

Velkommen til

Halsavegen 100, 6680 Halsanaustan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halsavegen 100
6680 Halsanaustan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	251 / 251 m²
Soverom	5

Energimerke 

Innholdsrik og landlig beliggende enebolig (småbruk) med svært god solgang og flott utsikt over fjorden. Sol hele året. Boligen inneholder bl. a. toalett, vaskerom, to bad, to stuer og hele fem soverom. Hovedsakelig innvendige og utvendig standard fra byggeår. Flere nye vinduer inkl. verandadør. Fornyet VVS bereder og sikringsskap. Gode og store verandaareal. Dobbelgarasje sammenbygd med bolig. Stort fjøs har meget god lagringsmulighet og har tidligere blitt brukt til båtutleie. Mulig med enkelt dyrehold. Romslig tomt på drøye 4 mål. Noe oppgradering bør påberegnes.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Halsavegen 100, 6680 Halsanaustan

Registerbetegnelse
Gnr. 223, Bnr. 6, Heim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 066 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 50 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 51 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 320,- pr. år 2025. Beløpet gjelder forbruksgebyr avløp og er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 5 563,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 251 m²
BRA - e: 695 m² (driftsbygning)
BRA totalt: 251 m²
TBA: 71 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje sammenbygd med bolig har leddporter med automatiske portåpner.

Tomt
Tomtestørrelse er 4 238 m² på eiet tomt.
Svakt skrånet tomt beplantet med plen og busker. Sørvendt veranda med utgang fra stue og hovedsoverom. Stor, flislagt veranda over garasje mot vest. Flaggstang. Gruslagt innkjørsel.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt

areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

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

Byggeår
Boligen i 1976 og driftsbygning i 1980 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal (enebolig):
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.
Underetasje: Vindfang, 2 ganger, 2 soverom, stue, bad, toalett, lagerrom, verksted og garasje.

Eksternt bruksareal (driftsbygning):
1. etasje: Teknisk rom, dusjrom, melkerom, lagerrom/driftsbygnings og silorom.
2. etasje: Lagerrom/låve.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom og gjødselkjeller.

Standard
1. etasje:
Gang: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Trapp til 1. etasje. Luke til kryploft. Varmepumpe.

Stue: Laminatgulv, panel på vegg og hvitlasert panel i himling. Vedovn. Utgang til veranda over garasje og utgang til veranda i front.

Kjøkken: Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Profilert furu kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Stekeovn, kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom 1: Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Utgang til veranda i front. Garderobeskap. Sikringsskap.

Soverom 3: Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, 2 overskap, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.
Vaskerom: Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Utgang til hage. Slett vaskeromsinnredning med vaskekum og heldekkende beslag. Opplegg for vaskemaskin.

Underetasje:
Vindfang: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Garderobeskap. Hovedinngang.

Gang 1: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Trapp til 1. etasje.

Gang 2: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt plater på vegg og panel i himling. Garderobeskap. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling. Garderobeskap. Panelovn på vegg.

Stue: Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling. Vedovn.

Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Dusjvegg med skyvedører og varmtvannsbereder.

Toalett: Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Servant, speil, vegghengt hylle og gulvstående toalett. Panelovn på vegg.

Lagerrom: Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling. Høyskap og fastmonterte hyller på vegg.

Verksted: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Utgang til garasje. Fastmonterte hyller på vegg.

Garasje: Betonggulv, pussede murvegger i lettklinkerblokk og synlig styropor isolasjon i himling under betongdekke. Over betongdekke er det etablert ve-randa med flislagt dekke og stående rekkverk. 2 leddporter i tre med portmotorer. Inngang til verksted/bolig. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og plassbygd arbeidsbenk. Vegghengte skap. Innlagt strøm. Eget sikringsskap til 2 kurser på 16 og 25 AMP.

Beliggenhet
Eiendommen ligger solfylt til på Reitan i Halsa. Flott utsikt over sjøen. Kort kjøretur til fergeleie Halsa - Kanestraum og sentrumsfunksjoner på Betna.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig med underetasje og 1. etasje. Boligen har tilbygget garasje i underetasje med veranda i 1. etasje. Betonggulv med tilfaregulv i enkelte rom, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer. Saltak med ALU/stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Det er også utgang til overbygget balkong fra stue og soverom.

