

Velkommen til

Halsavegen 332, 6680 Halsanaustan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halsavegen 332
6680 Halsanaustan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
BRA/BRA-i	225 / 144 m²
Soverom	5

Energimerke 

Innholdsrik og eldre enebolig med arkitekttegnet påbygg fra 1991 hvor 2. etasje ble påbygd. Moderat standard i øvrige etasjer. Boligen har fin fasade og god planløsning. Inneholder bl. a. stort kjøkken, vinkelstue, loftstue, to bad og hele fem soverom. Rikelig med lagringsplass i kjeller. Delvis utvendig standard fra påbygningsår. Røropplegg og elektrisk anlegg hovedsakelig fra perioden 1988-1991. Innsatt stålrør i pipe og montert ny peisovn i 2020. Takoverbygd veranda over to sider av huset og takoverbygd luftebalkong. Uthus og lekestue. 1/2 part av dobbelgarasje på fremmed grunn. Boligen har landlig beliggenhet og romslig tomt med flott utsikt over Skålvikfjorden, Tustnafjella, Vågland og Betna. Noe oppgradering må påberegnes.

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!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Halsavegen 332, 6680 Halsanaustan

Registerbetegnelse
Gnr. 222, Bnr. 28, Heim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 282 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 31 250,-

Sum omkostninger kr 32 340,- 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 4 989,- pr. år 2026. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Kloakk/tømmeavgift ReMidt: kr 1 971,- pr. 2026
Renovasjon ReMidt: kr 5 913,- pr. 2026

Beløpene er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 144 m²
BRA - e: 81 m²
BRA totalt: 225 m²
TBA: 74 m²
GUA: 271 m²
ALH: 74 m²

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH.

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.

Antall soverom
5 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Selger har disponert en 1/2 part av dobbelgarasje på fremmed grunn på nabotomten. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst dokumentasjon på dette, og ny eier må være klar over at denne "rettigheten" kan falle bort dersom eier av tomten ønsker å disponere tomten på annen måte. Dessuten parkering på egen grunn.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 143 m² på eiet tomt.
Dels flat, dels skrånet tomt beplantet med plen, blomster, busker og trær. Stor og takoverbygd veranda over to sider av huset. Takoverbygd luftebalkong med utgang fra soverom i 2. etasje. Takoverbygd inngangsparti. Romslig uthus med to rom og grov standard. Lekestue. Gruslagt innkjørsel.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning som angir arealet til 1.370 kvm. Heim kommune har estimert arealet til 1.143 kvm. 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
Boligen er oppført i 1964, tilbygget/løftet en etasje i 1991 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og lagerrom.
2. etasje: Stue, 4 soverom og bad.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: 2 ganger, gang/lager, verksted/lager og 3 lagerrom.
Frittstående garasje og uthus/bod.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Hovedinngang.

Gang: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Trapp til 2. etasje. Panelovn på vegg. Sikringsskap.

Stue: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn.

Kjøkken: Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt slett himling. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vedovn. Panelovn på vegg.

Soverom: Belegg på gulv. Tapet og panel på vegg. Malt slett himling. Plassbygd dobbelt garderobeskap og dobbelt garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og belegg på vegg i dusj. Hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil i himling og på vegg. I tillegg er det åpningsvindu med ventil. Servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, skap under servant åpen dusj med forheng, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Lagerrom: Sponplategulv, malte plater på vegg og panel i himling. Luke til kryploft i himling. Utgang til veranda. Utslagsvask. Enkel

garderobeskap.

2. etasje:
Stue: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Trapp til 1. etasje. Vedovn. Innbygd 3 enkle garderobeskap i vegg.

Soverom 1: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda. Dobbelt garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda. Dobbelt garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Enkelt og dobbelt garderobeskap.

Soverom 4: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Enkelt og dobbelt garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i himling. Panelovn på vegg. 60 cm servantskap, speil, hylle, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Kjeller:
Gang 1: Belegg og betong på gulv. Malte plater og betong på vegg. Panel i himling med spotter.

Gang 2: Belegg på gulv, tapet på vegg og panel i himling med spott. Plassbygde hyller på vegg.

Gang/lager: Betong på gulv. Ubehandlede sponplater, plater og betong på vegg. Panel i himling med innfelt lys. Hovedinngang.

Verksted/lager: Betong på gulv. Betong på vegger og synlig bindingsverk i skillevegg. Panel i himling med innfelte spotter. Plassbygd arbeidsbenk. Varmtvannsbereder og hovedstoppekrane.

Lagerrom 1: Betong på gulv. Pussede betongvegger og synlig bindingsverk i skillevegg. Malte slette plater i himling.

Lagerrom 2: Belegg på gulv. Malte plater og plater på vegg. Panel i himling.

Lagerrom 3: Belegg på gulv. Malte plater og tapet på vegg. Panel i himling. Sotluke.

Beliggenhet
Eiendommen ligger mellom Åsbøen og Klevset i Halsa (Heim kommune). Flott utsikt over Skålvikfjorden, Tustnafjella, Vågland og Betna. Nærhet til Bårsetøya, Kaldbergvatnet og flere stikk ut turer. Kort kjøretur til fergeleie Halsa - Kanestraum og sentrumsfunksjoner på Betna.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Eneboligen er oppført over tre plan, omfattende av kjeller, 1. etasje og 2. etasje, og ble vesentlig om-bygget og påbygget med en full etasje i 1991. Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong med støpt betongdekke på grunn. I kjelleretasjen er det benyttet oppfôrede tilfaregulv over betongdekket i deler av arealet. Primær bærekonstruksjon over grunnmur er utført med tradisjonelle trebjelkelag i etasjeskillerne og bindingsverk i yttervegger. Fasaden er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som et saltak tekket med stålplater. Takrenner og nedløp håndterer overvann ved at avløp er ført delvis til terreng og delvis til lokale avløpspunkt i grunnen. Bygningens vinduer består av en kombinasjon av koblede vinduer og vinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak fra ombyggingsperioden i 1991. Boligen har en veranda i 1. etasje med adkomst fra stue, samt en veranda i 2. etasje med utgang fra to soverom.

Uthuset er oppført over ett plan og er fundamentert på pilarer i betong. Bærekonstruksjonen er utført med trebjelkelag i gulv og enkelt bindingsverk i yttervegger, der fasaden er kledd med stående trekledning. Bygningen er inndelt i to separate rom med uavhengig adkomst via hver sin inngangsdør. Takkonstruksjonen er utformet som et saltak tekket med stålplater og tilhørende beslag. For håndtering av takvann er det montert takrenne på bygningens forside med direkte avrenning til terreng. Vindusflatene består av koblede vinduer.

Garasjen er oppført i et felles bygg. Fundamentert med ringmur av lettklinkerblokker på støpt betonggulv. Bærekonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er utformet som et pulttak tekket med stålplater. Bygningens vindusflater består av koblede trevinduer. Adkomst til garasjen skjer via en skyveport i tre, utvendig beslått med blikkplater. En del av garasjearealet er særskilt utført med oppfôret trebjelkelag og tregulv, og denne sonen er utstyrt med doble dører i front.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
- Komfyr
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Følgende tilbehør medfølger i handelen:
- TV
- Eksisterende senger, sofaer, bord, stoler, spisebord, skjenk, veggskap o.l. som er tilstede ved visning.

Hvitevarer, møbler og utstyr overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 datert 31.01.1961. Det foreligger imidlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Heim kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger i forbindelse med at boligen ble løftet en etasje og tilbygget. Tegningene er datert 25.03.1991.
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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av uthus/bod fra 1993. Det foreligger imidlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Kommunen har imidlertid i e-post av 20.03.2026 bekreftet at tiltakene regnes som godkjent basert på tegningene som lå til grunn i den opprinnelige byggesaken.

Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for garasjen fra 1986. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Ved og elektrisk.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Ikke innlagt fiber pr dags dato. Fiber passerer i nærheten og naboeiendommen har dette innlagt. 5 G dekning. Mobilmast like ved eiendommen.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Det finnes ikke plankart og bestemmelser for området. Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel.

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.

Kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Halsabygda Vassverk SA) og årsavgiften er kr 4 932,- per 2025. Beløpet er fordelt på 3 terminer per år.

Privat septik med offentlig tømming. Se avsnittet "andre faste kostnader" for årsavgift.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 505 290,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 021 158,-.

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.

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
Oddbjørn Vullum, Reidun Vullum og Svein Olav Vullum er hjemmelshavere.

Oddbjørn Vullum er selger iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 706
Dato: 05.04.1963
Bestemmelse om gjerde

Registrering av grunn
Dagboknr.: 705
Dato: 05.04.1963
Registrering av grunn

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. 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
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. I kjeller er innvendig trappen mellom kjeller og 1. etasje fjernet, og rominndelingen er endret slik at tidligere brenselrom og disponible rom nå er oppdelt i ganger og lagerrom. Videre benyttes det som opprinnelig var godkjent som vaskerom i dag som verksted og lager. Selv om kjelleren i sin helhet benyttes som tilleggsdel, medfører disse endringene i planløsning og bruk at det må sendes melding til kommunen om bruksendring. I 1. etasje benyttes rom byggegodkjent som vaskerommet til lager. Dette er formelt sett en bruksendring som utløser søknadsplikt. Dersom rommet pusses opp og tas i bruk som vaskerom igjen i tråd med gjeldende krav, vil det ikke være behov for søknad.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Informasjon om fyringsanlegg:
Siste feiing: 01.10.2025.
Siste tilsyn: 12.02.2025..

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (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).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (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. 4 500,-
Fotograf kr. 5 750,-
Tilstandsrapport kr. 20 025,-
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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 18.03.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt".

Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Terrenget faller inn mot bygningen og det

er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
-Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ved kontroll av boligens lovlighet er det benyttet godkjente tegninger fra Halsa kommune datert 25.03.1991, samt eldre tegninger for kjeller datert 31.01.1961. Det er ikke funnet dokumentasjon på midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. I kjelleren er det registrert flere avvik fra de

godkjente tegningene. Den innvendige trappen mellom kjeller og 1. etasje er fjernet, og rominndelingen er endret slik at tidligere brenselrom og disponible rom nå er oppdelt i ganger og lagerrom. Videre benyttes det som opprinnelig var godkjent som vaskerom i dag som verksted og lager. Selv om kjelleren i sin helhet benyttes som tilleggsdel, medfører disse endringene i planløsning og bruk at det må sendes melding til Heim kommune om bruksendring. I 1. etasje benyttes det godkjente vaskerommet i dag som lager. Dette er formelt sett en bruksendring som utløser søknadsplikt. Dersom rommet pusses opp og tas i bruk som vaskerom igjen i tråd med gjeldende krav, vil det ikke være behov for søknad. For 2. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til de godkjente tegningene.

