

Velkommen til

Hjeldnesvegen 45, 6687 Valsøyfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hjeldnesvegen 45
6687 Valsøyfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	68 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1927
BRA	341 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/Rune Johansen har gleden av å presentere
Hjeldnesvegen 45 !

Flott og innholdsrik frittliggende enebolig med stor dobbelgarasje og verksted! Boligen har en fin beliggenhet på Hjeldnes i Valsøyfjord med nydelig utsikt utover Valsøyfjorden. Meget pen opparbeidet tomt med plen. beplantning og solrike terrasser. Boligen inneholder: Underetasje: Gang, bod, bod 2, vaskerom, soverom, bod 3, kott, uinnredet kjellerrom. 1.Etasje: Bad, stue, spisestue, kjøkken, gang og entré. 2.Etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott og kott 2.

I tillegg medfølger det en stor dobbelgarasje samt ett verksted med mye god lagring!

Velkommen på visning !

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rune Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hjeldnesvegen 45, 6687 Valsøyfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 310, Bnr. 37, Heim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	68 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 774 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 250,-

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

Sum omkostninger kr 68 340,- 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 13 846,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles på følgende poster:
Vann kr. 3 456,-
Avløp kr. 2 542,-
Branntilsyn, feiing kr. 660,- hvert 3 år.
Eiendomsskatt kr. 2 898,-
Beløpene fordeles på 6 terminer.

Gebyr for renovasjon (ReMidt) kr. 4 730,-
Beløpene fordeles på 4 terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 178 m²
BRA - e: 163 m²
BRA totalt: 341 m²
TBA: 180 m²
GUA: 389 m²
ALH: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA-i underetasje: 28 kvm
BRA-i 1. etasje: 101 kvm
BRA-i 2. etasje: 49 kvm
BRA-e bod: 13 kvm
BRA-e garasje: 49 kvm
BRA-e verksted: 101 kvm

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

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

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

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

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

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår (1927) i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger fasadetegninger fra 1986 vedrørende tilbygg. Fasaden er ikke i samsvar med dagens bruk. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig

Det foreligger ingen plantegninger fra 1986 i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på tomten og i garasje

Tomt
Tomtestørrelse er 2 868 m² på eiet tomt.
Pen opparbeidet tomt med plen, støttemurer, hekk og diverse beplantning.

Byggeår
1927 ifølge takstmannen.

Innhold
Boligen har følgende romfordeling:
Internt bruksareal (BRA-i) Underetasje:
-Gang
-Bod
-Bod 2,
-Vaskerom
-Soverom
-Bod 3
-Kott
-Uinnredet kjellerrom

Internt bruksareal (BRA-i) 1.Etasje:
-Bad
-Stue
-Spisestue
-Kjøkken
-Gang
-Entré

Internt bruksareal (BRA-i) 2.Etasje:
-Soverom
-Soverom 2
-Soverom 3
-Gang
-Kott
-Kott 2

Eksternt bruksareal (BRA-e)
1.etasje: Bod

Eksternt bruksareal (BRA-e)
1.etasje: Garasje / fryserom.

Eksternt bruksareal (BRA-e)
1.Etasje: Verksted, kontor.
Loft: Uinnredet loft.

Standard
Underetasje
Gang: Betonggulv, panel på vegger og tak.

Bod: Betonggulv og vegger, panel i tak.

Bod 2: Belegg på gulv, malte plater og betong på vegger.
Vaskerom: Malt betonggulv, panel og betongvegger, malt panel i tak. Våtrommet er innredet med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Fliser på gulv, malte plater på vegger og malt mdf-panel i tak.

Uinnredet kjellerrom: Malt betong på gulv og vegger, malt panel i tak.

1. Etasje
Bad: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Stue: : Laminat på gulv, , malte plater på vegger, og malt mdf-panel i tak.

Spisestue: : Laminat på gulv, , malte plater på vegger, og malt mdf-panel i tak.

Kjøkken: : Laminat på gulv, , malte plater på vegger, og malt mdf-panel i tak. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Gang: Laminat på gulv, , malte plater på vegger, og malt mdf-panel i tak.

Entré: Belegg på gulv, malte plater på vegger, og malt mdf-panel i tak.

2. Etasje
Soverom: Teppegulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Soverom 2: Teppegulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Soverom 3: Teppegulv, malte plater/tapet på vegger og malte plater i tak.

Gang: Teppegulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Valsøyfjord - naturskjønn idyll med sentral beliggenhet

Valsøyfjord er en vakker og fredelig bygd i Heim kommune, omgitt av storslått fjordlandskap, skogkledde åser og majestetiske fjell. Her får du en unik kombinasjon av ro, naturopplevelser og et trygt lokalmiljø - samtidig som E39 gir enkel tilgang til både Trondheim, Kristiansund og øvrige deler av regionen.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt, enten du foretrekker fjellturer, fiske, båtliv eller naturopplevelser langs fjorden. Valsøyfjord er kjent for sitt vakre kulturlandskap, gode friluftsmuligheter og nærhet til sjøen, noe som gjør stedet attraktivt både som helårsbolig og fritidssted.

I bygda finner du blant annet skole, barnehage og et aktivt lokalmiljø med et bredt tilbud av fritidsaktiviteter. Her er det lett å trives for både barnefamilier, pendlere og dem som ønsker en roligere livsstil tett på naturen.

Valsøyfjord er et sted hvor du kan senke skuldrene, nyte stillheten og samtidig ha kort vei til det du trenger - en sjelden kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, gode oppvekstvilkår og praktisk tilgjengelighet.

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

Byggemåte
Bolig:
Taket er tekket med skifertakstein. Det er besiktiget fra takfot. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i

treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og tett kaldtloft. Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass. Ytterdør, balkongdør og enkel kjellerdør er i treverk. Det er altan. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Bod: Ukjent byggeår.
Boden er oppført som en frittstående trekonstruksjon med rektangulær grunnform. Ytterveggene er kledd med liggende, malt trekledning. Bygningen har saltak tekket med profilerte metallplater, med takrenner og nedløp langs langside. Det er etablert overbygget inngangsparti i front, understøttet av trestolper. Adkomst skjer via tredør med glassfelt. På langveggen er det montert et vindu med sprosseinndeling. Boden er plassert på en terrassekonstruksjon utført med terrassebord av tre. Terrassen går rundt deler av bygningen og danner et sammenhengende uteareal ved inngangen og langs siden.

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

Garasje: Byggeår 1986.
Garasjen er oppført som en frittstående trekonstruksjon over støpt betonggulv og betongfundament. Ytterveggene er kledd med liggende utvendig trekledning. Bygningen har pulttak tekket med profilerte metallplater, med synlig trekonstruksjon på innsiden. Garasjen er innredet med to biloppstillingsplasser og har to separate leddporter i front. Innvendige vegger består av en kombinasjon av synlig trekonstruksjon, trepanel og malte mur- og betongflater. Gulvet er utført i betong. Det er montert vinduer i sideveggene som gir dagslys til garasjerommet. Innvendig er det etablert belysning, elektriske installasjoner og enkle lagringsløsninger med hyller og oppheng.
I garasjen er det etablert et separat isolert fryserom, utført med isolerte elementvegger, isolert himling og isolert dør. Fryserommet har innvendig slisset gulv og fast belysning. På utsiden av garasjen er det oppført et åpent overbygg med trekonstruksjon, stolper og taktekking av bølgeplater. Arealet benyttes som skjermet lagringsplass.

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

Verksted: Byggeår: 2002.
Bygningen er oppført som en frittstående lager-, verksted- og hallbygning med rektangulær grunnform. Ytterveggene er utført som trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning. Bygningen har saltak med takutstikk og utvendige vindskibord. Fundamenteringen er utført med betong mot terreng. Hovedetasjen består av et større åpent hall- og verkstedareal med støpt betonggulv. Innvendige vegger er i hovedsak kledd med trepanel, og himlingen er utført med platekledning. Hallen har innvendig belysning, elektriske installasjoner, veggmonterte oppheng og lagringsløsninger. Det er montert en bred, tofløyet kjøreport i gavlveggen, samt separat gangdør. I tilknytning til hallen er det etablert mindre avdelte rom med panelte vegger og tredører. Ett av rommene er innredet som arbeidsrom med sammenhengende arbeidsbenker langs veggene, overskap, hyller og vinduer som gir dagslys. Det er også etablert en innvendig sone med ildsted og murt brannmur. Bygningen har flere vinduer med trerammer. Innvendig er det montert faste benker, hyller, oppbevaringsskap og ulike opphengssystemer tilpasset lager- og verkstedbruk. En innvendig tretrapp fører opp til loftsetasjen. Loftet er innredet som et åpent lagerareal med tregulv. Takkonstruksjonen er synlig fra loftet og består av taksperrer og avstivende konstruksjoner. Loftet har begrenset takhøyde langs sidene og lysinnslipp fra vindu i gavl.

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

Opplysninger Iht. tilstandsrapport.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Heim kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1927, 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.

Garasje:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 26.01.1985. 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.

Verksted:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Heim kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke 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, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsplan Hjeldnes - plan id: 19810001.
Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kommunal vei frem til en skal videre inn til husnr. 45 og 47.

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

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

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 414 231,- for 2024

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 avtale med selger.