Driftsbygning fordelt over kjeller, 1. etasje og låve. Betongstein i kjeller med støpte gulv, betonggulv i 1. etasje og trebjelkelag på låve. Bindingsverk i vegg som er utvendig kledd med stående/liggende kledning på driftsbygning og stålplatetekking på silobygget. 2-lags glass. Saltak med stålplatetekking. 2 tresilioer.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel dersom ønskelig:
- Komfyr med keramisk topp
- Kjøleskap med fryser
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 14.06.1976.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygget garasje med veranda over datert 27.09.1994. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i kommunens 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 kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper

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

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for driftsbygningen fra 1980 i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Ved, elektrisk og varmepumpe.

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

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Svorka.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering med mere kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp med kommunal tømming.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og årsavgiften er kr 3 830,- per 2025. Beløpet er fordelt på 3 terminer per år.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 481 310,- for 2023

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.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ingebjørg Oline Holten v/Øystein Jarl Holten iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 900021
Dato: 07.05.1906
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 900241
Dato: 25.01.1910
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 3585
Dato: 20.11.1950
Rettighetshaver:Halsa kraftverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2176
Dato: 19.07.1954
vedr.privat avkjørsel
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1260
Dato: 27.05.1955
Rettigheter iflg.skylddeling
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5524
Dato: 29.10.1976
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1260
Dato: 27.05.1955
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1261
Dato: 27.05.1955
Rettigheter iflg. skjøte

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Rom byggegodkjent som bod i underetasjen i boligen, benyttes i dag som bad. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (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).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 4 000,- (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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 26.05.2025 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Våtrom - Underetasje - Bad/dusjrom - Generell: Forventet levetid er nådd på overflater og tettheten er ikke sikker. Plateskjøter på våtromsplater er ikke tette og nedre del av plater er løse og delvis skrudd fast rundt rommet. Mangler sokkellist/fugemasse i bunn av plater. Naturlig ventilering og manglende tilluft.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Generell: Overflater har nådd forventet levetid. Tettheten i rommet er ikke sikker. Synlig misfarging på gulvbelegg. Naturlig ventilering. Sprekk i belegg under dør ut til hage.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Garasje
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Underetasje - Bad/dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.01.1975. Underetasje: Hobbyrom er avdelt til verksted og lagerrom. Bod på siden av toalett er endret til bad/dusjrom. Endring av bod til dusjrom utløser krav om bruksendring. 1. etasje: Ingen endringer. Det foreligger ingen tegninger av driftsbygningen.

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Nye baderomsplater, flis på gulv og montering av dusjkabinett. Litt usikker på årstallet. Hvilket år ble jobben fullført? 2000.

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Saltutslag på yttervegg i garasje, noe fukt i bod sokkel.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Bytte av verandadør fra stue. Hvilket år ble jobben fullført? 2002. Bytte av vinduer på stue. Hvilket år ble jobben fullført? 2000.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? 3 store vinduer på stue samt vindu på bakvegg i stue er byttet pga punktering. Kan se ut som vindu i balkongdør fra hovedsoverom er punktert, denne er ikke byttet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Bytte av store vinduer på stue samt vindu på bakvegg stue. Hvilket år ble jobben fullført? 2000.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? Fukt i bod sokkel kan ha sin bakgrunn i feil i drenering eller tette sjikt mellom grunnmur og bakke.

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Fukt i bod kjeller.

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Saltutslag yttervegg garasje og fukt i bod sokkel.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Bytte av ovn stue.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Div omlegging el kabel i forbindelse med oppussing av stue, gang og ett soverom. Usikker på hvem som gjorde jobben. Hvilket år ble jobben fullført? 1995. Montering av brannvarslingsanlegg i bolig og fjøs. Firmanavn: G K Røe AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2005.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 26.05.2025
- Selgers egenerklæring datert 05.05.2025
- Ferdigattest datert 14.06.1976
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport
- Skylddeling datert 27.05.1955
- Tinglyst erklæring datert 27.05.1955
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim












BOSCH















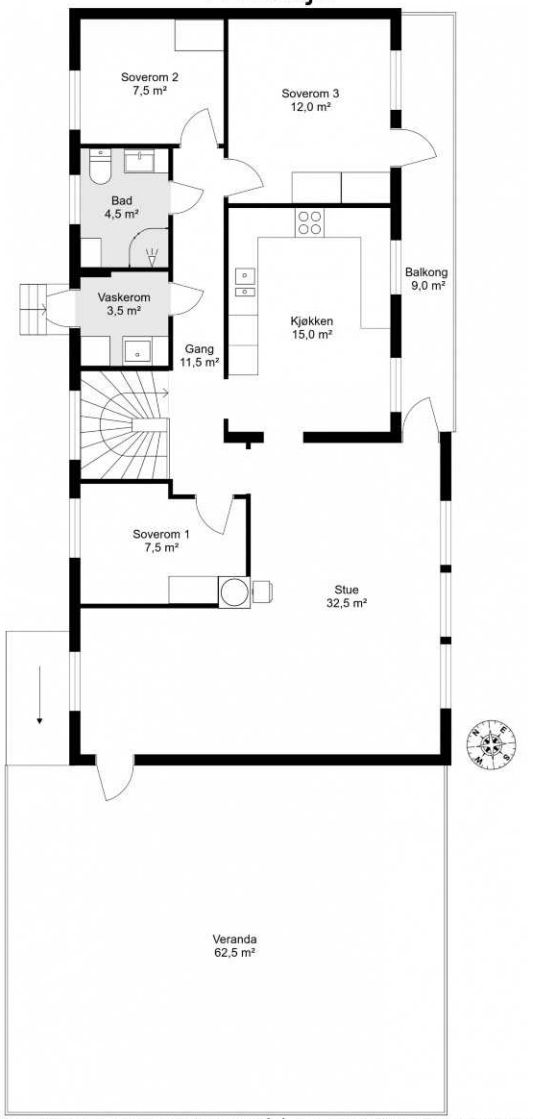




MIDT NORSK TAKST AS

6680 Halsanaustan - Halsavegen 100

1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

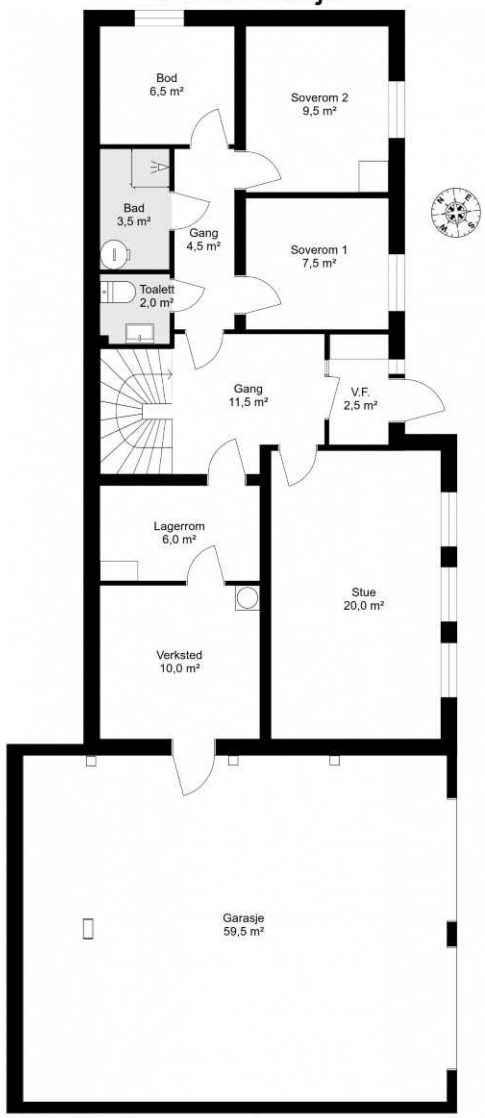
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6680 Halsanaustan - Halsavegen 100

Underetasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
HEIM kommune
gnr. 223, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 946 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1545 **Referansenummer:** TE8208