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.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ytterdør på vaskerom (ut mot veranda) måtte brytes opp, for å få tilgang inn i huset, da det var mistanke om dødsfall. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Det ble montert et panelbord som stengsel foran dør. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Utvidelse av terasse med 2 m2, og en trapp. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Det har vært feil med drenering, tilbake i 1979. Ble utbedret i 1980, med ny drenering.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Mistenker at det er fuktproblemer på bad i 1. etasje.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Mus i kjeller/vaskerom 1.etg. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Tetting av areal rundt sluk på vaskerom i 1.etasje. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Innsetting av stålrør i pipe. Bytting av vedovn på stue. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ble kjøpt til ekstra tomt. Hustaket ble løftet med 1,20, der det ble bygd 4 soverom, 1 bad og og loftstue. Arkitekttegnet og godkjent

byggesak.

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
- Tilstandsrapport datert 18.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.02.2026
- Bygningstegninger
- Skylddelingsforretning
- Tinglyst erklæring datert 05.04.1963
- Matrikkelrapport
- Oversiktskart
- Energimerking

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
Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 951 15 745
Epost: marius.mellemseter.nes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























AEG

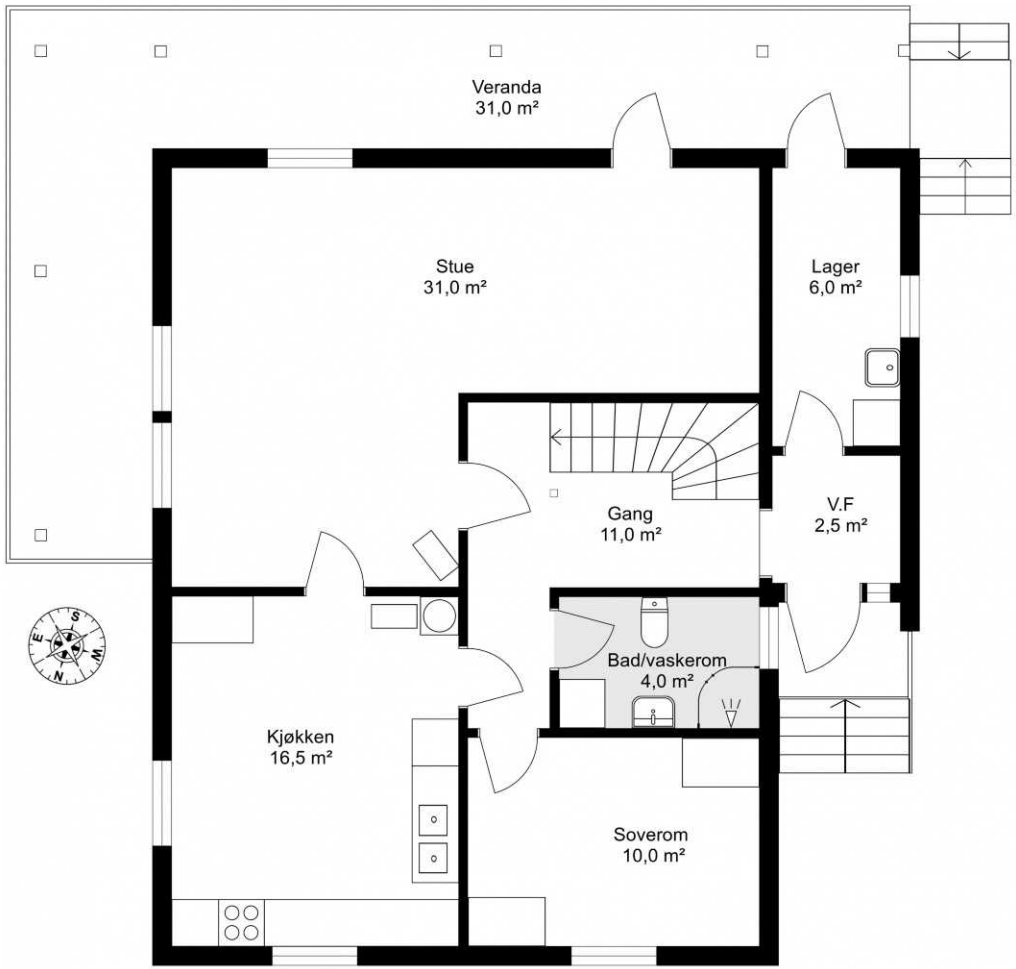




MIDT NORSK TAKST AS

6680 Halsanaustan - Halsavegen 332

1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

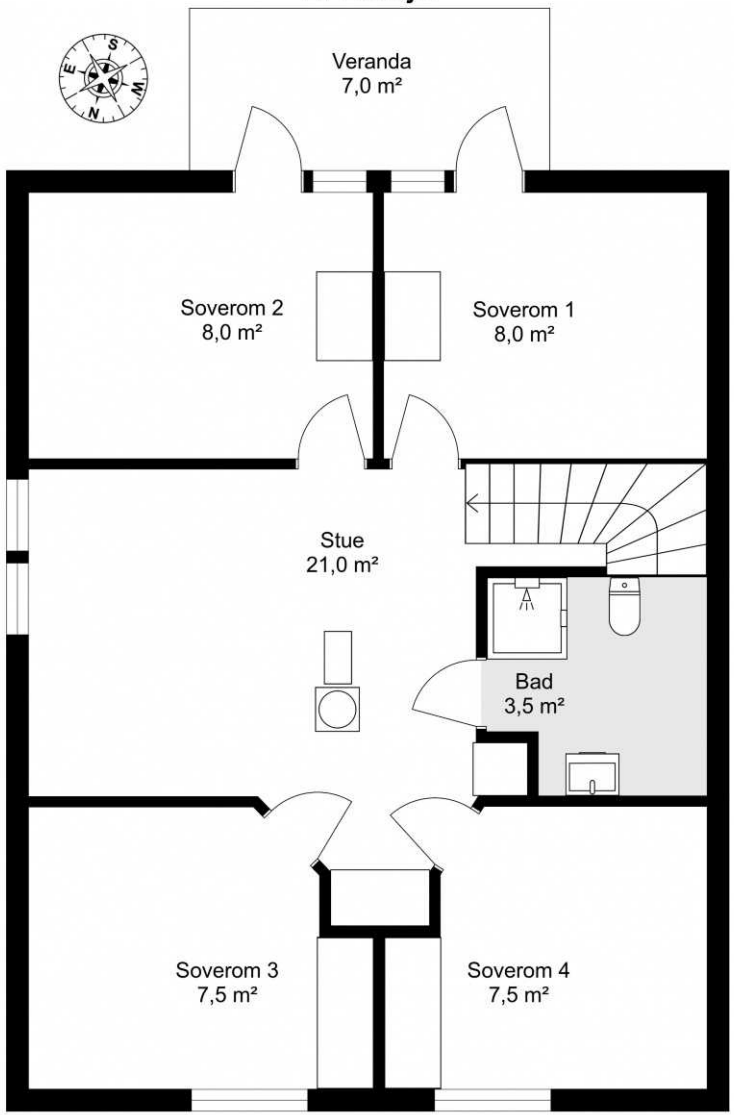
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6680 Halsanaustan - Halsavegen 332

2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

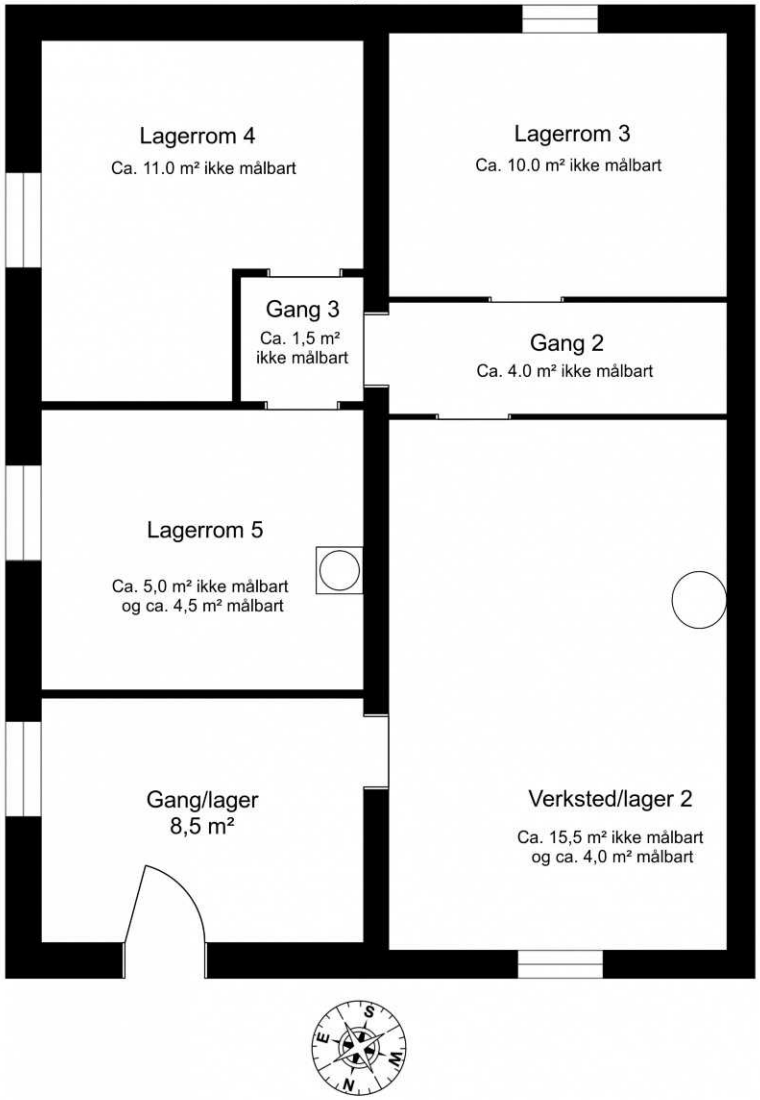
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6680 Halsanaustan - Halsavegen 332

Kjeller



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN

HEIM kommune

gnr. 222, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1681 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ5082