Eier
Marit Kvande Sæther

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 990011
Dato: 22.09.1938
Bestemmelse om gjerde

Jordskifte
Dagboknr.: 5439
Dato: 14.10.1982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900200
Dato: 08.08.1927
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
Ovenstående heftelser 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
Korrigering fra selger i forhold til rom-beskrivelse..

Underetasje:
* Varmekabler i gulv på soverom

1. etasje stue:
* Malte plater på vegger, og malt trepanel.
* Nytt gulv med varmefolie lagt i 2021.

Entre:
* Varmekabler i gulv.

Det vises til pkt drenering på side 5 av 37 i takstrapporten.
* Grunnmuren er av betong. Her må det ikke misforstås som at det er drenert langs husveggen, men at arbeidet er langsmed stenmuren.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 48 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 8 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 057,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at konsesjonsfrihet er betinget av at tomten bebygges innen 5 år jfr. konsesjonslovens §4 andre ledd, dersom avtale inngås etter 1/1-2026.

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-07-2026 av Bjarne Havnen i VerdiAnalyse AS.
Takstmanns konklusjon:
Boligen er en eldre bygning som er påbygd og delvis modernisert i flere omganger. Den har normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon, men flere bygningsdeler har oppnådd en alder hvor vedlikehold, nærmere undersøkelser og enkelte oppgraderinger må påregnes. De viktigste forholdene gjelder fuktpåvirkning i kjeller og takkonstruksjon, eldre drenering, begrenset lufting av tak og yttervegger, samt enkelte vinduer med skadde eller punkterte glass. Vaskerommet i underetasjen har behov for full oppgradering, mens badet i første etasje har eldre tettesjikt og enkelte utførelsesmessige forhold som bør følges opp. Det er også registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold ved rekkverk, trapper og manglende snøfangere.

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

TG3:
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2:
-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
-Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
-Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
-Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, nb sokkeletasje)
-Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
-Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
-Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 06.07.2026
- Tilstandsrapport datert 24.07.2026
- Energiattest
- Situasjonskart
- Byggetegninger mottatt fra kommunen
- Informasjon om fyringsanlegg
- Kart kommuneplan
- Reguleringsbestemmelser og kart
- Eiendomskart med grenser
-Jordskifte datert 14.10.1982

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

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

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

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

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
















45
















JARDIN DES PLANTES


JARDIN DES PLANTES
1635
BEHA
Electrolux








BOUQUET

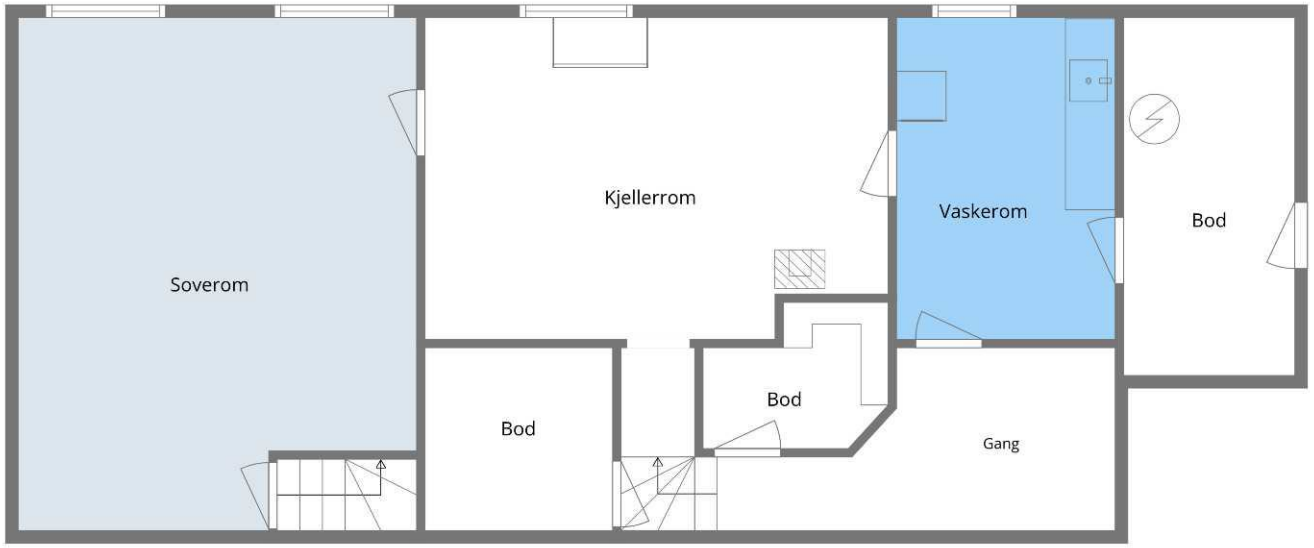








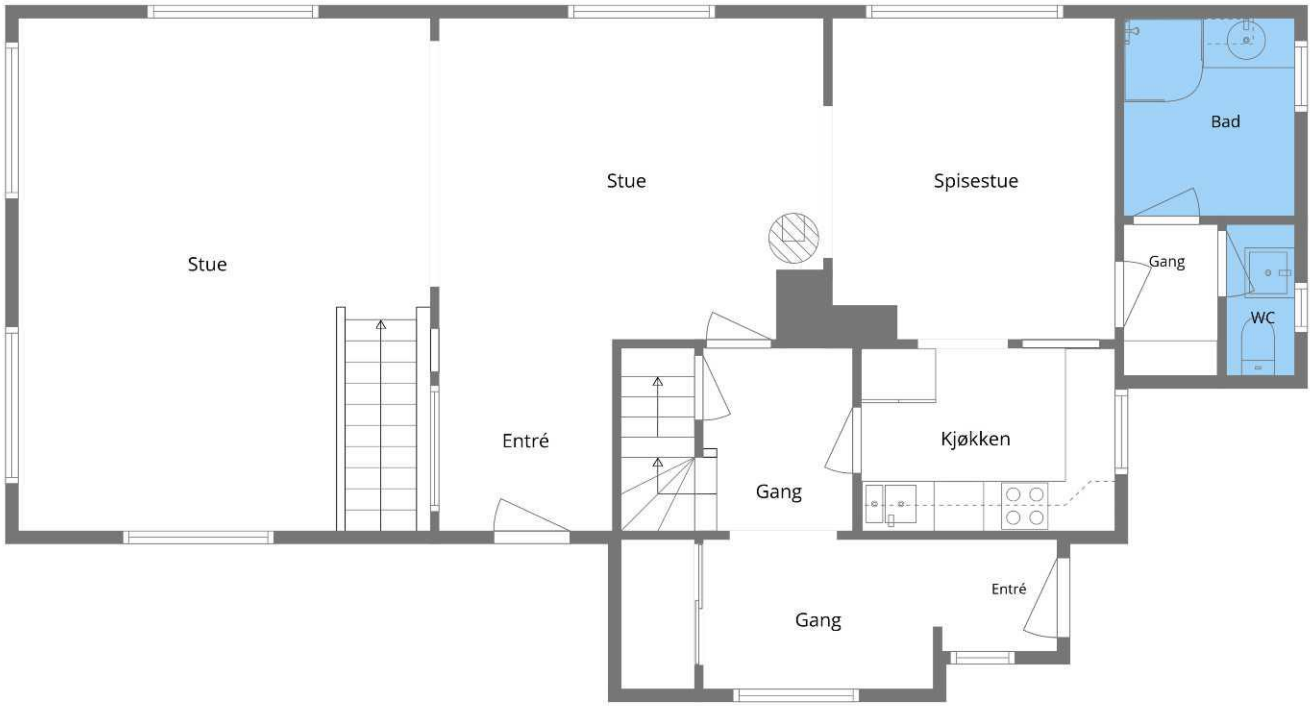




VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

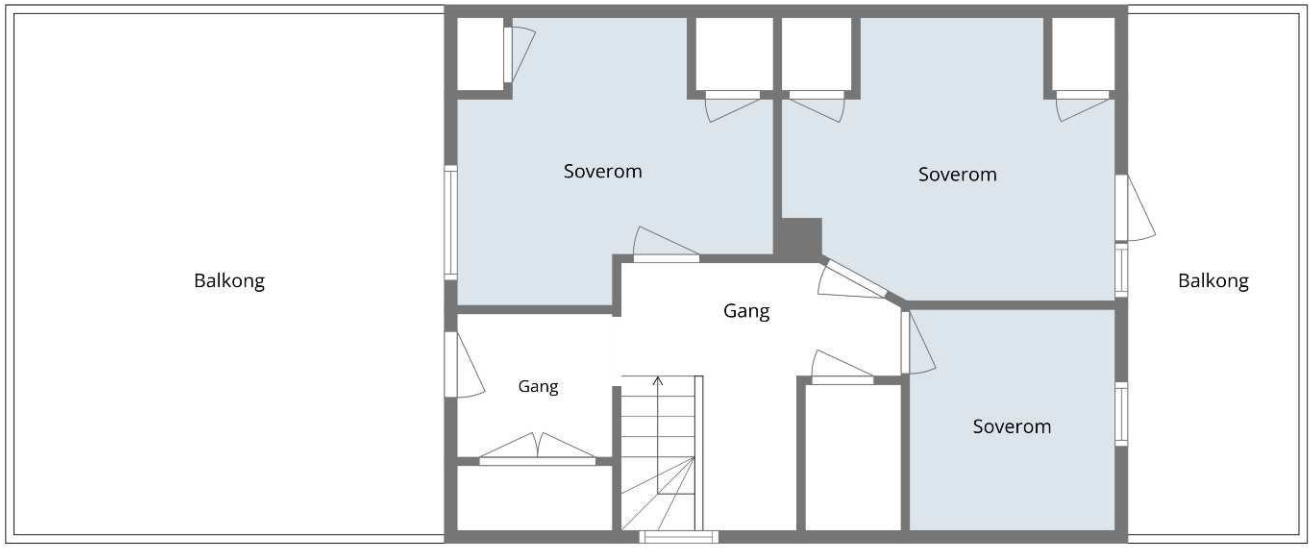
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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