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.
Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no
915 36 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Boligen har tilbygget garasje i underetasje med veranda i 1. etasje.
Betonggulv med tilfaregulv i enkelte rom, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer. Saltak med ALU/stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Det er også utgang til overbygget balkong fra stue og soverom

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord.
Forenklet damptett undertak av armert polyetylen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone.
PVC takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt.
Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Glassruter på stue er skiftet ca. 2000
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2022 på stue
Balkong utkraget på bolig med terrasse dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til ca. 93 cm
Trapp med strekkmetall i trinn og på repo. Høyde på rekkverk er målt til ca. 85 cm
Garasje:
Betonggulv, pussede murvegger i lettklinkerblokk og synlig styropor isolasjon i himling under betongdekke. Over betongdekke er det etablert veranda med flislagt dekke som har underliggende diffusjonsåpen membran og stående rekkverk.
2 leddporter i tre med portmotorer. Inngang til verksted/bolig.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og plassbygd arbeidsbenk. Vegghengte skap. Innlagt strøm. Eget sikringsskap til 2 kurser på 16 og 25 AMP.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt takpanel og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn i underetasje fra byggeår.
Vedovn i 1. etasje se egenerklæring.
Rom under terreng: Gulvet har plater, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot øvre hjørne. Det er målt 21,3% Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp lekter/isolasjon og malte plater.
Malt åpen trapp med belegg i trinn, malt rekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 88 cm
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/dusjrom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Dusjvegg med skyvedører og varmtvannsbereder. Det er målt ca.70 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering med tilluft over dør. Utgang til hage.
Slett vaskeromsinnredning med vaskekum og heldekkende beslag.
Opplegg for vaskemaskin. Det er målt 133 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert ca. 2000.
Ukjent om tettesjikt er skiftet
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, 2 overskap, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.
Profilert furu kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Stekeovn, kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Servant, speil, vegghengt hylle og gulvstående toalett. Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er plassert på bad/dusjrom i underetasje ved varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vegg
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Trapperom 1. etasje
Leverandør: IVT
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Ukjent. Pumpen er mellom 15 og 20 år
Service utført: Jevnlig hvert 3 år. Sist utført 2023
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2009
Plassering: Bad/dusjrom i underetasje
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert på soverom 2 i 1. etasje med automatsikringer. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Det er også montert sikringsskap i garasje med 2 egne kurser til 3 fas 16 og 25 AMP.
Elotec brannsentral er montert i 2005 i trapperom med meldere i hver etasje. Koblet sammen med driftsbygning. Kontrollert årlig av GK Røe AS.
Brannslukker i underetasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1975/1976
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
- Synlig grunnmursplast på garasje
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær.
Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er vannforsyning fra Halsabygda vassverk via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.01.1975
- Underetasje: Hobbyrom er avdelt til verksted og lagerrom. Bod på siden av toalett er endret til bad/dusjrom. Endring av bod til dusjrom utløser krav om bruksendring.
- 1. etasje: Ingen endringer

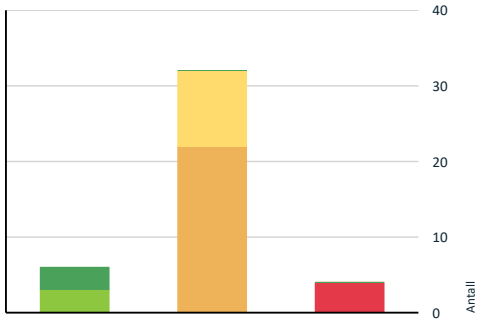
Driftsbygning

• Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Sammendrag av boligens tilstand

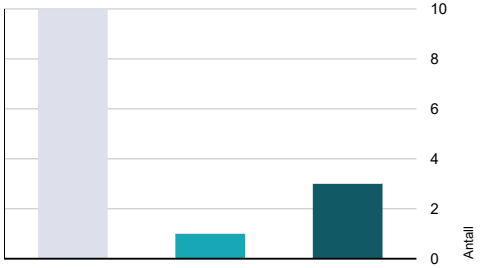
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/dusjrom > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Garasje — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 14.06.1976