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svenn Marius Skålvik

MIDT NORSK TAKST AS

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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

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

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført over tre plan, omfattende av kjeller, 1. etasje og 2. etasje, og ble vesentlig ombygget og påbygget med en full etasje i 1991.
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong med støpt betongdekke på grunn. I kjelleretasjen er det benyttet oppfôrede tilfarergulv over betongdekket i deler av arealet.
Primær bærekonstruksjon over grunnmur er utført med tradisjonelle trebjelkelag i etasjeskillerne og bindingsverk i yttervegger. Fasaden er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning.
Takkonstruksjonen er utført som et saltak tekket med stålplater. Takrenner og nedløp håndterer overvann ved at avløp er ført delvis til terreng og delvis til lokale avløpspunkt i grunnen.
Bygningens vinduer består av en kombinasjon av koblede vinduer og vinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak fra ombyggingsperioden i 1991. Boligen har en veranda i 1. etasje med adkomst fra stue, samt en veranda i 2. etasje med utgang fra to soverom.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak.
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. 1 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig skrå himling i 2. etasje, samt mønedrager som er synlig i stuen i 2. etasje. Lufting er synlig i raftekasser/takutspring.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978 i kjeller og på bad i 1. etasje. I tillegg er det trevinduer med koblet glass fra byggeåret i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør av teak, malt balkongdører i tre med 2-lags glass.
Bygningen har enkel dører i tre fra lagerrom 1. etasje og til kjeller med enkelt glass av ukjent alder.
Overbygget veranda i 1. etasje og 2. etasje som er opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
Trapp i tre til veranda med repo.
Trapp i betong ved overbygget inngang med støpt repo. Rekkverk i tre med liggende kledning og malt håndløper.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe fra kjeller opp til 2. etasje fra byggeår hvor det går over til elementpipe fra 1991. Pipen er renovert innvendig med stålrør av K. Lervik AS i 2020. Vedovn på kjøkken, stue og stue i 2. etasje.
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på lagerrom i 1. etasje.
Lakkert åpen trapp med liggende rekkverk og håndløper på vegg.
Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm
Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår i 1. etasje og heltre furu fyllingsdør til lagerrom i 1. etasje fra 1991.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 2. etasje fra 1991.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og belegg på vegg i dusj. Hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil i himling og på vegg. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.
Servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, skap under servant åpen dusj med forheng, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i himling. Panelovn på vegg.
60 cm servantskap, speil, hylle, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett og gulvstående toalett.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt slett himling. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vedovn. Panelovn på vegg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert i kjeller ved varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vindu.
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1992
Plassering: Kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i gang 1. etasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Åpent og skjult anlegg. Inntakssikring på 63 AMP er plassert på soverom 3 i 2. etasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Bygningen har betonggrunnmur og på betongpilarer for tilbygget lagerrom.
Forstøtningsmurene er oppført i betong med naturstein. Det er også støpt et dekke nedenfor muren som fungerer som støtte.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær.

Beskrivelse av eiendommen

Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er vannforsyning fra Halsabygda vassverk via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber av ukjent alder. Informasjon hentet fra www.mintank.no
Tank: 114866. Siste tømming: 2024-11-05 16:36. Neste tømming: Sept. - Des. 2026. Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 4 m³

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Ved kontroll av boligens lovlighet er det benyttet godkjente tegninger fra Halsa kommune datert 25.03.1991, samt eldre tegninger for kjeller datert 31.01.1961. Det er ikke funnet dokumentasjon på midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- I kjelleren er det registrert flere avvik fra de godkjente tegningene. Den innvendige trappen mellom kjeller og 1. etasje er fjernet, og rominndelingen er endret slik at tidligere brenselrom og disponible rom nå er oppdelt i ganger og lagerrom. Videre benyttes det som opprinnelig var godkjent som vaskerom i dag som verksted og lager. Selv om kjelleren i sin helhet benyttes som tilleggsdel, medfører disse endringene i planløsning og bruk at det må sendes melding til Heim kommune om bruksendring.

- I 1. etasje benyttes det godkjente vaskerommet i dag som lager. Dette er formelt sett en bruksendring som utløser søknadsplikt. Dersom rommet pusses opp og tas i bruk som vaskerom igjen i tråd med gjeldende krav, vil det ikke være behov for søknad. For 2. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til de godkjente tegningene.

- Siden det mangler ferdigattest og det er påvist avvik i bruk av flere rom, anbefales det å kontakte kommunen for å få avklart hvilke tiltak som er nødvendige for å få boligens status i samsvar med dagens bruk.

Uthus/bod

• Det foreligger ikke tegninger

- Det foreligger ikke dokumentasjon på ferdigattest eller brukstillatelse for uthuset i kommunens arkiv. Heim kommune har oversendt en fasadetegning av bygget, men denne er uten dato og mangler utfyllende spesifikasjoner.
- Kommunen har imidlertid i e-post av 20.03.2026 bekreftet at tiltakene regnes som godkjent basert på tegningene som lå til grunn i den opprinnelige byggesaken.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

- Garasjen er oppført som et felles bygg på eiendommen Halsavegen 334. Bygningen benyttes av både denne eiendommen (Halsavegen 332) og naboeiendommen (Halsavegen 333), og ansvaret for bygningen fordeles mellom disse to partene. Det foreligger godkjent rammetillatelse av 26.08.1986 og igangsettingstillatelse av 07.10.1986 for oppføringen, og bygningen er registrert tatt i bruk i GAB-registeret den 30.10.1986.

- Ved gjennomgang av kommunens arkiver er det imidlertid påvist at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tinglyst bruksrett eller festeforhold for arealet garasjen beslaglegger på tomten tilhørende Kirkeland Indremisjonsforening.

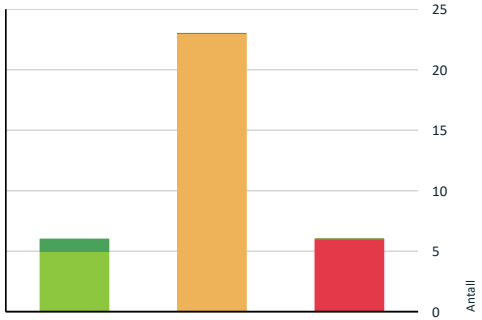
- På bakgrunn av manglende ferdigstillelsesdokumentasjon og uavklarte rettighetsforhold til grunnen, anbefales det at ny eier tar kontakt med kommunen for å avklare hvilke tiltak som eventuelt må foretas for å bringe de formelle forholdene i orden.

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

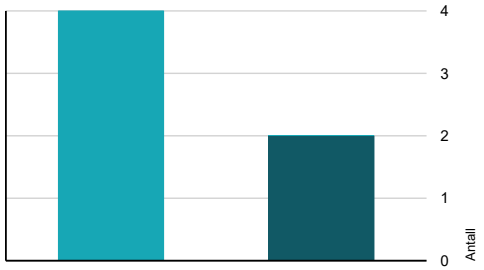
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Bygningen er registrert tatt i bruk 01.01.1964

Anvendelse

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

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

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

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Boligen er tilbygget og løftet en etasje.
2020	Modernisering	Renovert pipe. Faglært arbeid av K. Lervik AS
2026	Modernisering	Det er utført generelt vedlikehold og oppgradering av det elektriske anlegget i perioden 2012–2026. Arbeidene omfatter blant annet utskifting av stikkontakter, brytere og belysning. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring foreligger; se vedlegg for detaljert informasjon. Arbeidet er utført av faglært (dagens eier, Oddbjørn Vullum).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er kortere levetid og fare for skader og lekkasjer. Rust kan medføre at innfesting mister egenskapen sin og styrke og kan medføre at takplater lettere kan løsne fra taklekter.

Tilstandsrapport



Oversikt





Oversikt



Oversikt

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. 1 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og taktekking medfører stor fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belasting med at snø blir liggende på takflatene.
Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøying/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Dette medfører skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Pipe, luftehatt og takstige opp til pipe



Det er ikke montert topphatt på pipeløp, anbefalt

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Svertesopp er observert på deler av kledningen.
- Lufting i nedre del av veggen er kun etablert på overbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig skrå himling i 2. etasje, samt mønedrager som er synlig i stuen i 2. etasje. Lufting er synlig i raftekasser/takutspring.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke montert insektsduk i raftekasse/takutstikk. Det medfører risiko for at insekter og små dyr komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Insektsduk eller annen egnet løsning bør monteres i raftekasse og takutstikk for å hindre at insekter og smådyr kommer inn i takkonstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skader eller ubehag forårsaket av skadedyr.



Synlig drager i møne sett fra stue i 2. etasje



Synlige luftespalter i raftekasser/takutstikk

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Dersom vedlikehold ikke utføres, vil det være økt risiko for punktering av glass, fuktskader og behov for utskifting av vinduer på sikt.



Vindu på soverom 1 og 2 i 2. etasje sett fra veranda.



Vindu på stue



Vindu på kjøkken



Vindu på kjøkken og soverom

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978 i kjeller og på bad i 1. etasje. I tillegg er det trevinduer med koblet glass fra byggeåret i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Eldre vinduer med redusert funksjonstid bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, da det er økt risiko for ytterligere skader og varmetap.



Koblet vindu i kjeller



Vindu på bad fra 1978



Vindu i kjeller fra 1978

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør av teak, malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- Sprekker i overflate på verandadører i 2. etasje
- Dørlås er slitt og fungerer ikke på verandadør i 1. etasje. Bør kontrolleres evt. skiftes.
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av sprekker i treverk på dører for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.
- Dørlås på verandadør i 1. etasje bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
- På grunn av alder og slitasje må det påregnes økt behov for vedlikehold og mulig utskifting av dører og glass for å unngå punktering av glass og redusert funksjon.



Verandadører i 2. etasje.



Dør til lagerrom og verandadør på stue i 1. etasje.



Teak hoveddør som er malt utvendig.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har enkel dører i tre fra lagerrom 1. etasje og til kjeller med enkelt glass av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Sprekk i glass på dør ut fra lagerrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det bør foretas utskifting eller reparasjon av dør med sprukket glass for å hindre personskade og varmetap.
Værslitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.



Dør til kjeller slår innover, slitt dørterskel.



