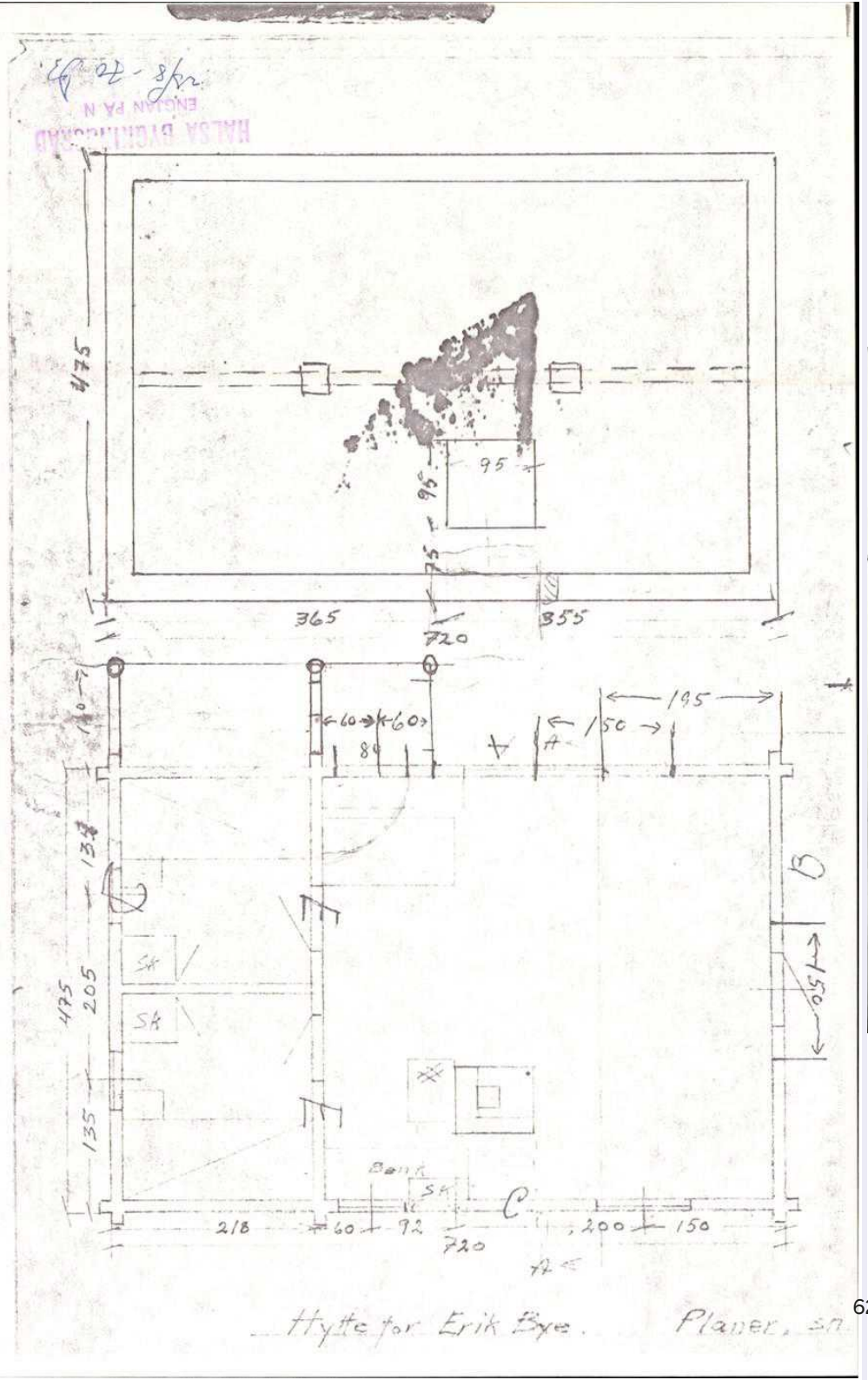
B-sak 28/95 B.
BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE

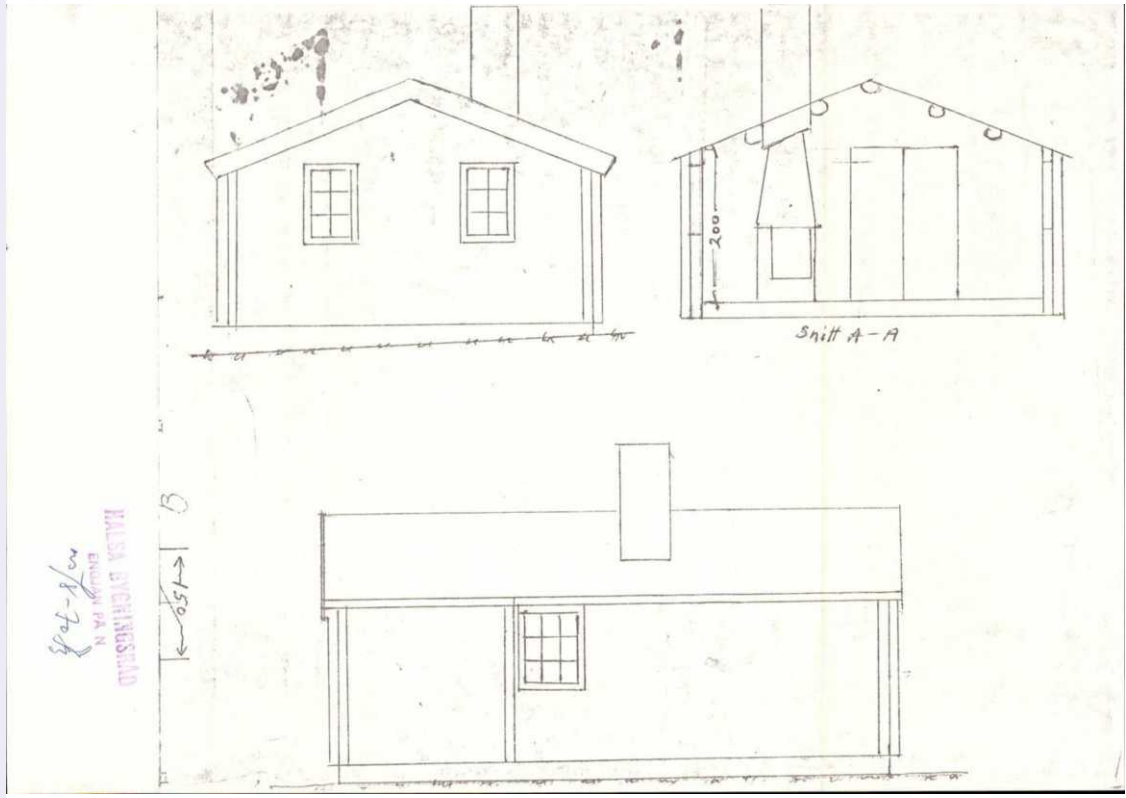


1. ETASJE

BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE

FINN SARHEIM OG FAM. HYTTE, SKÅLVIKFJORDEN OMBYGGING OG TILBYGG	Dato: 1.6.1995
PLAN 1. ETASJE	Mål: 1:100
INGENIØR BJØRN T. JOHNSEN INNHERREDSVEIEN 84 B 7042 TRONDHEIM	Tegn.nr. 4951–0