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg av garasje med veranda over.
2005	Modernisering	Montert Elotec brannvarsling i bolig og driftsbygning. Faglært arbeid av GK Røe AS
2022	Modernisering	Montert ny verandadør på stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Oversikt


Oversikt

TG 3 Nedløp og beslag

PVC takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Tilstandsrapport

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

- TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type taktekking og byggeår.
- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

- Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapitel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Synlig rust på sokkelbeslag. Toppbeslag med hatt er an nyere ukjent alder


Synlig rust på luftehatter


Takstige lagt opp på tak etter befaring med bøyle over møne. Bilde tilsendt av selger

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

- Når det gjelder musesperre ser det ut for at det mangler på ytre og indre hjørner ved stikkontroll.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.
Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.
- Det må påregnes noe overflatebehandling.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Noe værslitt kledning på vegg ved veranda over garasje



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
- Det bør monteres musebånd/sikring som tiltak. Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Tilstandsrapport



Isolert loftsluke med lås og stige



Luftespalte er synlig ved forkant bord og ved vegg



Oversikt kryploft



Synlig luftespalte i raftekasser

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Glassruter på stue er skiftet ca. 2000
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Vindu i kjeller



Vindu på soverom og bad



Vindu på stue i 1. etasje og på stue i underetasjen



Vindu i trapperom, soverom og stue

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Dør inn til vaskerom



Balkongdører på soverom og stue



Hoveddør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2022 på stue

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Verandadør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utkraget på bolig med terrasse dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til ca. 93 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med strekkmetall i trinn og på repo. Høyde på rekkverk er målt til ca. 85 cm

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Garasje

Garasje:
Betonggulv, pussede murvegger i lettklinkerblokk og synlig styropor isolasjon i himling under betongdekke. Over betongdekke er det etablert veranda med flislagt dekke som har underliggende diffusjonsåpen membran og stående rekkverk.
2 leddporter i tre med portmotorer. Inngang til verksted/bolig. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og plassbygd arbeidsbenk. Vegghengte skap. Innlagt strøm. Eget sikringsskap til 2 kurser på 16 og 25 AMP.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Alder på membran er nådd forventet levetid.
- Det står vann på deler av veranda grunnet manglende tilstrekkelig avrenning.
- Synlig styropor i himling inne i garasje
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
- Synlig saltutslag på vegger i garasje som følge av fukt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tiltak med oppsamling av vann ifb. avrenning fra dekke er anbefalt for å redusere fuktbelastningen
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Styropor bør tildekkes/erstattes med brannsikker isolasjon

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Avrenning langs siden på garasjen uten oppsamling av vann via renne med påfølgende fuktpåkjenning på vegg i garasje.



Oversikt



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

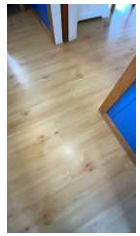
- Flytende gulv av laminat/parkett ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue/kjøkken med tanke på forskyvning av skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.



Mangler lister rundt loftsluke



Flytende gulv av laminat/parkett ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue/kjøkken med tanke på forskyvning av skjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

1. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1 meter er det målt 10 mm fra verandadør i front mot senter av rommet. TG 2

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1 meter er det målt 10 mm fra verandadør i front mot senter av rommet. TG 2



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1.

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i underetasje fra byggeår. Vedovn i 1. etasje se egenerklæring.
- Brannkontroll fra Heim Brann & Redning v/brannforebygger skal gjennomføres 4. juni

Vurdering av avvik:

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Synlig rennemerker fra sotluke og det er saltutslag i bunn av pipe.
- Sprekk i pipe ved røykrør første etasje og avskaling av maling/puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

- Det er etter befaringen monter sotlukestein fra Aduro. Dokumentert med bilde via epost
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Vedovn på stue i underetasjen



Vedovn på stue i 1. etasje



Avskaling av maling bak vedovn i 1. etasje



Sotlukestein montert etter befaringen for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet mot brennbart materiale. Bilde tilsendt av selger etter befaringen

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Underetasje
Gulvet har plater, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot øvre hjørne. Det er målt 21,3% Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp lekter/isolasjon og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut
- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Ytterligere undersøkelser må påregnes
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å åpne vegger i bod, verksted og lagerrom og det er lagt inn kostand til å bytte drenering. Øvrige rom er ikke hensyntatt og må vurderes når arbeidet er i gang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skade på belegg i bod grunnet fukt



Synlig saltutslag på vegg i garasje



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot øvre hjørne. Det er målt 21,3 %

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med belegg i trinn, malt rekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 88 cm

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra underetasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Tilstandsrapport

- Det er flere dører i underetasje som tar i karm
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.