Dør til lagerrom i 1. etasje, sprekk i glass

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget veranda i 1. etasje og 2. etasje som er opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



Oversikt veranda i 2. etasje



Oversikt veranda i 2. etasje



Oversikt veranda i 1. etasje



Oversikt veranda i 1. etasje

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til veranda med repo.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapp i betong ved overbygget inngang med støpt repo. Rekkverk i tre med liggende kledning og malt håndløper.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Overflatebehandlingen på betongtrappen er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflatebehandling av trappen anbefales, og utbedring av sprekker og skader bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet.



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sprekk/skade i belegg ved overgang mur i vindfang.
- Riss/merker i belegg på stue.
- Ubehandlet sponplategulv på lagerrom i 1. etasje. I rommet er det etablert sluk, ved sluk har det kommet opp mus i løpet av vinteren 2025/2026 og derfor har eier tettet området rundt sluk. Tiltak må påregnes.
- Slitasje i enkelte vinduskarmer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring av skader og slitasje på gulvbelegg og vinduskarmer bør utføres for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende overflater.
- Ubehandlet sponplategulv ved sluk bør behandles og tettes forsvarlig for å redusere risiko for fukt- og skadedyrproblematikk. Dette må ses i sammenheng med forholdene i krypkjeller/kryprom.
- Noe flikking og utbedring må påregnes ved flytting av inventar for å opprettholde god standard på overflater.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport



Sprekk/skade i belegg ved overgang mur i vindfang.



Riss/merker i belegg på stue.



Ubehandlet sponplategulv på lagerrom i 1. etasje. I rommet er det etablert sluk, ved sluk har det kommet opp mus i løpet av vinteren 2025/2026 og derfor har eier tettet området rundt sluk. Tiltak må påregnes.



Slitasje i enkelte vinduskarmer

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje og 2. etasje. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra vedovn mot ytre hjørne ved TV. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra laserplassering mot senter av rommet. TG 2

2. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 16 mm fra laserplassering mot pipe. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 24 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 19 mm fra verandadør mot garderobeskapet. TG 2

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

- For å utbedre avvikene må gulvflatene rettes opp slik at høydeforskjellene kommer innenfor gjeldende standardkrav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene medføre ulemper ved møblering og innredning, samt økt risiko for videre slitasje på gulvkonstruksjonen over tid.
- Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Dette bør ses i sammenheng med eventuell annen renovering av de aktuelle rommene.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra vedovn mot ytre hjørne ved TV. TG 2



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra laserplassering mot senter av rommet. TG 2



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 16 mm fra laserplassering mot pipe. TG 2



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 24 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 19 mm fra verandadør mot garderobeskapet. TG 2

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra kjeller opp til 2. etasje fra byggeår hvor det går over til elementpipe fra 1991. Pipen er renovert innvendig med stålrør av K. Lervik AS i 2020. Vedovn på kjøkken, stue og stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke dersom gulvet blir liggende. Manglende ildfast plate øker risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.
- Tiltaket må ses i sammenheng med eventuelt fjerning av treverk i kjeller, da behovet for plate bortfaller dersom gulvet fjernes.
- Pipehatt på toppbeslag pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport



Jøtul 602 på kjøkken av ukjent alder



Rentbrennende Dovre vedovn på stue fra 2020



Jøtul 602 på stue i 2. etasje fra 1991.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak

• Alt av organiske materialer må fjernes.

- Kjelleren bør kun benyttes med eksponerte murflater og uten organiske materialer for å sikre best mulig uttørking og redusere risiko for fuktskader, mugg og råte.
Varer bør ikke lagres direkte på gulvet eller inntil yttervegger for å unngå fuktopptak.
Tiltak for å lede takvann bort fra boligen og eventuelt montere pipehatt bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, samt dårlig inneklima.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å åpne alle konstruksjoner for uttørking uten noe gjenoppbygging av kjelleren

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig saltutslag



Kontroll av fukt i søyle på skillevegg i verksted/lagerrom 2. Fuktmåling viser 22,2 %



Kontroll av gulvplate i tilfarergulv i vedbod/lagerrom. Fuktmåling viser 28,8%



Kontroll av bunnsvill i skillevegg gang/lagerrom 1. Fuktmåling viser 21,8%

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på lagerrom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte plater i stubbegulv henger ned noe som medfører risiko for luftlekkasjer og tilgang for skadedyr som mus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Plater må monteres på plass, og konstruksjonen bør kontrolleres for eventuelle skjulte skader. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for luftlekkasjer og hindre tilgang for skadedyr som mus, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Oversikt krypykjeller/kryprom



Synlige åpninger i stubbeloft med fare for luftlekkasjer og skadedyr

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert åpen trapp med liggende rekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår i 1. etasje og heltre furu fyllingsdør til lagerrom i 1. etasje fra 1991.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Er noen overflateskader på dører som følge av slitasje.
- Låskasse på dør fungerer ikke.
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med overflateskader og defekt låskasse for å sikre god funksjon og estetikk.
- Dører som har nådd over halvparten av forventet funksjonstid vil kunne få økt behov for vedlikehold fremover, og det er risiko for ytterligere funksjonssvikt dersom tiltak ikke gjennomføres.



Dør til bad/vaskerom, soverom og kjøkken sett fra gang i 1. etasje. Dør til soverom og kjøkken tar i karm.



Dør til stue sett fra gang i 1. etasje



Dør til lagerrom sett fra vindfang i 1. etasje. Noe overflateskader/hakk i dør



Dør til kjøkken sett fra stue. Låskasse på dør fungerer ikke.

TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 2. etasje fra 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



Dør til soverom 1 og 2 sett fra stue i 2. etasje



Dør til soverom bad og soverom 4 sett fra stue i 2. etasje



Dør til soverom 3 sett fra stue i 2. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og belegg på vegg i dusj. Hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil i himling og på vegg. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.
Servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, skap under servant åpen dusj med forheng, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

- Synlig misfarging på gulvbelegg
- Deler av gulvbelegg i våtsone mot ytre hjørne er løsnet
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på varmekabel og det mangler dokumentasjon på montering
- Synlig skade i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer som medfører risiko for skjulte skader
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på innvendige sanitære installasjoner
- Sprekk i toalett
- Vindu er plassert i våtsone til dusj
- Rommet har kun naturlig ventilering via ventil i himling og manglende tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig skade i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer som medfører risiko for skjulte skader



Sprekk i toalett



Oversikt



Synlig misfarging på gulvbelegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Synlig sprekk/åpning rundt rørgjennomføringer i dusj

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedring av skader i belegg, eventuelt oppgradering, bør gjennomføres for å sikre vannsikkerheten.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Se hovedpunktet for badet hvor det er anbefalt oppgradering.



Synlig sprekk/åpning rundt rørgjennomføringer i dusj

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i himling. Panelovn på vegg.
60 cm servantskap, speil, hylle, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Forventet levetid er nådd på tettesjikt som gulvbelegg
- Synlig slitasje på mykfuge og sveising av gulvbelegg i hjørner.
- Vanskelig tilkomst til sluk siden dusjkabinett er montert med kobberrør og kan ikke flyttes frem
- Ikke tilfredsstillende vannsikkerhet grunnet manglende membran/tettesjikt ved dusjkabinett i skrå himling
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på innvendige sanitære installasjoner
- Intern lekkasje i toalett (Eier skal prøve å fikse det før visning/overtakelse.
- Rommet har kun naturlig ventilering via ventil i himling og manglende tilluftsventilering
- Mangler mykfuge i bunn av våtromsplater

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og usikker rest levetid på vinylbelegg. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført overflatesøk med fuktindikator på synlig vinylbelegg uten at det ble registrert fuktutslag eller synlige avvik på befaringsdagen. Basert på de utførte målingene isolert sett, gis dette punktet TG 0.

Hulltaking er imidlertid ikke gjennomført grunnet tekniske begrensninger og sikkerhetshensyn. Ved bruk av veggdetektor er det registrert indikasjoner på skjulte vannrør i tilstøtende vegger, og øvrige vegger er enten yttervegger eller vegger over trapperom uten forsvarlig tilkomst. Da hulltaking ikke er utført er det ikke foretatt kontroll av fuktforhold i den skjulte konstruksjonen.

Selv om overflatemålingene er normale, settes TG 3 for våtrommet som helhet (se hovedpunkt). Dette skyldes at vinylbelegget har overskredet sin forventede levetid. Ved denne alderen anses risikoen for materialtretthet og plutselige lekkasjer som betydelig, uavhengig av de visuelle observasjonene og måleresultatene på kontrolltidspunktet.



Fuktmåling i våtsone over dusjkabinett viser ingen forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved toalett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved servantskap. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt slett himling. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vedovn. Panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

- Skade på kantlist benkeplate
- Mangler kantlist på benkeplate ved komfyr

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på innredningen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Skade på kantlist benkeplate



Mangler kantlist på benkeplate ved komfyr

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.
- Komfyren er ikke plassert i senter under avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting av ventilator/avtrekksvifte ved behov, da over halvparten av forventet funksjonstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og redusert effekt på avtrekket.



Komfyr er ikke plassert i senter på avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert i kjeller ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

- Stoppekranen ble ikke funksjonsprøvd på grunn av dens alder og økt risiko for lekkasje ved testing. Hovedstoppekrane, reduksjonsventil og vannstoppventil

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

- Stoppekranen bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasje. Dersom stoppekranen ikke fungerer som den skal, kan det føre til vannskader ved behov for stenging av vannet.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert i kjeller ved varmtvannsbereder.

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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

- Mangler ventiler på soverom 3 og 4 i 2. etasje

Konsekvens/tiltak

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

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

- Det bør etableres ventiler i soverom 3 og 4 i 2. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Mangler ventil på soverom 3 og 4

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1992
Plassering: Kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 plassert i gang 1. etasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg. Inntakssikring på 63 AMP er plassert på soverom 3 i 2. etasje

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.
0 Utført tiltak med montering av lys i kjeller, ukjent når.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Ved renovering/tilbygg i 1991 er arbeid utført av Svein Korsnes.
- Arbeid er utført av nåværende eier Oddbjørn Vullum i perioden 2012-2026 iht. samsvarserklæring.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

- Det er lagt frem samsvarserklæring for arbeid utført av Oddbjørn Vullum som gjelder perioden 2012-2026. Signert 23.03.2026
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. - Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg: Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Inntakssikring på 63 AMP er plassert på soverom 3 i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Tiltak:

- Det bør monteres klemlist på grunnmursplasten for å hindre at fukt trenger inn bak plasten, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmuren.
- Tiltak med drenering bør vurderes i sammenheng med å lede takvann bort fra boligen for å redusere fuktbelastningen på kjeller/krypkjeller.
Tiltak må vurderes ut fra fremtidig bruk av kjeller.