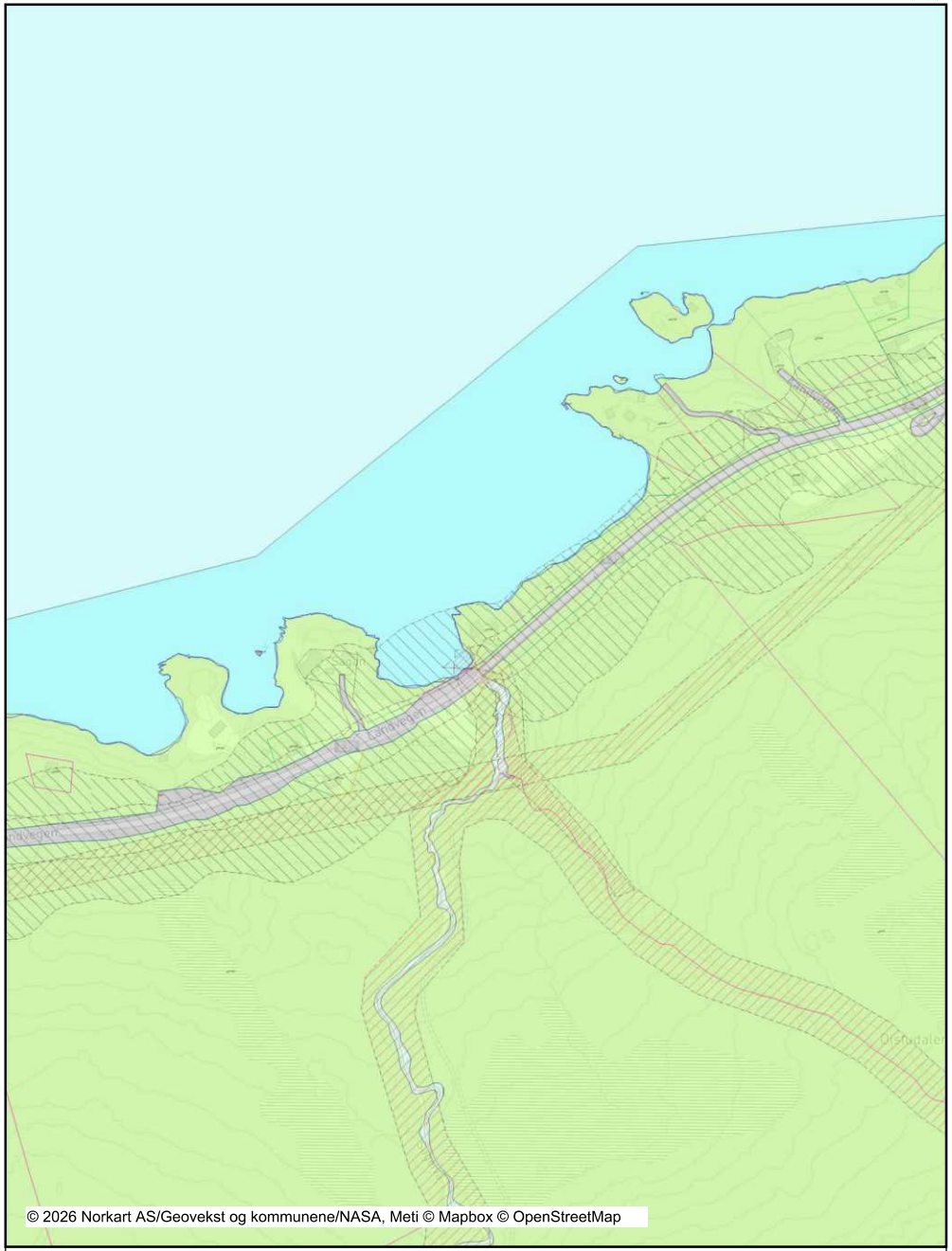

475
95
95
75
365
720
355
195
60
60
80
150
A
A
B
B
C
475
205
135
134
SK
SK
SK
Benk
218
60
92
720
200
150
Hytte for Erik Bye.
Planer, sn


200
Snitt A-A
B
150

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.01.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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 - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nytt
- Farled - eksisterende

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 52	**Kommune:**	5055	Heim
Adresse:				
Veiadresse:	Landvegen 504, gatenr 2015 6683 Vågland	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	406 10	Betna Liabø
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9060805	Halsa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sagavik	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.07.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 755,3 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/231/52	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	21.07.1970	Avgiver	5055/231/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/231/52	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landvegen 504	Fritidsbolig	133,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	97,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	136,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181885343			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				48,0	48,0				
H01				88,0	88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