Dører i gang 1. etasje til bad og soverom



Dører i underetasje til vindfang, stue og lagerrom sett fra gang.



Dører i underetasje til gang m/trapp, toalett og bad/dusjrom.



Branndør sett fra garasje mot verksted i bolig. Dør mangler godkjent branntetting

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Dusjvegg med skyvedører og varmtvannsbereder. Det er målt ca.70 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

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

- Forventet levetid er nådd på overflater og tettheten er ikke sikker.
- Plateskjøter på våtromsplater er ikke tette og nedre del av plater er løse og delvis skrudd fast rundt rommet.
- Mangler sokkellist/fugemasse i bunn av plater
- Naturlig ventilering og manglende tilluft

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

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
- Vegger bør også åpnes for å kunne kontrolleres med tanke på påviste forhold under pkt. rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt mot dusjvegger



Oversikt

UNDERETASJE > BAD/DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Det er målt 17,2%.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- TG 2 er gitt pga forhøyde fuktverdier som er målt til 17,2%. Det kan også henge sammen med fukt fra rom under terreng og da drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedring av rommet må påregnes



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Det er målt 17,2%.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert ca. 2000. Ukjent om tettesjikt er skiftet
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, 2 overskap, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.
- Det er lagt mykfuge i underkant våtromsplater som sikring av veggplater i stede for sokkellist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Liten skade på nedre del av ei våtromplate i våtsone som er forseglet med silikon og ei utenfor våtsone

Konsekvens/tiltak

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende overflateskade på våtromplate ut fra skadens plassering
- Det er montert ny mykfuge i underkant av veggplater inne i dusjen etter befaringen. Dokumentert med bilde via epost av selger.



Oversikt



Oversikt



Liten skade på ei våtromplate



Det er montert ny mykfuge i underkant av veggplater inne i dusjen etter befaringen. Bilde tilsendt av selger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 90 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist foran dusjvegg. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran ved dør. Lite lokalt fall i dusj.

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

- Varmekabel er fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder kan varmekabel eller termostaten slutte å virke.
- Info: Alderen på varmekablene dine behøver ikke å bety noe for hvor gode de er. Estimert levetid er faktisk godt over 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.
Når kablene ryker skyldes det derfor gjerne ytre påvirkninger som eksempelvis luftlommer i støpen, fuktinntregning i varmekabelen eller andre mekaniske skader som har utviklet seg over tid.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på hovedsluken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ingen synlig membran i sluk inne i dusjen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk like utenfor dusjen. Synlig membran/mansjett under klemring



Sluk i dusj som går til hovedsluk. Ingen synlig membran

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, 2 overskap, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Skade på speilfolie i nedre del av speil
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Riss i servant



Skade på speilfolie i nedre del av speil



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i himling, åpningsvindu og tilluftsspalte over dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Tilstandsrapport



Avtrekksventil i himling



Åpningsvindu



Luftespalte over dør

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad og vaskerom inn mot våtsone i dusj fra vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad og vaskerom inn mot våtsone i dusj fra vaskerom.
Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering med tilluft over dør. Utgang til hage.
Slett vaskeromsinnredning med vaskekum og heldekkende beslag. Opplegg for vaskemaskin. Det er målt 133 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

- Overflater har nådd forventet levetid. Tettheten i rommet er ikke sikker.
- Synlig misfarging på gulvbelegg
- Naturlig ventilering
- Sprekk i belegg under dør ut til hage.