Synlig grunnmursplast



Synlig grunnmursplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og på betongpilarer for tilbygget lagerrom.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Det er synlige sprekker på de fremre hjørnene av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen på innsiden av grunnmuren, da dette kan skyldes fuktinntrengning. Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan det føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse.
- Det må påregnes tiltak for å utbedre sprekkene i grunnmuren. Eier opplyser at det ikke har vært endringer de senere årene, og at dette anses som stabilt. Det anbefales at sprekkene pusses i første omgang for å overvåke og kontrollere tilstanden over tid. Konsekvensen av manglende utbedring kan være at sprekkene utvikler seg og fører til ytterligere skader på grunnmuren.



Riss/sprekker i puss på fremre hjørne ved dør inn til kjeller



Sprekk på fremre hjørne av mur



Betongpilarer på tilbygg av lagerrom

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betong med naturstein. Det er også støpt et dekke nedenfor muren som fungerer som støtte.

Vurdering av avvik:

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

- Sprekk og skader i betongdekke

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

- Sprekk og skader i betongdekke bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader på muren. Tiltak bør ses i sammenheng med terrengforhold og bortledning av overflatevann, da utilstrekkelig drenering kan forverre skadene.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å fjerne mur og skrå terrenget uten å montere ny forstøtningsmur. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt støttemur



Oversikt støttemur og betongdekke

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tiltak bør ses i sammenheng med punktet om forstøtningsmur og bortledning av takvann.
- Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og vurderes terrengjusteringer for å lede vann bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales når tomten er snøfri, da stående vann og terrengforhold ikke kunne vurderes fullt ut ved befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er vannforsyning fra Halsabygda vassverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere.
Info:
I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

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

- Det må innhentes dokumentasjon fra kommunen om lovlighet og eventuell utslippstillatelse for avløpsanlegget.
Manglende tillatelse eller dokumentasjon medfører risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, noe som kan føre til pålegg om utbedring eller stans i bruk.
Ved innlagt vann må det søkes om utslippstillatelse og sikres at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber av ukjent alder. Informasjon hentet fra www.mintank.no
Tank: 114866. Siste tømming: 2024-11-05 16:36. Neste tømming: Sept. - Des. 2026. Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 4 m³

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

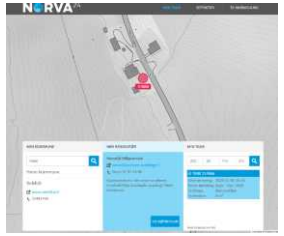
Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Tank er plassert i forkant av hagen



Info hentet fra www.mintank.no

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Info radon:
- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

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

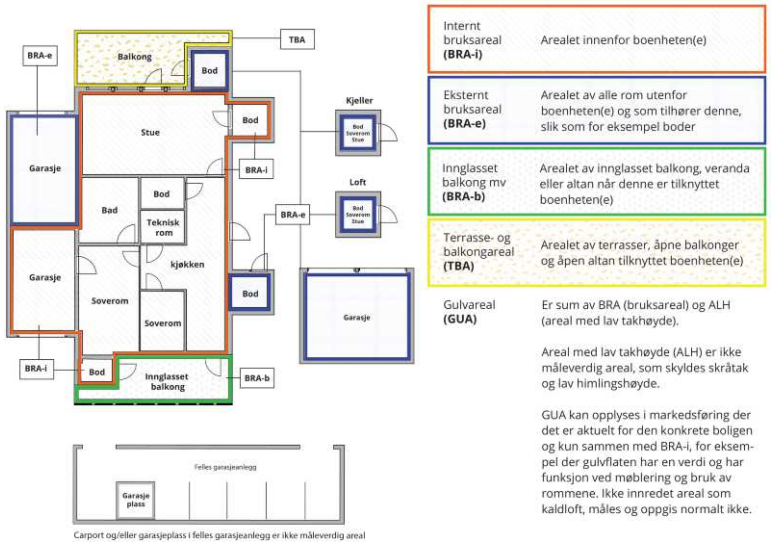
Hva er måleverdig areal?

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

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		18		18		50	68
1. Etasje	86			86	31		86
2. Etasje	58			58	7	18	76
SUM	**144**	**18**			**38**	**68**	**230**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang/lager, verksted/lager 2, gang 2, lagerrom 3, gang 3, lagerrom 4, lagerrom 5	
1. Etasje	Vindfang, lagerrom, gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda med utgang fra stue
2. etasje: Veranda med utgang fra 2 soverom
- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller/gulv på grunn. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Ved kontroll av boligens lovlighet er det benyttet godkjente tegninger fra Halsa kommune datert 25.03.1991, samt eldre tegninger for kjeller datert 31.01.1961. Det er ikke funnet dokumentasjon på midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- I kjelleren er det registrert flere avvik fra de godkjente tegningene. Den innvendige trappen mellom kjeller og 1. etasje er fjernet, og rominndelingen er endret slik at tidligere brenselrom og disponible rom nå er oppdelt i ganger og lagerrom. Videre benyttes det som opprinnelig var godkjent som vaskerom i dag som verksted og lager. Selv om kjelleren i sin helhet benyttes som tilleggsdel, medfører disse endringene i planløsning og bruk at det må sendes melding til Heim kommune om bruksendring.

- I 1. etasje benyttes det godkjente vaskerommet i dag som lager. Dette er formelt sett en bruksendring som utløser søknadsplikt. Dersom rommet pusses opp og tas i bruk som vaskerom igjen i tråd med gjeldende krav, vil det ikke være behov for søknad. For 2. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til de godkjente tegningene.

- Siden det mangler ferdigattest og det er påvist avvik i bruk av flere rom, anbefales det å kontakte kommunen for å få avklart hvilke tiltak som er nødvendige for å få boligens status i samsvar med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det foreligger ikke dokumentasjon på ferdigattest eller brukstillatelse for uthuset i kommunens arkiv. Heim kommune har oversendt en fasadetegning av bygget, men denne er uten dato og mangler utfyllende spesifikasjoner.
- Kommunen har imidlertid i e-post av 20.03.2026 bekreftet at tiltakene regnes som godkjent basert på tegningene som lå til grunn i den opprinnelige byggesaken.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		35		35		6	41
SUM		**35**				**6**	**41**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

Kommentar

- Arealene i garasje med oppforet gulv må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten opplyst av kontaktperson.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Garasjen er oppført som et felles bygg på eiendommen Halsavegen 334. Bygningen benyttes av både denne eiendommen (Halsavegen 332) og naboeiendommen (Halsavegen 333), og ansvaret for bygningen fordeles mellom disse to partene. Det foreligger godkjent rammetillatelse av 26.08.1986 og igangsettingstillatelse av 07.10.1986 for oppføringen, og bygningen er registrert tatt i bruk i GAB-registeret den 30.10.1986.

- Ved gjennomgang av kommunens arkiver er det imidlertid påvist at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tinglyst bruksrett eller festeforhold for arealet garasjen beslaglegger på tomten tilhørende Kirkeland Indremisjonsforening.

- På bakgrunn av manglende ferdigstillelsesdokumentasjon og uavklarte rettighetsforhold til grunnen, anbefales det at ny eier tar kontakt med kommunen for å avklare hvilke tiltak som eventuelt må foretas for å bringe de formelle forholdene i orden.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tomteforhold er ikke avklart. Se lovlighetsvurdering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Oddbjørn Vullum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	222	28		0	1141.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Halsavegen 332

Hjemmelshaver

Vullum Oddbjørn, Vullum Reidun, Vullum Svein Olav

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

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

Beskrivelse
Uthuset er oppført over ett plan og er fundamentert på pilarer i betong. Bærekonstruksjonen er utført med trebjelkelag i gulv og enkelt bindingsverk i yttervegger, der fasaden er kledd med stående trekledning. Bygningen er inndelt i to separate rom med uavhengig adkomst via hver sin inngangsdør. Takkonstruksjonen er utformet som et saltak tekket med stålplater og tilhørende beslag. For håndtering av takvann er det montert takrenne på bygningens forside med direkte avrenning til terreng. Vindusflatene består av koblede vinduer.

- Synlig skjevhet i pilarer. (Selger opplyser at det ikke har endret seg de senere år)
- Mangler snøfangere på taket
- Mangler takrenne på en takside
- Råte i trapper inn til hver enkelt rom
- Noe værslitasje på vinduer.

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

Tilbygg / modernisering

1993	Nybygging	Nybygging. Faglært arbeid av Svein Olav Vullum

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Registrert tatt i bruk 30.10.1986

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

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

Beskrivelse
Garasjen er oppført i et felles bygg
Fundamentert med ringmur av lettklinkerblokker på støpt betonggulv. Bærekonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er utformet som et pulttak tekket med stålplater. Bygningens vindusflater består av koblede trevinduer.
Adkomst til garasjen skjer via en skyveport i tre, utvendig beslått med blikkplater. En del av garasjearealet er særskilt utført med oppfôret trebjelkelag og tregulv, og denne sonen er utstyrt med doble dører i front.

- Råte i kledning på baksiden
- Mangler snøfangere på tak
- Betonggulv i garasjen er slitt og det er sprekker i deler av gulvet.
- Vinduer er værslitte.

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
Egenerklæringsskjema	26.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	17.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	65	Nei
Fra Infoland 2 (kartverket)	26.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	8	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	18.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	17.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	3	Ja
Forenklet energiattest	18.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Brukt byggeår 1991 grunnet ombygging og tilbygg.	Gjennomgått	5	Ja
Samsvarserklæring Oddbjørn Vullum	23.03.2026	Tilsendt av selger/eier	Gjennomgått	2	Nei
Oppdatert egenerklæring	26.03.2026	Tilsendt av megler og selger	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	Bekreftet av selger pr. telefon 26.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 222 - Bnr 28
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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.

bankID SIGNERT 26.02.2026
Vullum, Oddbjørn

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

Oddbjørn Vullum

Boligen

Halsavegen 332
6680 Halsanaustan

5055-222/28/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad i 1. etg. har fuktutslag i dusjhjørne. Badet må mest sannsynlig totalrenoveres.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ytterdør på vaskerom (ut mot veranda) måtte brytes opp, for å få tilgang inn i huset, da det var mistanke om dødsfall.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert et panelbord som stengsel foran dør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terasse med 2 m2, og en trapp.