HJELDNESVEGEN 45

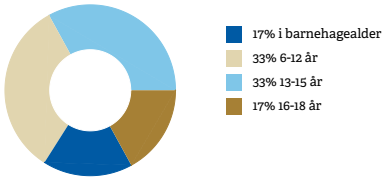
OFFENTLIG TRANSPORT

Hestnes kryss Linje 905	**5 min** 4.1 km
Kristiansund Kvernberget	**1 t 59 min**

SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 147 elever, 11 klasser	**14 min** 15 km
Hemne videregående skole 220 elever	**43 min** 46.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	**2 t 8 min** 74.8 km

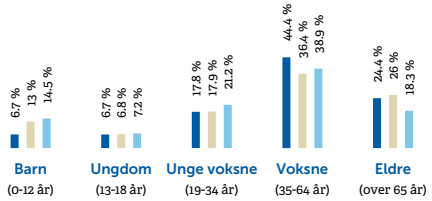
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hjeldnes	89	54
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Valsøyfjord barnehage (1-5 år) 15 barn	**4 min** 0.3 km

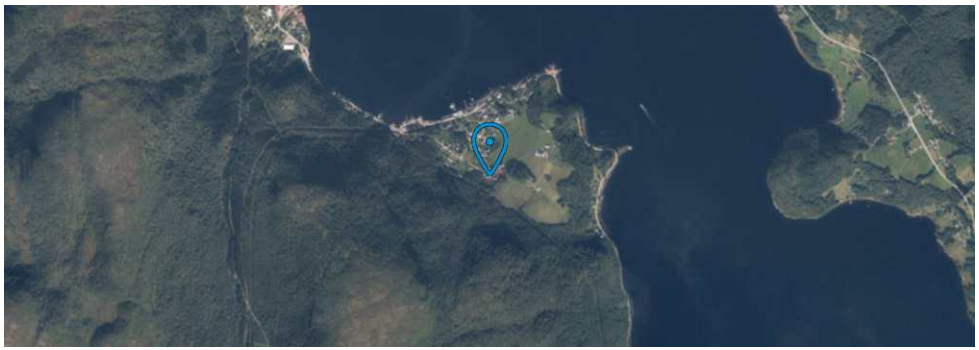
DAGLIGVARE

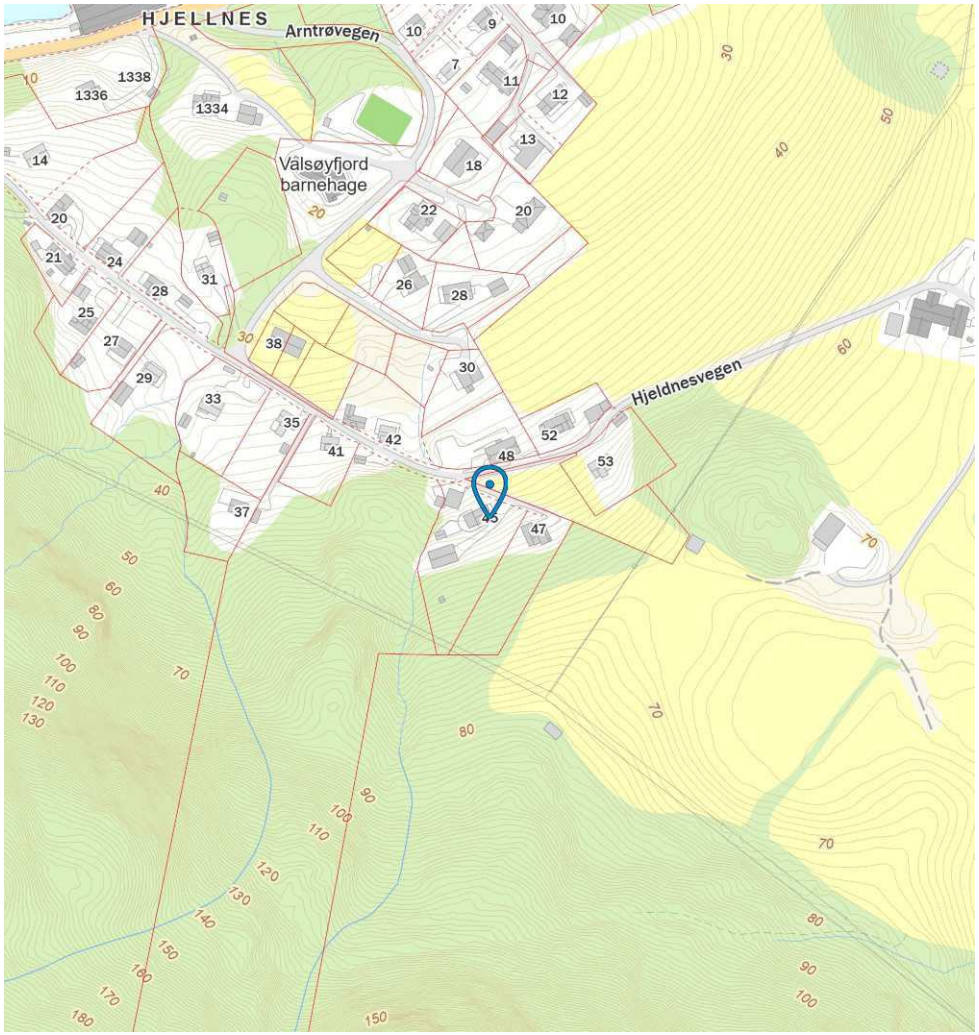
Bunnpris Valsøyfjord PostNord	**12 min** 1.1 km

SPORT

Fossdalen stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	**6 min** 5.1 km
Gymsal - Valsøyfjord Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 5.5 km

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





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

Sæther, Marit Kvande
06.07.2026
Signed
bankID

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

Marit Kvande Sæther

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1981
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hjeldnesvegen 45
6687 Valsøyfjord

5055-310/37/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: El.firma K. Otnes as
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikkerarbeid
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Rørlegger Glomstad
   Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarb. av ufaglært Leif Sæther (eier), var ikke påbudt med faglært den tid. Han var reg. som snekker med eget firma, enkeltm.foretak.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad totalrenovert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988
   Firmanavn: Byggfirma K. Lervik as
   Beskrivelse av arbeidet: Påbygg av bolig, skifte av vindu i boligen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Diverse vedlikehold av boligen er gjort fortløpende. Bland annet bytting av verandadører og enkelte vinduer.

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Lønnheim Industrier

   Beskrivelse av arbeidet: Reisverk på verksted.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på garasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av bordkleing og porter.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeider på verksted.

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**

I forbindelse med etablering av kjellerstue og montering av rømningsdør, ble det skåret ut en del av muren på nytt tilbygg inn mot eksisterende kjeller. Her kom vi da under grunnivå på hus, og fikk i forbindelse med kraftig regn over tid, vannintrenging i kjellerstue. Noe som medførte forsikringssak og oppussing. Det som skjedde var at vann kom inn under hus og inn i kjeller. Det ble gravd opp grøft utenfra og inn, lagt ny drenering ut fra dette punktet. I tillegg ble området rundt døren tettet igjen med betong, i tillegg til slukrist i bunn. Har ikke vært noe vanninntrenging siden da.
ca 1995.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp grøft utenfra og inn, lagt ny drenering ut fra dette punktet. I tillegg ble området rundt døren tettet igjen med betong, i tillegg til slukrist i bunn. Har ikke vært noe vanninntrenging siden da. ca 1995.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Firmanavn: Firma K. Lervik as

Beskrivelse av arbeidet: Drenering på øverside av hus, i forbindelse med påbygg. Graving: Austad og Bjerknes as Påbygg: Firma K. Lervik as

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Austad og Bjerknes as

   Beskrivelse av arbeidet: La stenmur med drenering bak.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering på hele øvre side av boligen i forbindelse med påbygg i 1987-88.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mus av og til på høsten i kaldkjeller/ytterkjeller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2010
   Firmanavn: Byggfirma K. Lervik as
   Beskrivelse av arbeidet: Installert rør i pipe i forbindelse med pålegg om renovering av pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: West Elektro as
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, nytt opplegg 2. etasje. Utskifting av eldre el.inst. i 1. etasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988
   Firmanavn: Elfirma K. Otnes
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikkerinst. i nytt påbygg og stue.

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**

Påbygg av eneboligen i 1987-88

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Påbygg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
HEIM kommune
gnr. 310, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10856-1717 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UA7874

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Havnen

VerdiAnalyse.

E
ENERGIMERKE

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.