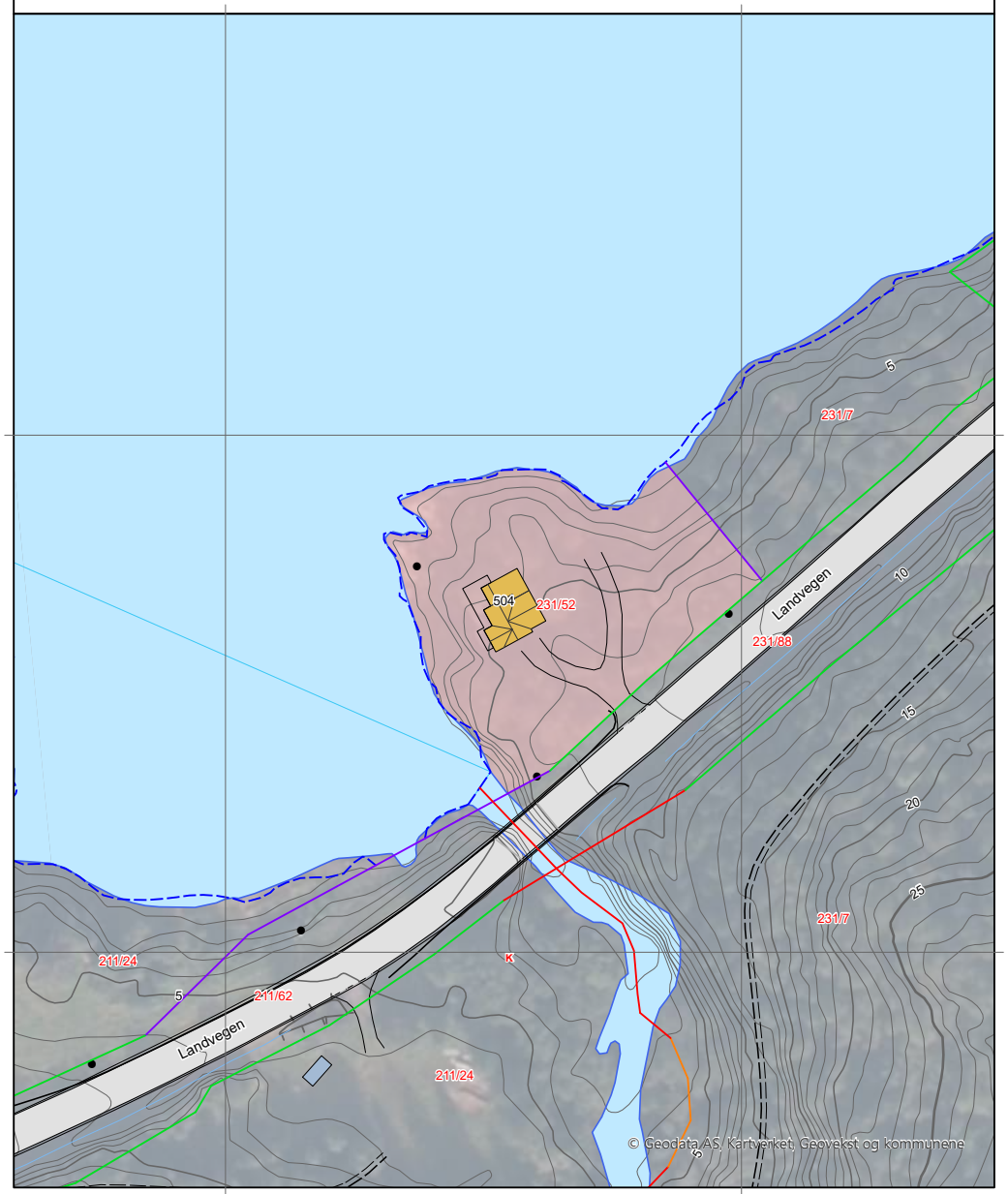
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/231/52/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

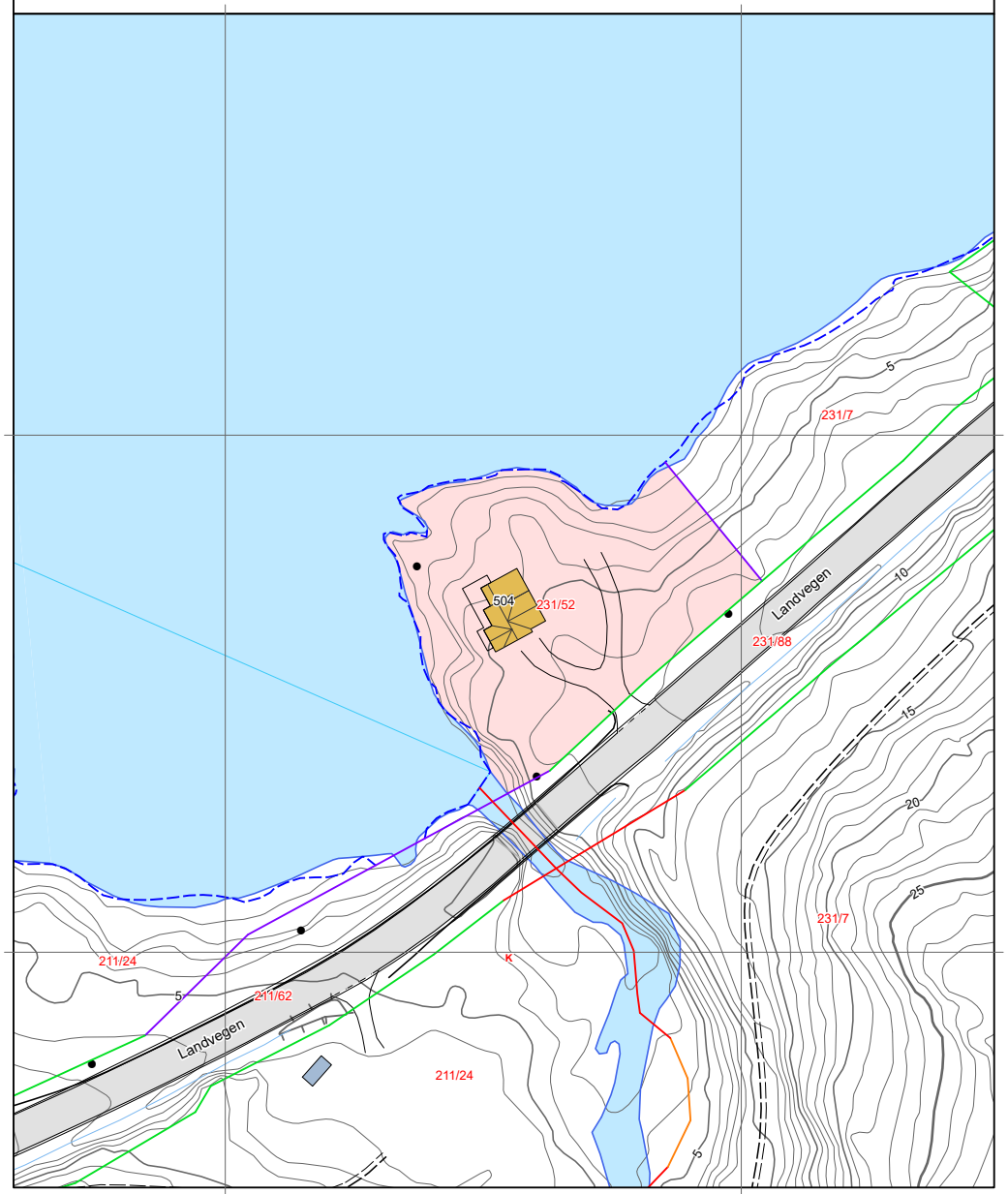
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/231/52/0/0