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?
• **Ja**

Det har vært feil med drenering, tilbake i 1979. Ble utbedret i 1980, med ny drenering.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

Mistenker at det er fuktproblemer på bad i 1. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Mus i kjeller/vaskerom 1.etg.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av areal rundt sluk på vaskerom i 1. etasje.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Har dokumentasjon i huset.
   Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av stålrør i pipe. Bytting av vedovn på stue.

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ble kjøpt til ekstra tomt. Hustaket ble løftet med 1,20, der det ble bygd 4 soverom, 1 bad og og loftstue. Arkitekttegnet og godkjent byggesak.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent byggesak

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

• **Ja**

Samme som punkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Samme som punkt 26

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

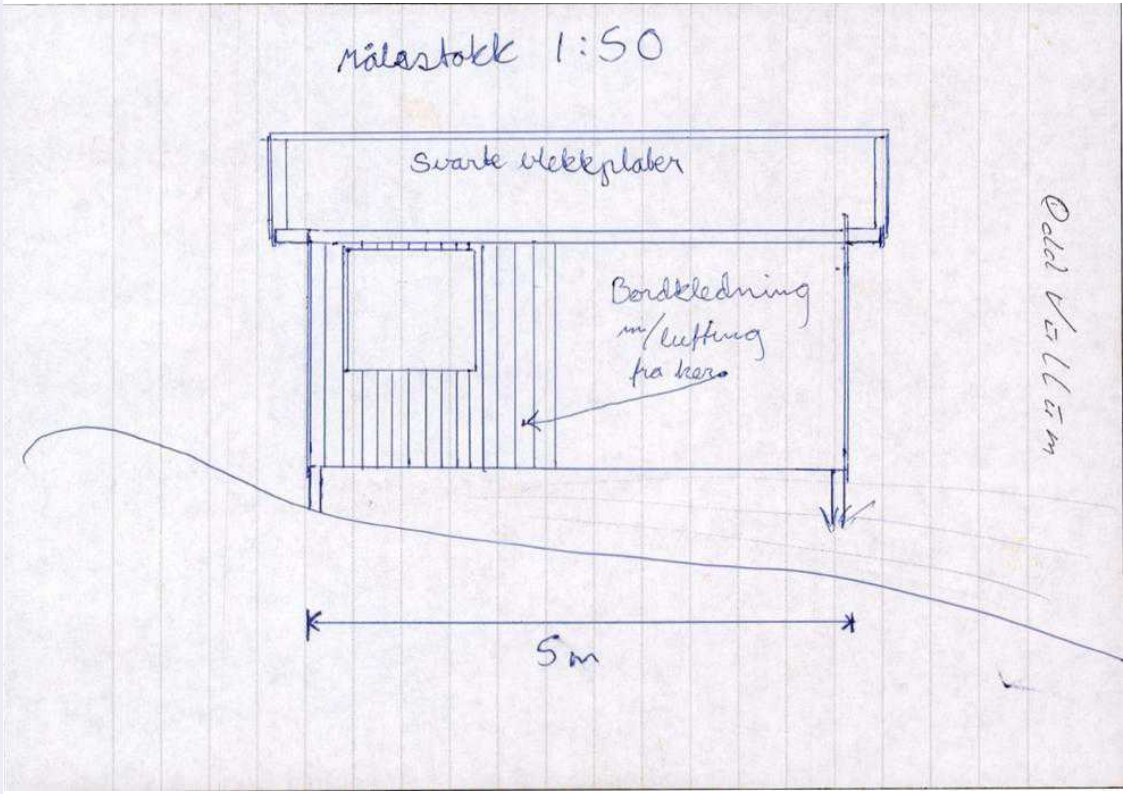
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.





FASADE MOT VEIEN



GAVL MOT ADKOMST





0 1 2 3 4 5 10m

BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE
25/3- 1991

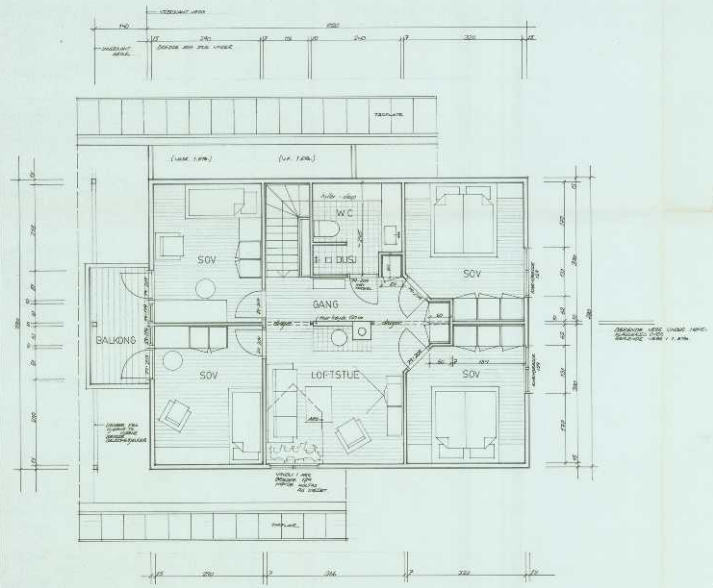
odd vullum
6680 halsa

tilbygg påbygg enebolig
fasader 1:100

VULLUM

25 02 91
siv ark mnal

sindre hokstad
camilla colletsvei 20 0258 oslo 2
tlf 02 44 26 99



PLAN 2 ETG

0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 5,0m

BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE
25/3- 1991

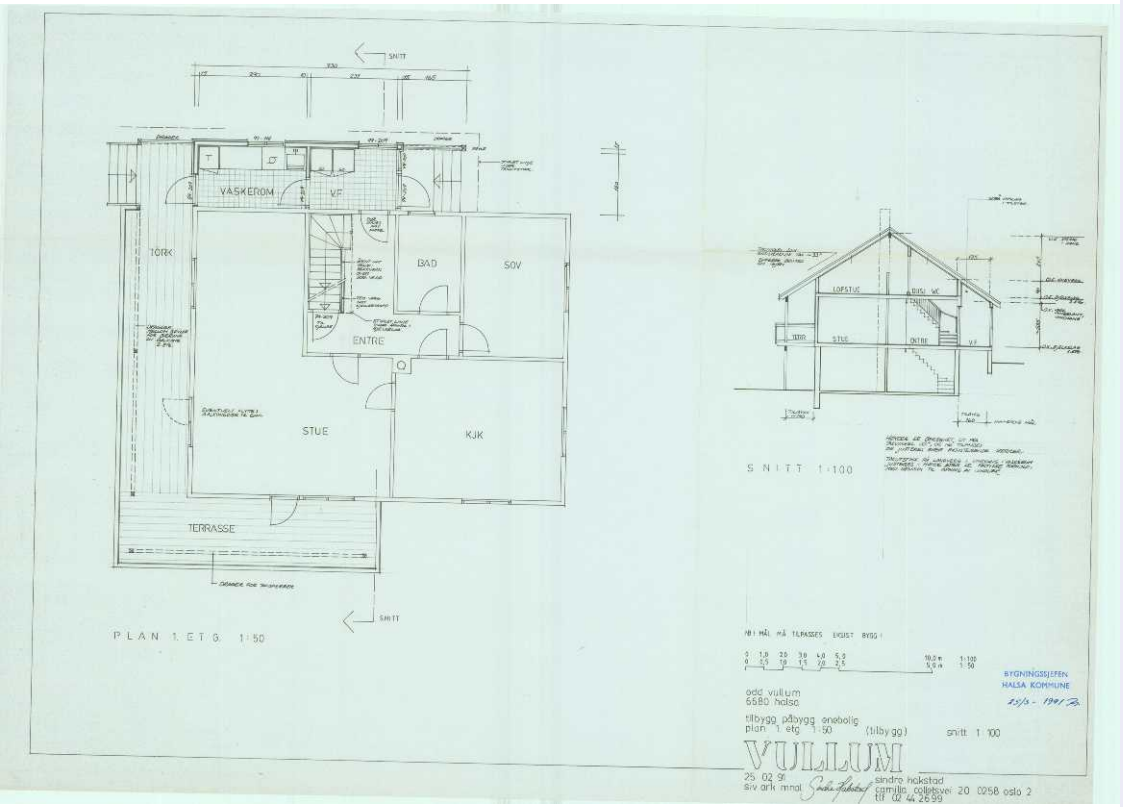
odd vullum
6680 halsa

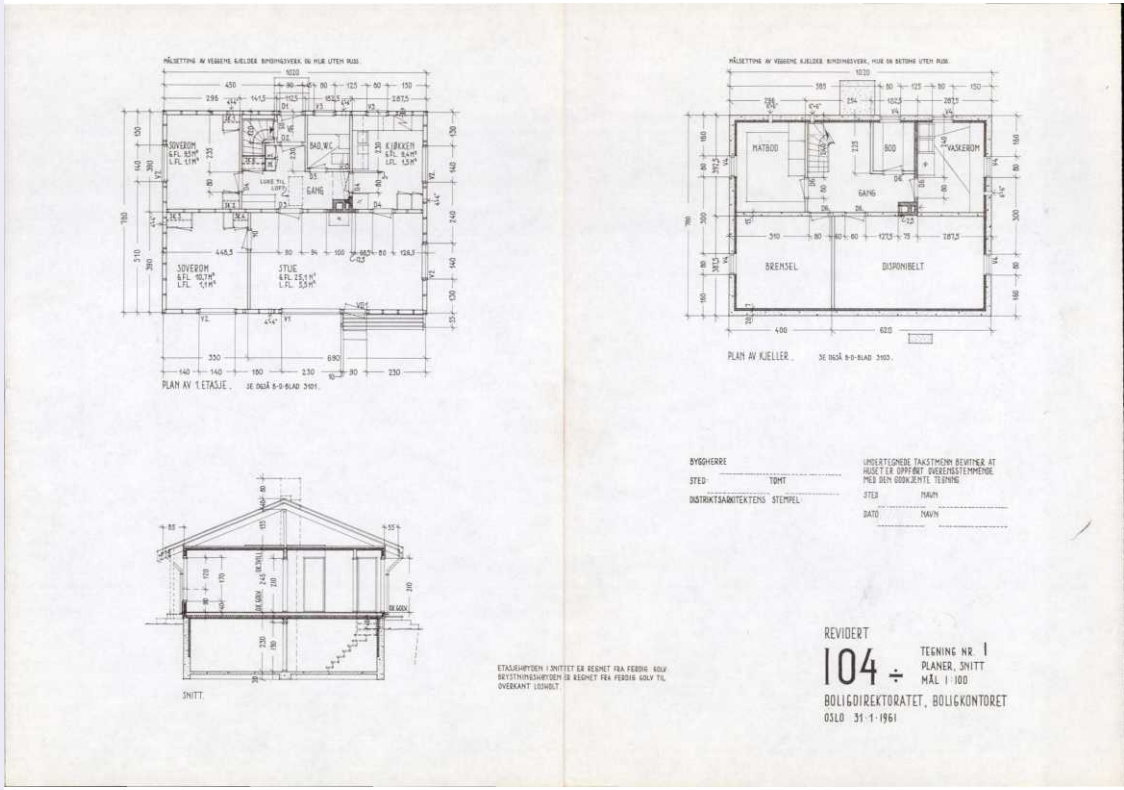
tilbygg påbygg enebolig
plan 2 etg 1:50 (påbygg)