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

NITO

MESTER

VerdiAnalyse.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre bygning som er påbygd og delvis modernisert i flere omganger. Den har normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon, men flere bygningsdeler har oppnådd en alder hvor vedlikehold, nærmere undersøkelser og enkelte oppgraderinger må påregnes. De viktigste forholdene gjelder fuktpåvirkning i kjeller og takkonstruksjon, eldre drenering, begrenset lufting av tak og yttervegger, samt enkelte vinduer med skadde eller punkterte glass. Vaskerommet i underetasjen har behov for full oppgradering, mens badet i første etasje har eldre tettesjikt og enkelte utførelsesmessige forhold som bør følges opp. Det er også registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold ved rekkverk, trapper og manglende snøfangere.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein. Det er besiktiget fra takfot.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og tett kaldtloft.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør, balkongdør og enkel kjellerdør er i treverk.
Det er altan.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Byggfirma K. Lervik as installert rør i pipe i forbindelse med pålegg om renovering av pipe. (2010).
Gulv er av betong, fliser og belegg. Vegger har plater, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp.
Det er observert mus av og til på høsten i kaldkjeller/ytterkjeller.

Selger opplyser at det av og til forekommer mus i kaldkjeller eller ytterkjeller om høsten. Det er ikke opplyst at det er utført tiltak.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet ble totalrenovert i 2000. Elektriske arbeider ble utført av K. Otnes AS, og arbeid med vann og avløp ble utført av rørlegger Glomstad. Snekkerarbeidene ble utført av daværende eier, Leif Sæther, som var registrert med eget enkeltpersonforetak som snekker.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

Membran, tettesjikt og sluk skal ha blitt fornyet i forbindelse med totalrenoveringen. Selger opplyser at det ikke finnes dokumentasjon på oppbyggingen av badet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Vannmåler montert i 2024.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2010.

I 1988 utførte K. Otnes elektriske installasjoner i det nye påbygget og i stuen.
I 2010 utførte West Elektro AS arbeid på det elektriske anlegget. Det ble montert nytt sikringsskap, etablert nytt elektrisk opplegg i andre etasje og skiftet ut eldre elektriske installasjoner i første etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen har ukjent alder. Selger opplyser at det omkring 1995 oppsto vanninntrengning i kjellerstuen etter kraftig regn. Forholdet oppsto i forbindelse med etablering av kjellerstue og montering av rømningsdør, der deler av muren mellom tilbygget og eksisterende kjeller ble åpnet under terrengnivå.

Forholdet medførte en forsikringssak og oppussing. Det ble gravd en grøft utenfra og inn mot det aktuelle området, etablert ny drenering og utført tetting med betong rundt døren. Det ble også montert slukrist i bunnen. Selger opplyser at det ikke har vært vanninntrengning etter dette. Arbeidene er opplyst utført som ufaglært arbeid.

I forbindelse med påbygget i 1987–1988 ble det utført dreneringsarbeider på hele oversiden av boligen. Gravearbeidene ble utført av Austad og Bjerknes AS, mens påbygget ble utført av K. Lervik AS.

I 2003 utførte Austad og Bjerknes AS arbeid med steinmur og drenering bak muren. Selger opplyser at dreneringsarbeidene gjelder deler av boligen.
Grunnmuren er av betong.

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Det er natursteinsmur og mur av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger datert med årstall 1986.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget.

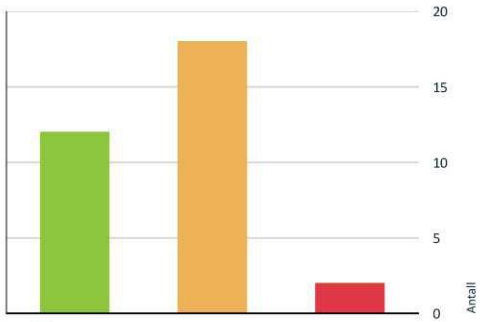
Garasje

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

Tegninger datert: 26.01.1985.

Sammendrag av boligens tilstand

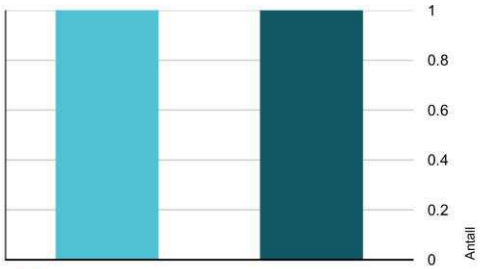
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rørgjennomføringer i gulvet er ikke tilstrekkelig tettet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Taktekking av lakkerte stålplater mot syd har påvist noe avskalling i nedre kant.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det mangler takfotbeslag ned til takrennene på taket.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Bordkledningen går stedvis helt ned til terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er observert oppsprekking av omrammingsbord rundt enkelte vinduer.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Altan over innredet boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan medføre skade på underliggende boligrom.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det er ikke påvist tettesjikt i våtrommet. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Våtrommet er av eldre dato og mangler tettesjikt. Det er påvist noe muggdannelse på overflaten av veggen i kjelleren, også på vaskerommet, noe som indikerer fuktgjennomgang fra utsiden.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det mangler eller har oppstått sprekker i deler av fugemassen i nedre del av baderomsplatene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

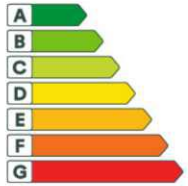
Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er
beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Siden byggeåret er ukjent ble det benyttet 1973 som tilbyggene fra Kommunes arkiver viser.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeår 1927 og påbygg 1987-1988.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må forventes løpende vedlikehold og gradvis oppgradering av boligen i årene fremover. Det bør først gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktforholdene på loftet og i kjelleren, samt vurdering av drenering og fuktsikring. Vaskerommet bør planlegges totalrenovert, og badet bør følges opp med utbedring rundt sluk, rørgjennomføringer, fuger og fallforhold. Videre bør snøfangere, takfotbeslag, rekkverk og håndløpere etableres eller tilpasses. Utvendig trekledning, vinduer, taktekking, terrasser og altan bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. På grunn av bygningens alder må det også tas høyde for at det kan avdekkes ytterligere vedlikeholdsbehov når konstruksjoner åpnes eller arbeider igangsettes.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Opplysninger fra eier

Bad og våtrom

Badet ble totalrenovert i 2000. Elektriske arbeider ble utført av K. Otnes AS, og arbeid med vann og avløp ble utført av rørlegger Glomstad. Snekkerarbeidene ble utført av daværende eier, Leif Sæther, som var registrert med eget enkeltpersonforetak som snekker.

Membran, tettesjikt og sluk skal ha blitt fornyet i forbindelse med totalrenoveringen. Selger opplyser at det ikke finnes dokumentasjon på oppbyggingen av badet.

Påbygg, vinduer og fasader

Boligen ble påbygd i 1987–1988 av byggfirma K. Lervik AS. I forbindelse med påbygget ble det også skiftet vinduer i boligen.

Selger opplyser at verandadører og enkelte vinduer ble skiftet omkring 2010. Det er i tillegg utført løpende vedlikehold av boligen. Disse arbeidene er opplyst utført som ufaglært arbeid.

Garasje og verksted

Det ble lagt nytt tak på garasjen omkring 2000.

Reisverket til verkstedet ble oppført av Lønnheim Industrier i 2002. Øvrige snekkerarbeider på verkstedet ble utført som ufaglært arbeid samme år.

Bordkledning og porter på garasjen ble skiftet omkring 2010. Arbeidene er opplyst utført som ufaglært arbeid.

Fukt og drenering

Selger opplyser at det omkring 1995 oppsto vanninntrengning i kjellerstuen etter kraftig regn. Forholdet oppsto i forbindelse med etablering av kjellerstue og montering av rømningsdør, der deler av muren mellom tilbygget og eksisterende kjeller ble åpnet under terrengnivå.

Forholdet medførte en forsikringssak og oppussing. Det ble gravd en grøft utenfra og inn mot det aktuelle området, etablert ny drenering og utført tetting med betong rundt døren. Det ble også montert slukrist i bunnen. Selger opplyser at det ikke har vært vanninntrengning etter dette. Arbeidene er opplyst utført som ufaglært arbeid.

I forbindelse med påbygget i 1987–1988 ble det utført dreneringsarbeider på hele oversiden av boligen. Gravearbeidene ble utført av Austad og Bjerknes AS, mens påbygget ble utført av K. Lervik AS.

I 2003 utførte Austad og Bjerknes AS arbeid med steinmur og drenering bak muren. Selger opplyser at dreneringsarbeidene gjelder deler av boligen.

Skadedyr

Selger opplyser at det av og til forekommer mus i kaldkjeller eller ytterkjeller om høsten. Det er ikke opplyst at det er utført tiltak.

Pipe og ildsted

I 2010 ble det montert rør i pipen av byggfirma K. Lervik AS. Arbeidet ble utført i forbindelse med pålegg om rehabilitering av pipen.

Elektrisk anlegg

I 1988 utførte K. Otnes elektriske installasjoner i det nye påbygget og i stuen.

I 2010 utførte West Elektro AS arbeid på det elektriske anlegget. Det ble montert nytt sikringsskap, etablert nytt elektrisk opplegg i andre etasje og skiftet ut eldre elektriske installasjoner i første etasje.

Bygningsmessige endringer

Boligen ble påbygd i 1987–1988. Selger opplyser at påbygget er godkjent av kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein. Det er besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekking av lakkerte stålplater mot syd har påvist noe avskalling i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette 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 vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Avskallet lakk på taktekking bør utbedres ved å fjerne løs maling, påføre rusthindrende grunning og deretter overmale med egnet lakk.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå rust og videre forringelse av taktekkingen, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasjer.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler takfotbeslag ned til takrennene på taket.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres takfotbeslag ned til takrennene for å hindre at vann trenger inn i takkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og tett kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Bordkledningen går stedvis helt ned til terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for å redusere risikoen for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er observert oppsprekking av omrammingsbord rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Oppsprekking av omrammingsbord rundt enkelte vinduer bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader i trekonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for vinduene.









TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør, balkongdør og enkel kjellerdør er i treverk.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan.

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Altan over innredet boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan medføre skade på underliggende boligrom.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Altanen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktskader, da dette er en risikokonstruksjon over innredet boligrom. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende boligrom, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
- Altanen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktskader, da dette er en risikokonstruksjon over innredet boligrom. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende boligrom, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.






Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.




INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Byggfirma K. Lervik as installert rør i pipe i forbindelse med pålegg om renovering av pipe. (2010).




Skorstein (type, antall)	En stk, element
Ildsted	Ukjent, tre stk.
Feiing, siste	12.07.2024
Antatt neste feiing	12.07.2027
Tilsyn, siste	16.01.2024
Antatt neste tilsyn	25.05.2020

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv er av betong, fliser og belegg. Vegger har plater, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.
• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert mus av og til på høsten i kaldkjeller/ytterkjeller.

Selger opplyser at det av og til forekommer mus i kaldkjeller eller ytterkjeller om høsten. Det er ikke opplyst at det er utført tiltak.

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tettesjikt i våtrommet. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres og dokumenteres tilfredsstillende tettesjikt i våtrommet for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer. Manglende tettesjikt kan føre til alvorlige skader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er av eldre dato og mangler tettesjikt. Det er påvist noe muggdannelse på overflaten av veggen i kjelleren, også på vaskerommet, noe som indikerer fuktgjennomgang fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres fuktmåling ved hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tettesjikt og påvist muggdannelse indikerer økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler, samt helsemessige konsekvenser. Tiltak for å utbedre fuktproblematikk og etablere tilfredsstillende tettesjikt bør vurderes for å unngå videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet ble totalrenovert i 2000. Elektriske arbeider ble utført av K. Otnes AS, og arbeid med vann og avløp ble utført av rørlegger Glomstad. Snekkerarbeidene ble utført av daværende eier, Leif Sæther, som var registrert med eget enkeltpersonforetak som snekker.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller har oppstått sprekker i deler av fugemassen i nedre del av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Fugemassen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktopptak i nedre del av baderomsplatene.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen bak platene.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

Membran, tettesjikt og sluk skal ha blitt fornyet i forbindelse med totalrenoveringen. Selger opplyser at det ikke finnes dokumentasjon på oppbyggingen av badet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rørgjennomføringer i gulvet er ikke tilstrekkelig tettet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Rørgjennomføringer i gulvet bør tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning og lekkasjer. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.
Pårisestimatet på punktet gjelder kun fuging rundt rørgjennomføringer og ikke bytte av tettesjikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

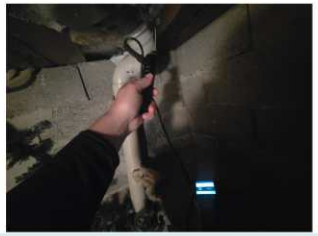
Beskrivelse

Fuktmåling ble utført rundt sluket i underliggende himling fra kjeller. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Vannmåler montert i 2024.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.







TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2010.

I 1988 utførte K. Otnes elektriske installasjoner i det nye påbygget og i stuen.
I 2010 utførte West Elektro AS arbeid på det elektriske anlegget. Det ble montert nytt sikringsskap, etablert nytt elektrisk opplegg i andre etasje og skiftet ut eldre elektriske installasjoner i første etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen har ukjent alder. Selger opplyser at det omkring 1995 oppsto vanninntrengning i kjellerstuen etter kraftig regn. Forholdet oppsto i forbindelse med etablering av kjellerstue og montering av rømningsdør, der deler av muren mellom tilbygget og eksisterende kjeller ble åpnet under terrengnivå.

Forholdet medførte en forsikringssak og oppussing. Det ble gravd en grøft utenfra og inn mot det aktuelle området, etablert ny drenering og utført tetting med betong rundt døren. Det ble også montert slukrist i bunnen. Selger opplyser at det ikke har vært vanninntrengning etter dette. Arbeidene er opplyst utført som ufaglært arbeid.

I forbindelse med påbygget i 1987–1988 ble det utført dreneringsarbeider på hele oversiden av boligen. Gravearbeidene ble utført av Austad og Bjerknes AS, mens påbygget ble utført av K. Lervik AS.

I 2003 utførte Austad og Bjerknes AS arbeid med steinmur og drenering bak muren. Selger opplyser at dreneringsarbeidene gjelder deler av boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur og mur av betong.

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.





Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

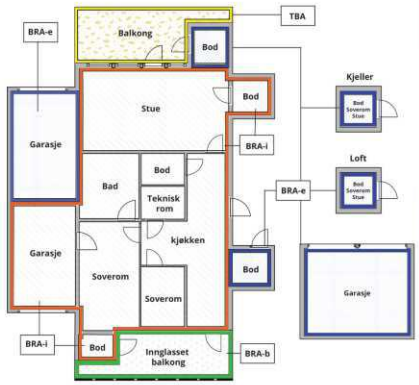
Hva er måleverdig areal?

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.

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Arealer

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)
Underetasje	28			28		61	89
1. Etasje	101			101	110		101
2. Etasje	49			49	46		49
SUM	**178**				**156**	**61**	**239**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bod, bod 2, vaskerom, soverom, bod 3, kott, uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Bad, stue, spisestue, kjøkken, gang, entré		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott, kott 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert med årstall 1986.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		13		13	24
SUM		**13**			**24**
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget.

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)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert: 26.01.1985.

Verksted

	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)**
1. Etasje		87		87			87
Loft		14		14		49	63
SUM		**101**				**49**	**150**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted, kontor	
Loft		Uinnredet loft	

Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Marit Kvande Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	310	37		0	2868.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hjeldnesvegen 45

Hjemmelshaver
Sæther Marit Kvande

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Kommunal vei frem til en skal videre inn til husnr. 45 og 47. Da blir det privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Eiendommen har ikke vannmåler

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden er oppført som en frittstående trekonstruksjon med rektangulær grunnform. Ytterveggene er kledd med liggende, malt trekledning. Bygningen har saltak tekket med profilerte metallplater, med takrenner og nedløp langs langside.

Det er etablert overbygget inngangsparti i front, understøttet av trestolper. Adkomst skjer via tredør med glassfelt. På langveggen er det montert et vindu med sprosseinndeling.

Boden er plassert på en terrassekonstruksjon utført med terrassebord av tre. Terrassen går rundt deler av bygningen og danner et sammenhengende uteareal ved inngangen og langs siden.

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



Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført som en frittstående trekonstruksjon over støpt betonggulv og betongfundament. Ytterveggene er kledd med liggende utvendig trekledning. Bygningen har pulttak tekket med profilerte metallplater, med synlig trekonstruksjon på innsiden.

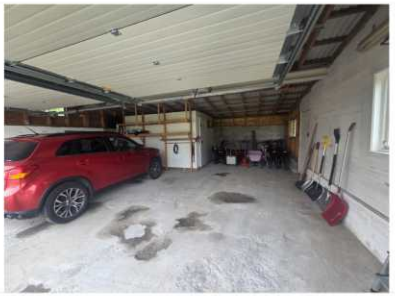
Garasjen er innredet med to biloppstillingsplasser og har to separate leddporter i front. Innvendige vegger består av en kombinasjon av synlig trekonstruksjon, trepanel og malte mur- og betongflater. Gulvet er utført i betong.

Det er montert vinduer i sideveggene som gir dagslys til garasjerommet. Innvendig er det etablert belysning, elektriske installasjoner og enkle lagringsløsninger med hyller og oppheng.

I garasjen er det etablert et separat isolert fryserom, utført med isolerte elementvegger, isolert himling og isolert dør. Fryserommet har innvendig slisset gulv og fast belysning.

På utsiden av garasjen er det oppført et åpent overbygg med trekonstruksjon, stolper og taktekking av bølgeplater. Arealet benyttes som skjermet lagringsplass.

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



Verksted



Anvendelse
Verksted/lagring

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er oppført som en frittstående lager-, verksted- og hallbygning med rektangulær grunnform. Ytterveggene er utført som trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning. Bygningen har saltak med takutstikk og utvendige vindskibord. Fundamenteringen er utført med betong mot terreng.

Hovedetasjen består av et større åpent hall- og verkstedareal med støpt betonggulv. Innvendige vegger er i hovedsak kledd med trepanel, og himlingen er utført med platekledning. Hallen har innvendig belysning, elektriske installasjoner, veggmonterte oppheng og lagringsløsninger. Det er montert en bred, tofløyet kjøreport i gavlveggen, samt separat gangdør.

I tilknytning til hallen er det etablert mindre avdelte rom med panelte vegger og tredører. Ett av rommene er innredet som arbeidsrom med sammenhengende arbeidsbenker langs veggene, overskap, hyller og vinduer som gir dagslys. Det er også etablert en innvendig sone med ildsted og murt brannmur.

Bygningen har flere vinduer med trerammer. Innvendig er det montert faste benker, hyller, oppbevaringsskap og ulike opphengssystemer tilpasset lager- og verkstedbruk.