Eiendomsgrenser

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

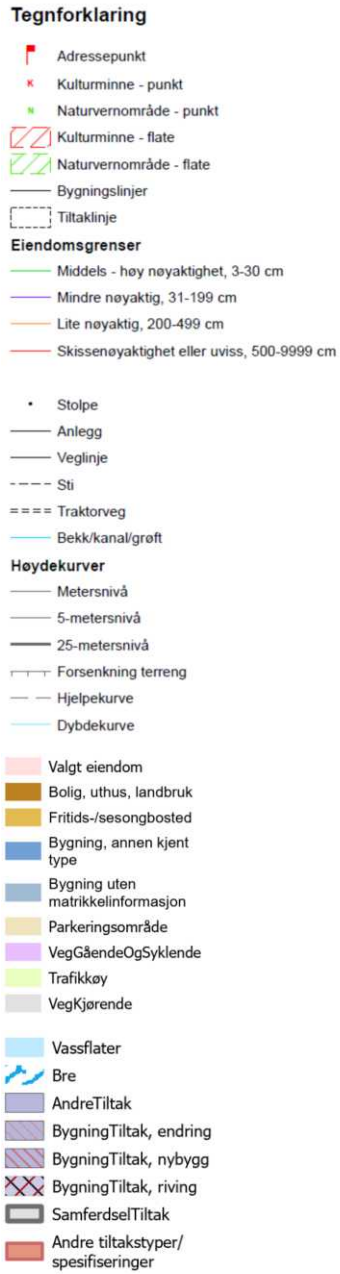
N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.1.2026



0 25 50 m

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



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikkelnummer:	5055/231/52/0/0
Adresse:	Landvegen 504, 6683 VÅGLAND

Skorstein (type, antall)	Ukjent
Ildsted	Ikke registrert med ildsted
Feiing, siste	Ingen info
Antatt neste feiing	Ingen info
Tilsyn, siste	Ingen info
Antatt neste tilsyn	Ingen info

Avvik og anmerkninger	Ingen info
Annet	Eiendommen står uten registrert ildsted/røykkanal.

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

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

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	29.01.2026

Heim brann og redning
Tlf: 72460000
Storøya 4
7200 Kyrksæterøra
Post@heim.kommune.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17260044 / Rune Johansen, tlf. 478 58 541
Landvegen 504, 6683 Vågland.
Gnr. 231, Bnr. 52, Heim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 17260044
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.06.2026

EiendomsMegler 1

Rune Johansen
Eiendomsmegler

478 58 541
rune.johansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Kristiansund
Langveien 21, 6509 KristiansundN

eiendomsmegler1.no