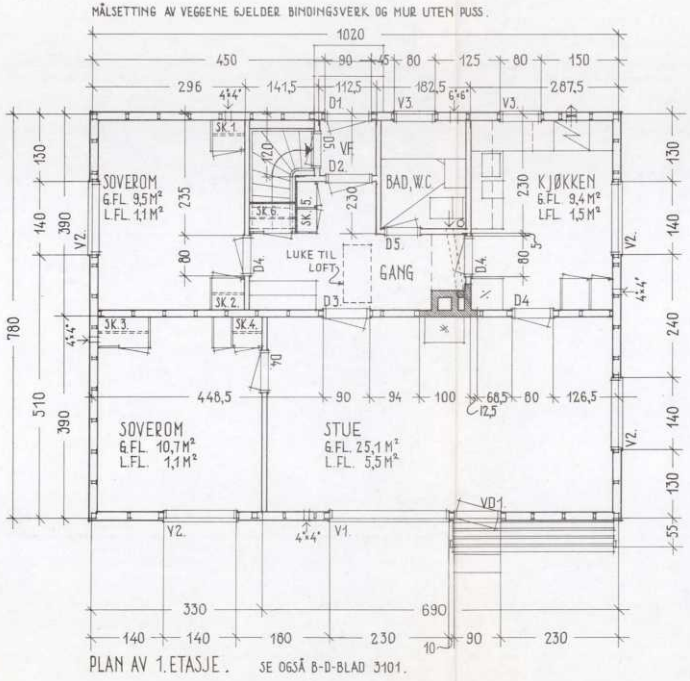
VULLUM

25 02 91
siv ark mnal

sindre hokstad
camilla colletsvei 20 0258 oslo 2.
tlf 02 44 26 99

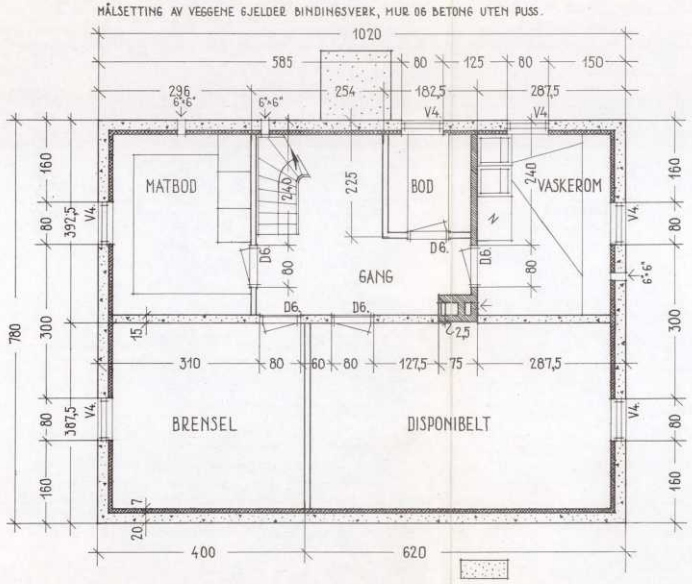

SNITT
VASKEROM
VF
TORK
BAD
SOV
ENTRE
STUE
KJK
TERRASSE
PLAN 1. ET. G. 1:50
SNITT 1:100
odd vullum
6680 halsa
tilbygg påbygg enebolig
plan 1 etg 1:50
(tilbygg)
snitt 1:100
VULLUM
25 02 91
siv ark mnal
sindre hokstad
camilla colletsvei 20 0258 oslo 2
tlf 02 44 26 99
BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE


PLAN AV 1 ETASJE.
PLAN AV KJELLER.
SNITT
BYGGHERRE
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN
REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31·1·1961



PLAN AV 1. ETASJE. SE OGSÅ B-D-BLAD 3101.

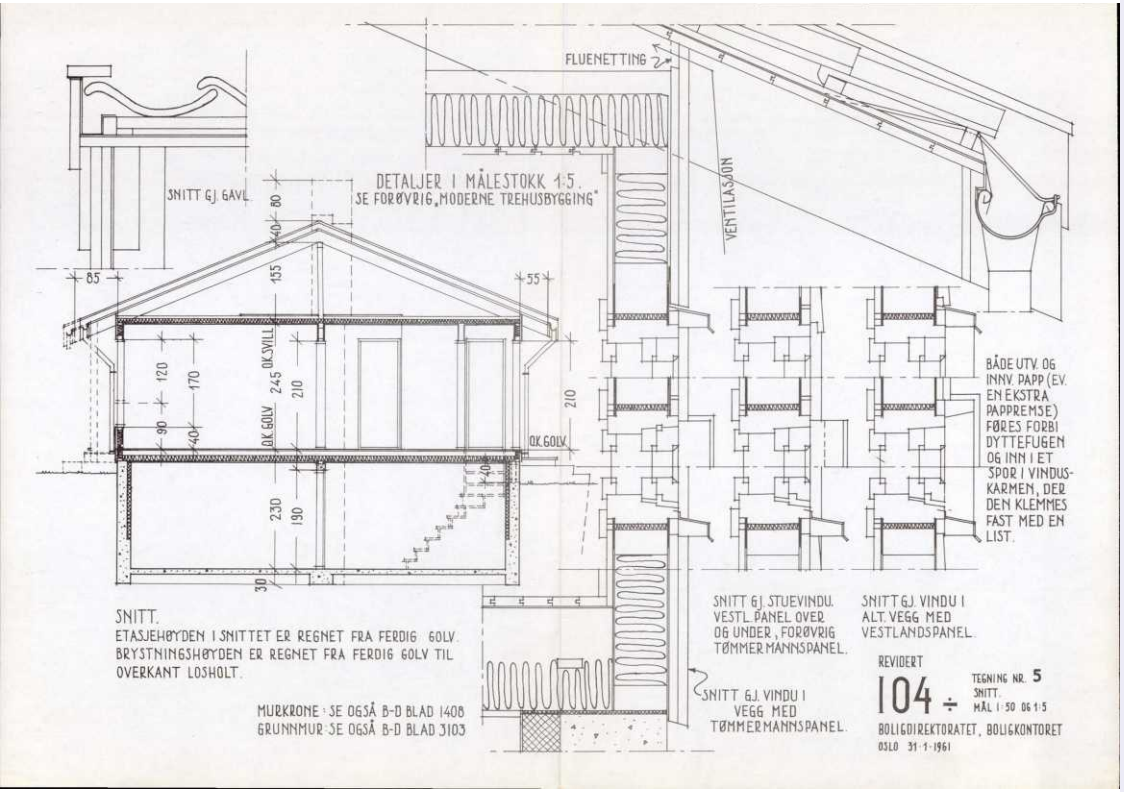
REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 3
PLAN AV 1. ETASJE.
MÅL 1:50
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961



PLAN AV KJELLER. SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 4
PLAN AV KJELLER.
MÅL 1:50
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/705/61
Attesteringstidspunkt 2026-02-26 13:50



Dagbok nr. 705 1963, 5/4
Nordmøre Sorenskriverembete
239

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
2—56.
Finansdepartementets formular.

SKYLDDELINGSFORRETNING

I år dag den 30 mars 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Klunset g.-nr. 22 b.-nr. 2 av skyld 137 mark i Halsa herred. Forretningen er forlangt av Edv. O. Klunset.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte[3] Skylddelingsmennene Edv. O. Klunset og Kjøpmann Per Hansen

Mennene valgte til formann Tor Dietz

Over de 22 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Den fraskilte stuetomt ligger vest for bygdeveien Bårdset - Halsa. Utgangspunkt er bygdeveien Bårdset - Halsa i skjæringslinjen mellom gnr 22 bnr 2 og eiendommen Tunvang gnr 22 bnr 8. Fra bygdeveien går skjæringslinjen i V.S.V. lig retning i 21 m hvor en motsatt stein. Står herfra i S.S.Ø. lig

---

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

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

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

retning i 305 m til en midsatt
stein. Fortsetter så i samme
retning i ca 2m til bygrelinjen
mellom gnr 22 bnr 2 og gnr 22
bnr 3 Følger så denne bygrelinjen
i østlig retning i 26,8 m til
merket hus mot bygdeveien.
Herfra følger så bygrelinjen
langs bygdeveien i nordlig
retning i 47 m til utgangspunktet.

241

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Ja

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

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

Skylden for de fraskilte del ble satt til 0,05

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

De fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Høgstun

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Bure av kjøperen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Halsa Jordskifterett v/ Bjørn Holmund skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Knut Stavik Oskar Heggem Tor Sæter

Antatt til tinglysning ..... 19.....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.-nr. 22 b.-nr. 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/706/61
Attesteringstidspunkt 2026-02-26 13:49
Side 1 av 2

Stempelavgift kr. 0.- (Bistand.)