En innvendig tretrapp fører opp til loftsetasjen. Loftet er innredet som et åpent lagerareal med tregulv. Takkonstruksjonen er synlig fra loftet og består av taksperrer og avstivende konstruksjoner. Loftet har begrenset takhøyde langs sidene og lysinnslipp fra vindu i gavl.

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



Hjeldnesvegen 45 , 6687 VALSØYFJORD
Gnr 310 - Bnr 37
5055 HEIM

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.07.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	07.07.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	24.07.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et sisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest

Adresse	
Hjeldnesvegen 45, 6687 VALSØYFJORD	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323623**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181897694**
Gårdsnummer **310**	Bruksnummer **37**
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	Bygningstype
1927	**Enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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
293,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
313,97 kWh/m²	**55 886 kWh**

Hjeldnesvegen 45, 6687 VALSØYFJORD

Detaljering

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

Hjeldnesvegen 45, 6687 VALSØYFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: 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.

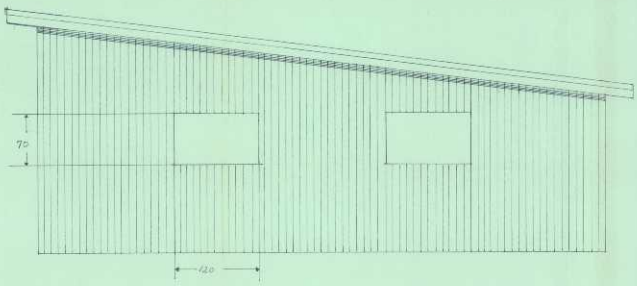
https://www.enova.no/energimerking

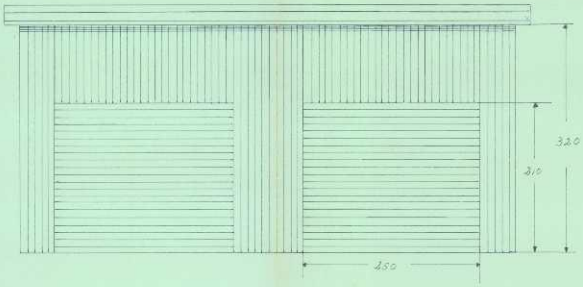
Spørsmål om energiattesten

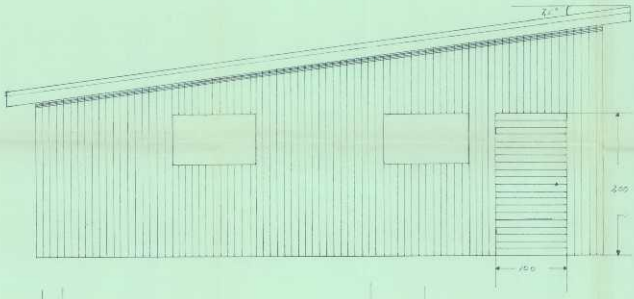
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

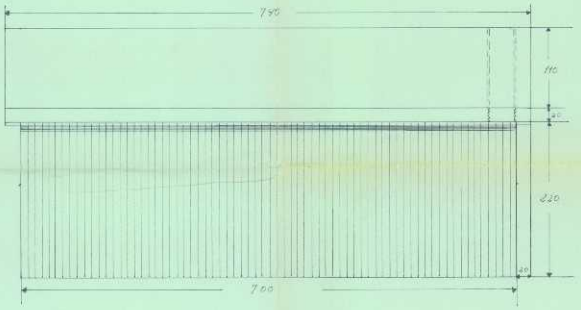
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

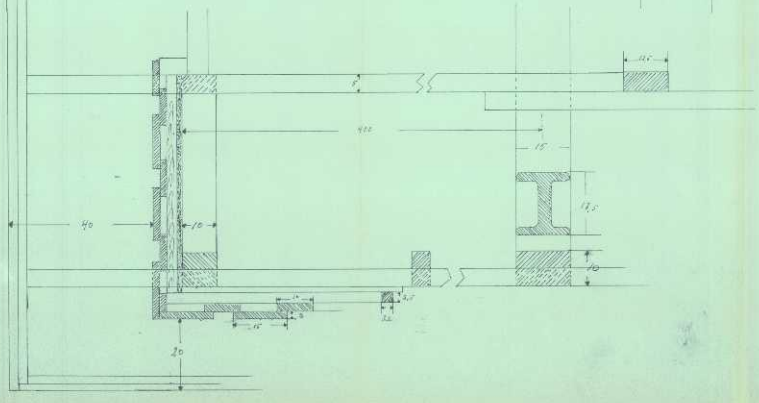
https://www.enova.no









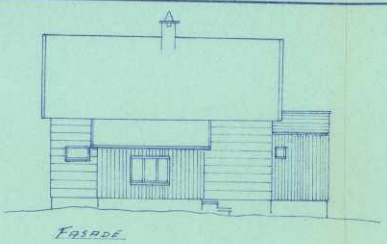


RALSA BYGNINGSRÅD
4085 VÅGLAND

Sak 31/85 NH.

Dobbelgarage for Leif Sather	A 1:2,5 Vestvei 1:5	D.u.t.o 26/1-86
Arvid Tolnæs		

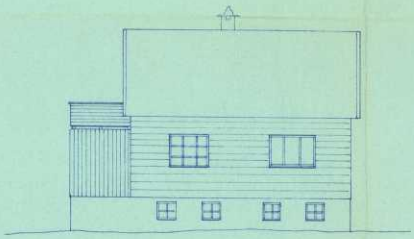
78



FASADE



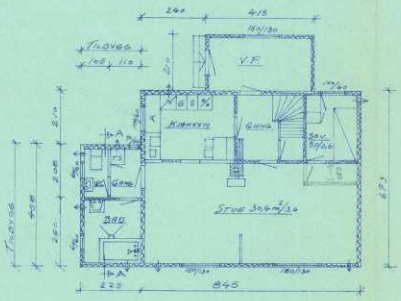
FASADE



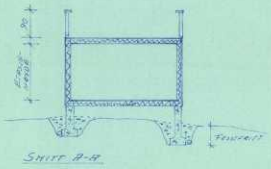
FASADE NORDVEST



FASADE



PLANLØSNING



SNITT A-A

RALSA ARKITEKTKONTOR
13/12-85

BIRGER HJELDNES, ENGJAN PÅ 11

Ominnredning og tilbygg

Dato	Kontr./Tegnet	Tracet	Målestokk
10-'85	H.H.	Ahl	1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Plan, fasader og snitt

Erstatning for: | Erstattet av:

05 - 001

Merknad: | Beregning:

ambita

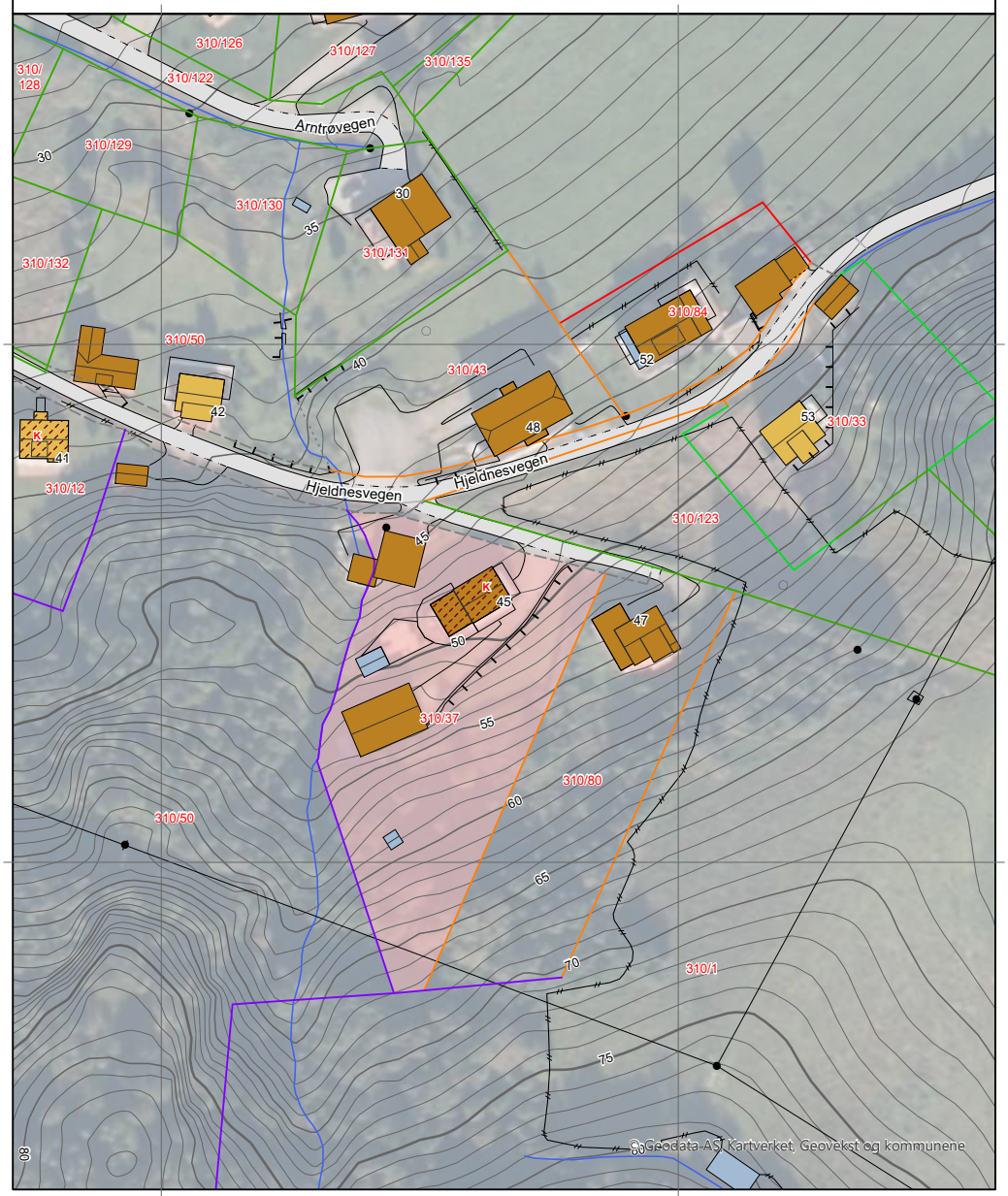
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/310/37/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.7.2026