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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 TG 3 på grunn av alder og påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkete vannbelasting på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt



Oversikt



Sprekk i belegg under dør ut mot hage som er tettet med fugemasse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad og vaskerom inn mot våtsone i dusj fra vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad og vaskerom inn mot våtsone i dusj fra vaskerom.
Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.
Profilert furu kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Stekeovn, kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe overflateslitasje på kantlist til benkeplate og mindre skader på fronter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Noe overflateslitasje på kantlist til benkeplate og mindre skader på fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, må vurderes ut fra fremtidig bruk.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Servant, speil, vegghengt hylle og gulvstående toalett. Panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

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


Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er plassert på bad/dusjrom i underetasje ved varmtvannsbereder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Det er montert kuleventil over eldre hovedstopekrane

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vegg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Bod i underetasjen mangler ventiler

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør monteres veggventil i rom som mangler ventiler.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Trapperom 1. etasje
Leverandør: IVT
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Ukjent. Pumpen er mellom 15 og 20 år
Service utført: Jevnlig hvert 3 år. Sist utført 2023

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er avvik:

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

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

- Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes.

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Innerdel



Isolasjon på utvendige rør er forviftret.



Ytterdel er plassert under takoverbygg

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2009
Plassering: Bad/dusjrom i underetasje
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap er plassert på soverom 2 i 1. etasje med automatsikringer. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.
Det er også montert sikringsskap i garasje med 2 egne kurser til 3 fas 16 og 25 AMP.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ikke kjent om anlegget er oppgradert etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden byggeår.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
   - Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
   Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Sikringsskap i garasje må kursfortegnelse oppdateres
    - Er en stikkontakt i lysarmatur på bad 1. etasje som er løs og skadet. Må byttes grunnet berøringsfare.
    - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Tilstandsrapport



Sikringsskap bolig



Kursfortegnelse bolig



Stikkontakt i lysarmtaur på bad 1. etasje som er løs og skadet. Må byttes grunnet berøringsfare.



Sikringsskap i garasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Elotec brannsentral er montert i 2005 i trapperom med meldere i hver etasje. Koblet sammen med driftsbygning. Kontrollert årlig av GK Røe AS.
Brannslukker i underetasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei - Selger har satt inn ny Brannslukker etter befaringen. Dokumentert med bilde via epost.
   - Informasjon:
   Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

   A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
   B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
   C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
   D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
   E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
   Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei - Informasjon:
   Oppfyll kravene til brannvarsling
   Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Brannsentral i trapperom



Ny brannslukker montert etter befaringen. Bilde tilsendt av selger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975/1976
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
- Synlig grunnmursplast på garasje

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Ut fra påviste avvik under pkt. rom under terreng er det lagt inn kostnad for utbedring av drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak må ses i sammenheng med drenering.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Halsavegen 100, 6680 HALSANAUSTAN
Gnr 223 - Bnr 6
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Punktet må ses i sammenheng med pkt. rom under terreng



Oversikt



Oversikt



Oversikt



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er vannforsyning fra Halsabygda vassverk via private stikkledninger.

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

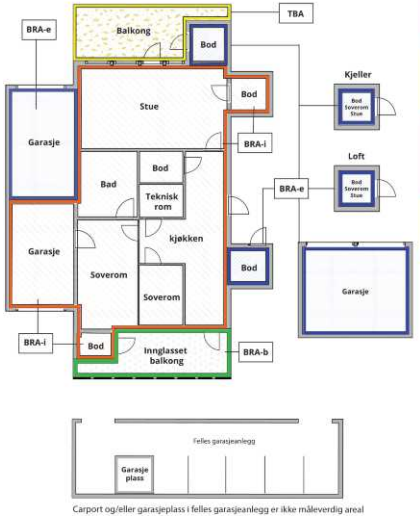
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	152			152	
1. Etasje	99			99	71
SUM	**251**				**71**
SUM BRA	**251**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Gang m/trapp, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/dusjrom, Toalettrom, Stue, Lagerrom, Verksted, Garasje		
1. Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda over garasje og balkong med utgang fra stue

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.01.1975
- Underetasje: Hobbyrom er avdelt til verksted og lagerrom. Bod på siden av toalett er endret til bad/dusjrom. Endring av bod til dusjrom utløser krav om bruksendring.
- 1. etasje: Ingen endringer