Dagbok nr. 706 1963 5/4
Nordmøre Sorenskriverembete
243

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Edv. O. Klungset

født 16-11-1908 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Per Hansen

født 3-4-1937 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Høgtun

g.nr. 22 br.nr. ..... av skyld mk. 0,05 i Halsa herred[1])

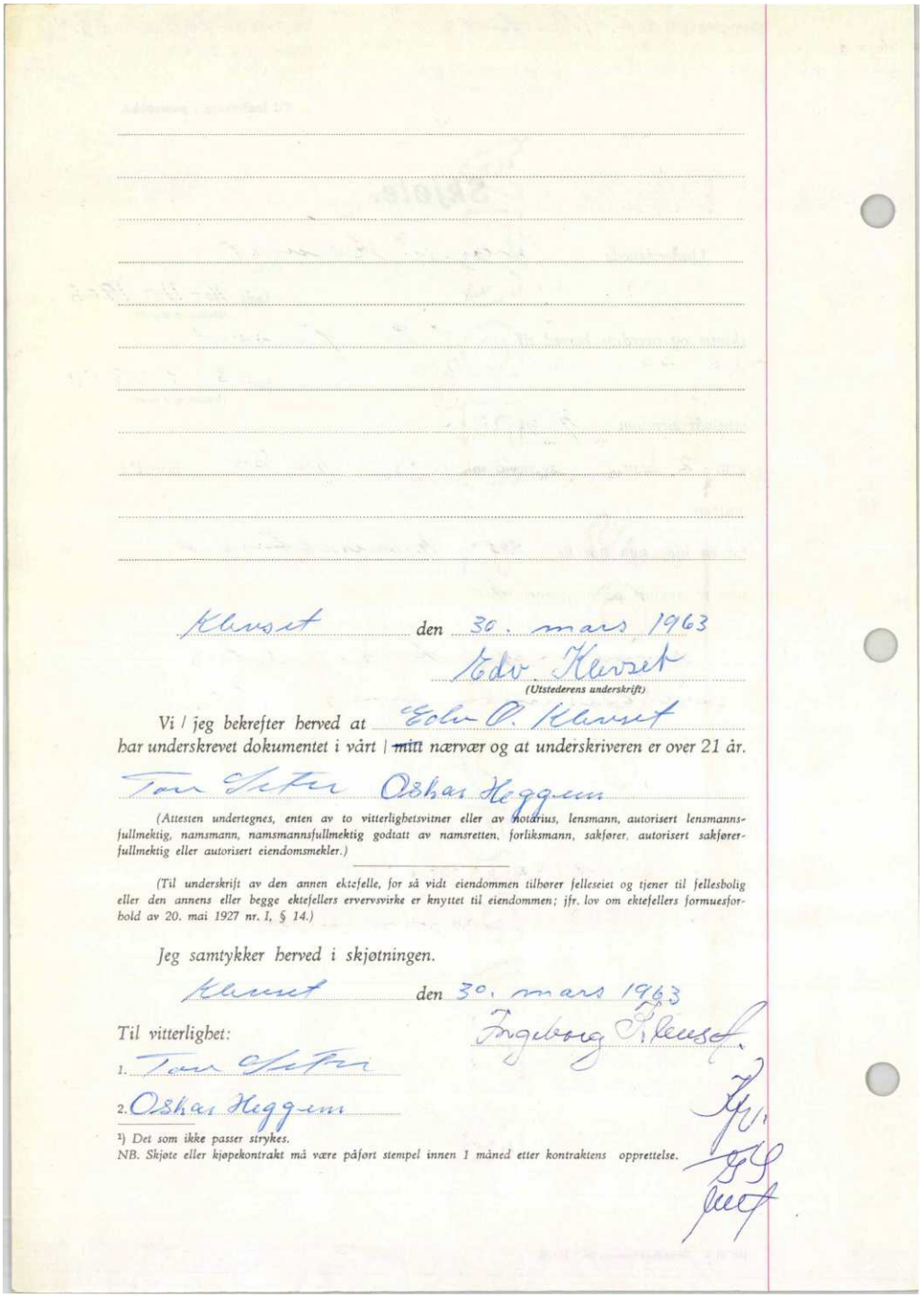
matr.nr. ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 1000 Kroner ettusen

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpers plikter i forh. til ekteskapslovgivningen innfridd.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 10-58.



Klevset den 30. mars 1963

Edv. Klevset
(Utstederens underskrift)

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

Tor Sivert Oskar Heggem

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Klevset den 30. mars 1963

Ingeborg Klevset

Til vitterlighet:

1. Tor Sivert

2. Oskar Heggem

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 222, Bruksnr 28	**Kommune:**	5055	Heim
Adresse:				
Veiadresse:	Halsavegen 332, gatenr 2020 6680 Halsanaustan	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 9	Løvik Halsa
Oppdatert:	10.12.2019	**Kirkesogn:**	9060805	Halsa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Høgtun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.04.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 141,4 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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	5055/222/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	05.04.1963	Avgiver	5055/222/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/222/28	0,0

Gårdsnummer 222, Bruksnummer 28 i 5055 HEIM kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.02.2026 12:57 – Sist oppdatert 26.02.2026 12:57
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halsavegen 332	Bolig	201,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181888679			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		66,0		66,0			
H01	1	83,0		83,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300325766			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0	27,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

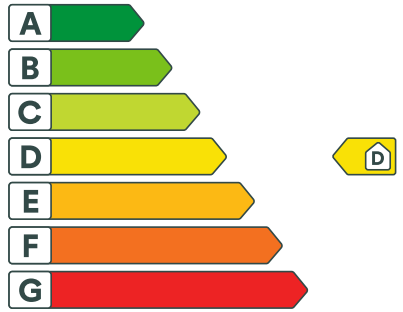
enova

Energiattest

D

Adresse
Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN

Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271901**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181888679**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 104 kWh**

Detaljering

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

Halsavegen 332, 6680 HALSANAUSTAN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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



HALSAVEGEN 332

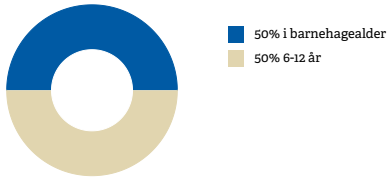
OFFENTLIG TRANSPORT

Bårset bussholdepl.(skolebuss)	15 min
Kristiansund Kvernberget	1 t 43 min

SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	**13 min**
147 elever, 11 klasser	14.8 km
Hemne videregående skole	**55 min**
220 elever	64.8 km
Atlanten videregående skole	**1 t 52 min**
500 elever, 18 klasser	55.7 km

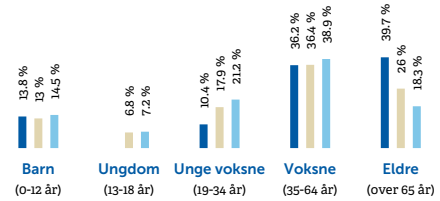
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løvik	56	45
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Liabø barnehage (1-5 år)	**12 min**
37 barn	13.8 km
Bøfjorden barnehage (1-5 år)	**19 min**
10 barn	21.9 km
Valsøyfjord barnehage (1-5 år)	**22 min**
22 barn	25.7 km

DAGLIGVARE

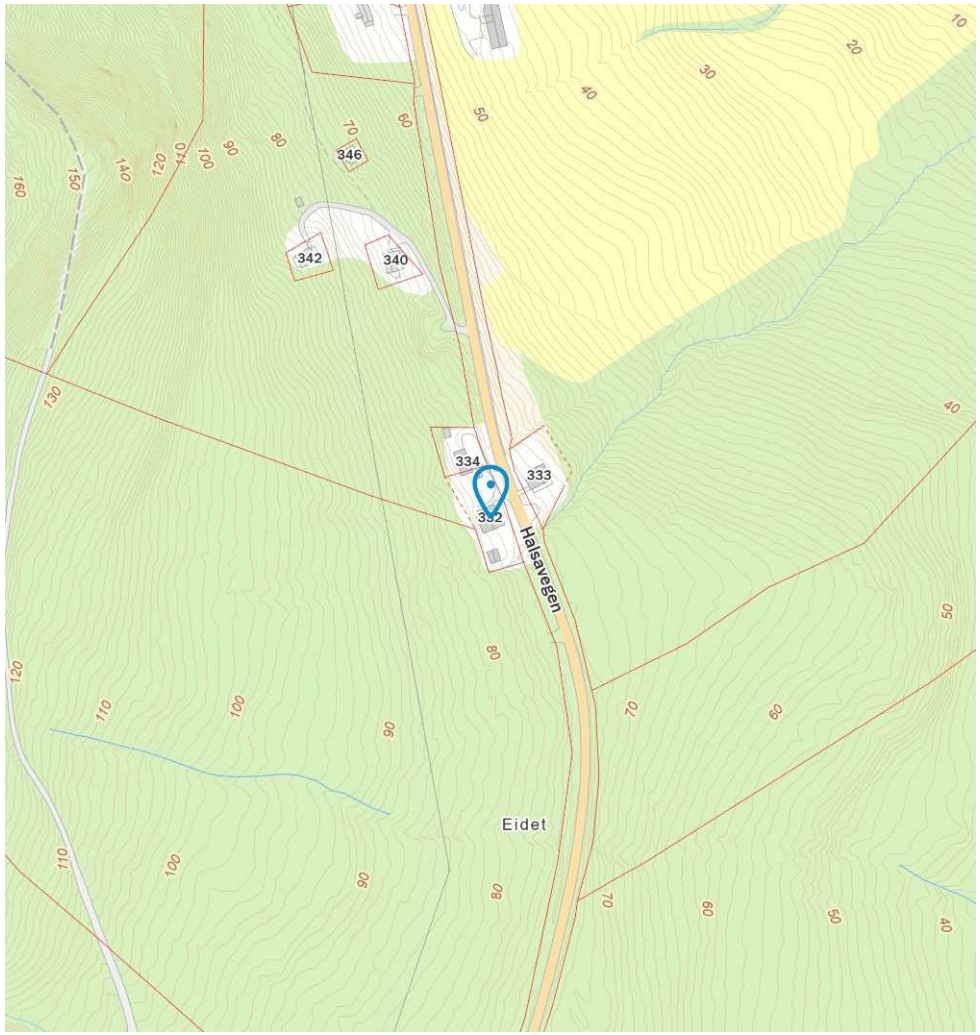
Bunnpris Halsa	**5 min**
Post i butikk, PostNord	4.6 km
Coop Prix Vågland	**12 min**
Post i butikk, PostNord	14 km

SPORT

Blekken skole	**4 min**
Ballspill	3.8 km
Halsa stadion	**5 min**
Ballspill, fotball, friidrett	4.9 km
Treningssenter (Nordmørshallen)	**1 t 12 min**
Fitnesspoint Aspøya	**1 t 17 min**

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





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

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

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: 21260016 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Halsavegen 332, 6680 Halsanaustan.
Gnr. 222, Bnr. 28, 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 15 500,- 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: 21260016
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no