0 25 50 m

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

ambita

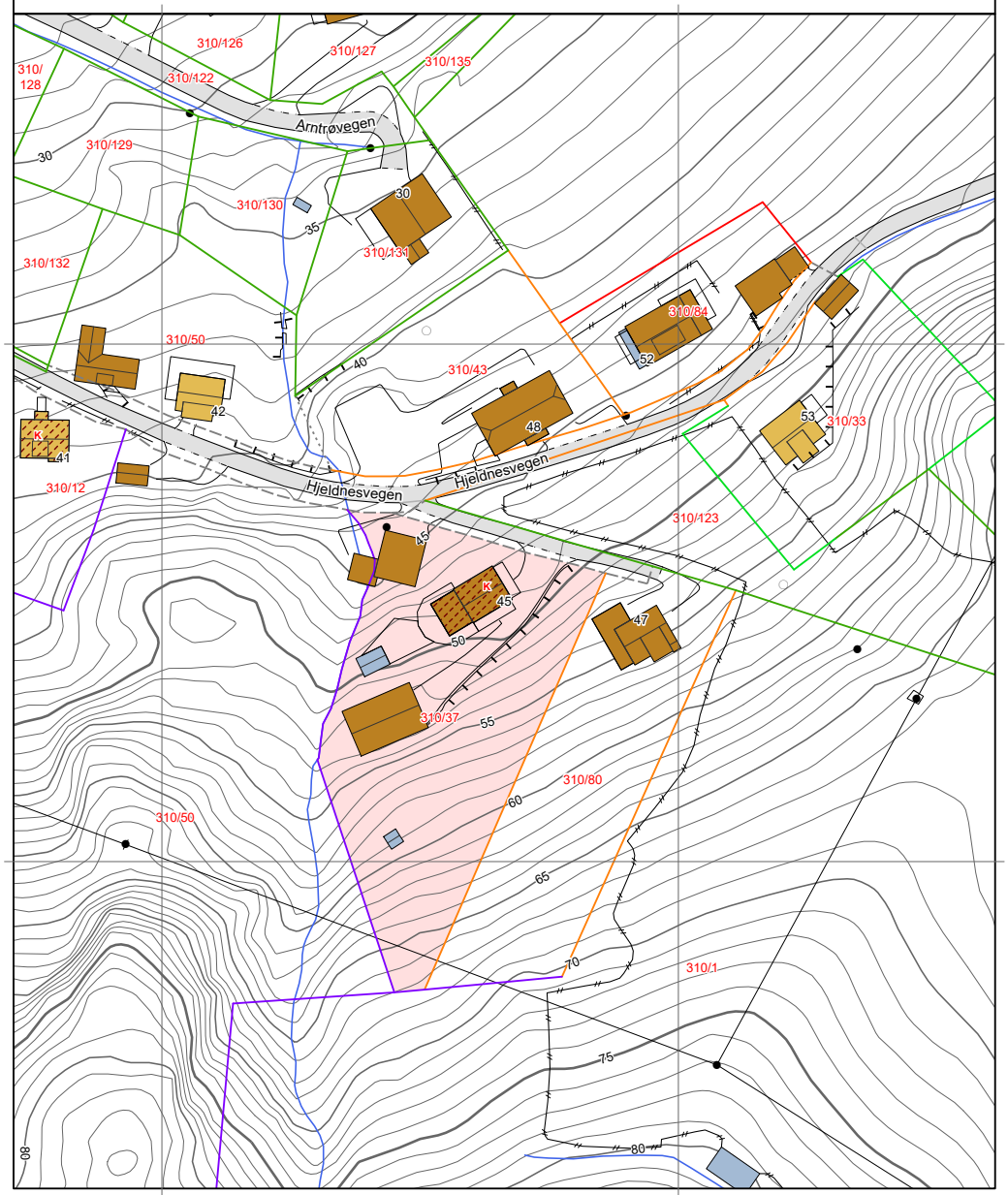
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/310/37/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.7.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

19810001 B

HALSA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HJELDNES

§ 1

Generelt

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1-B8)

a) Bolighusene skal oppføres i 1 etasje eller 1 etasje med sokkel. Sokkeletasjen kan innredes til beboelse innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene. Andre boligtyper i inntil 2 etasjer kan oppføres når bygningens høyde og form etter bygningsrådets skjønn er tilpasset terrenget og øvrige bebyggelse.

b) Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense eller som tilbygg til bolighuset. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

c) Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

d) Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak.

§ 3

Områder for industri, lager (I1-I3)

a) Det tillates kun anlegg som ikke trafikkmessig eller med røyk, lukt eller støy kan være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

b) Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring i en slik grad at det virker skjemmende på omgivelsene eller sikthindrende mot riksveg.

c) I industriområdene tillates ikke oppført nye bygg uten bygningsrådets og vegmyndighetenes samtykke.

§ 4

Område for naust

I område avmerket for naust tillates oppført naust, anordninger for båtopptrekk og lagring av båter etter søknad til bygningsrådet. Naust skal ha saltak.

§ 5

Område for almennyttig bebyggelse (A1)

a) Område for barnehage skal bebygges med hus i 1 etasje.

b) Bygningens grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

c) Det anbefales at huset skal bygges med takvinkel mellom 15° og 20°.

§ 6

Friområder (f1-F5)

I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnytting og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.

§ 7

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.

b) Utførelse, høyde og farge av gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

c) All bevaringsverdig vegetasjon skal søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

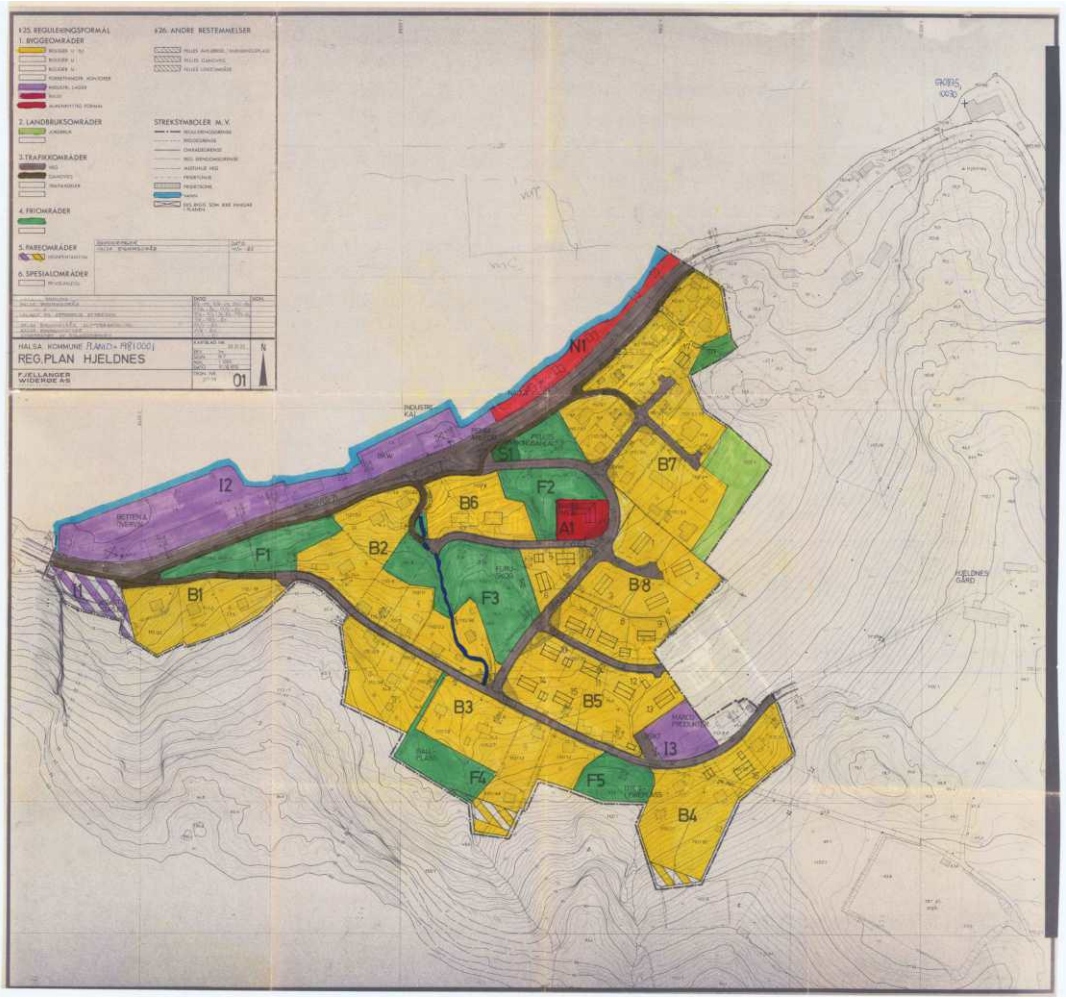
g) Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven, Vegloven og de kommunale bygningsvedtektene i Halsa kommune.

Stadfestet i Molde
den 20.08.87

Marit Heggstad

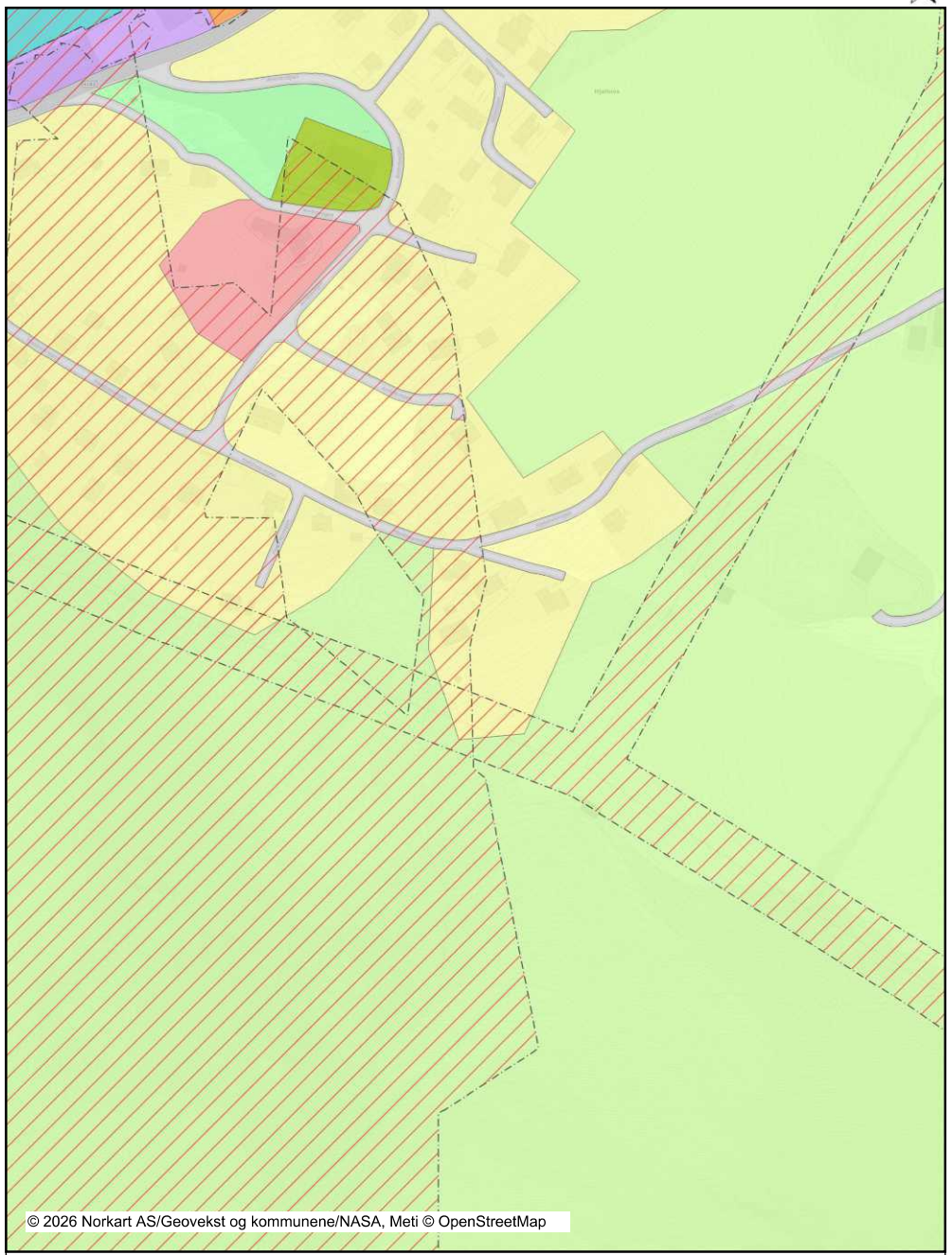
Marit Heggstad
avdelingsleiar

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL



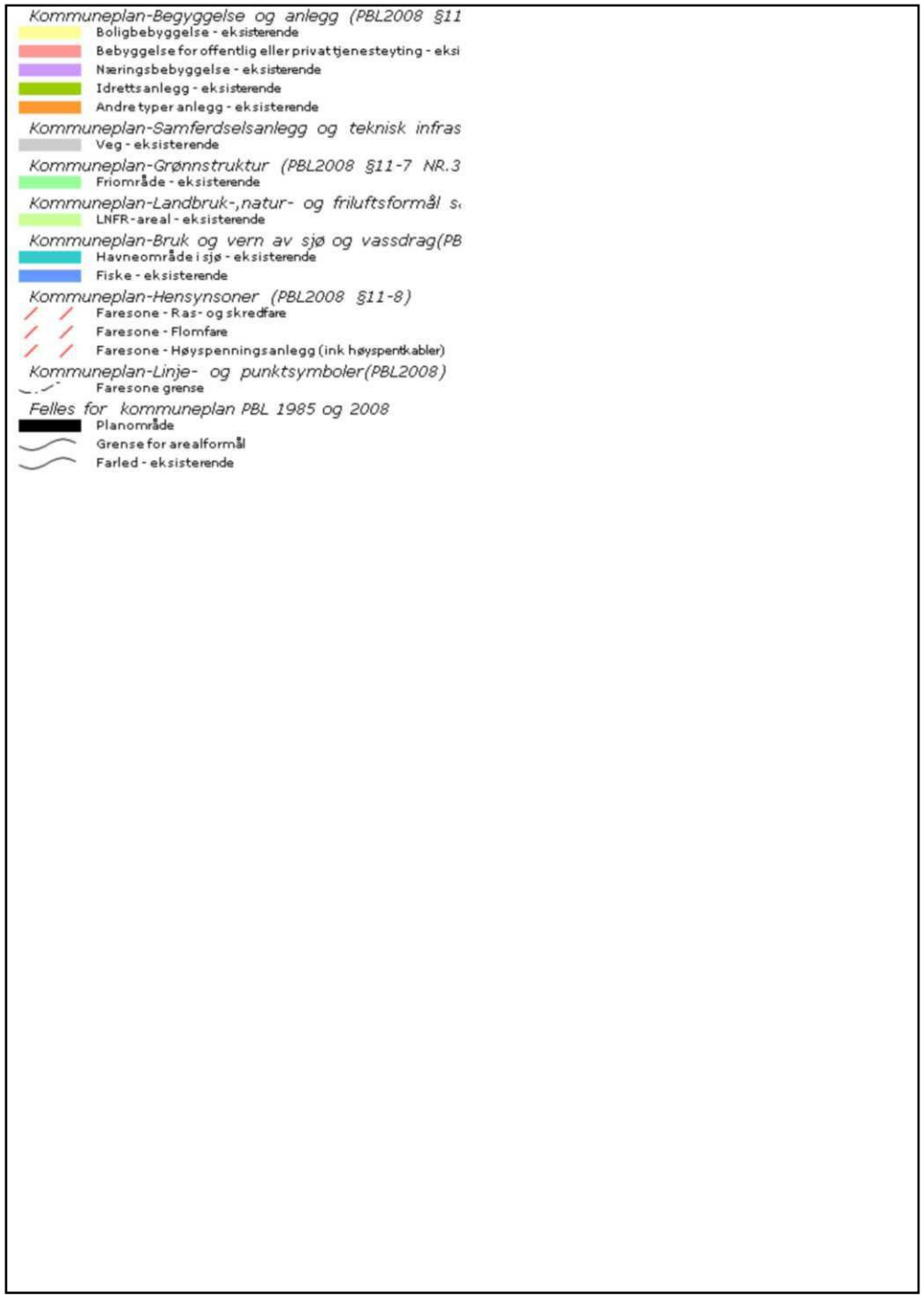
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.07.2026 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikkelnummer:	5055/310/37/0/0
Adresse:	Hjeldnesvegen 45, 6687 VALSØYFJORD

Skorstein (type, antall)	En stk, element
Ildsted	Ukjent, tre stk.
Feiing, siste	12.07.2024
Antatt neste feiing	12.07.2027
Tilsyn, siste	16.01.2024
Antatt neste tilsyn	25.05.2020

Avvik og anmerkninger	Ingen
Annet	Det ble anmerket manglende røykvarsling ved forrige tilsyn.

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

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

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	07.07.2026

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17260250 / Rune Johansen, tlf. 478 58 541
Hjeldnesvegen 45, 6687 Valsøyfjord.
Gnr. 310, Bnr. 37, Heim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 17260250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.08.2026

Rune Johansen
Eiendomsmegler

478 58 541
rune.johansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Kristiansund
Langveien 21, 6509 KristiansundN

eiendomsmegler1.no