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør mellom bolig og garasje tilfredsstiller ikke brannkravet ut fra total størrelse på garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		358		358	
1. Etasje		275		275	
2. etasje/låve		62		62	
SUM		**695**			
SUM BRA	**695**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gjødselkjeller, Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje		Teknisk rom, Dusjrom, Melkerom, Lagerrom/driftsbygning, Silorom	
2. etasje/låve		Lagerrom/låve	

Kommentar

- Areal for kjeller er lagt inn fra overliggende 1. etasje med supplerende opplysninger fra selger. Arealet hvor siloer er plassert er lagt til på kjellerareal ut fra det som er målt i 1. etasje for selve silo bygget.
- Høyde på kjeller er målt i silorom ned i underliggende rom. Det er målt 345 cm fra topp dekke i 1. etasje ned til kjellergulv og netto høyde under dekke er 325 cm til kjellergulv.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Det gjøres oppmerksom på at arealet er for kjeller kun er hentet fra 1. etasje grunnet manglende tilgang og det står ca. 1 meter vann i gjødselkjeller. Arealet på låve er målt opp ut fra ca. lengder uten vinkelmåling. - Det kan være avvik på oppmålt areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	88
Driftsbygning	0	695

Kommentar

Enebolig

Driftsbygning

- Areal for kjeller er lagt inn fra overliggende 1. etasje med supplerende opplysninger fra selger. Arealet hvor siloer er plassert er lagt til på kjellerareal ut fra det som er målt i 1. etasje for selve silo bygget.
- Høyde på kjeller er mål i silorom ned i underliggende rom. Det er målt 345 cm fra topp dekke i 1. etasje ned til kjellergulv og netto høyde under dekke er 325 cm til kjellergulv.
- Det gjøres oppmerksom på at arealet er for kjeller kun er hentet fra 1. etasje grunnet manglende tilgang og det står ca. 1 meter vann i gjødselkjeller. Arealet på låve er målt opp ut fra ca. lengder uten vinkelmåling.
- Det kan være avvik på oppmålt areal

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Øystein Jarl Holten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	223	6		0	4237.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Halsavegen 100

Hjemmelshaver

Holten Ingebjørg Oline

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Beskrivelse
Driftsbygning fordelt over kjeller, 1. etasje og låve
Betongstein i kjeller med støpte gulv, betonggulv i 1. etasje og trebjelkelag på låve. Bindingsverk i vegg som er utvendig kledd med stående/liggende kledning på driftsbygning og stålplatetekking på silobygget. 2-lags glass. Saltak med stålplatetekking. 2 tresilioer.

- Bygget benyttes i dag til lagring og tiltak må kunne påregnes med tanke på vedlikehold og evt. fremtidig bruk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	25.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	65	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	26.05.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	26.05.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Forenklet energiattest	26.05.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	Bekreftet av selger pr. telefon 03.06.2025

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 05.05.2025
Holten, Øystein

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

Øystein Jarl Holten

Boligen

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

Halsavegen 100
6680 Halsanaustan

5055-223/6/0/0

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Nye baderomsplater, flis på gulv og montering av dusjkabinett. Litt usikker på årstallet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Saltutslag på yttervegg i garasje, noe fukt i bod sokkel

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av verandadør fra stue
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer på stue

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

• **Ja**

3 store vinduer på stue samt vindu på bakvegg i stue er byttet pga punktering.
Kan se ut som vindu i balkongdør fra hovedsoverom er punktert, denne er ikke byttet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av store vinduer på stue samt vindu på bakvegg stue.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Fukt i bod sokkel kan ha sin bakgrunn i feil i drenering eller tette sjikt mellom grunnmur og bakke.

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

Fukt i bod kjeller

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

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

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

Saltutslag yttervegg garasje og fukt i bod sokkel

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ovn stue

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Div omlegging el kabel i forbindelse med oppussing av stue, gang og ett soverom. Usikker på hvem som gjorde jobben

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: G K Røe AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av brannvarslingsanlegg i bolig og fjøs

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 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 øke 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?

• **Ja**

Saltutslag på yttervegg mot terreng og litt fukt i bakre hjørne
Den ene parasjeport åpner er ustabil. Kun 1 fjernkontroll fungerer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

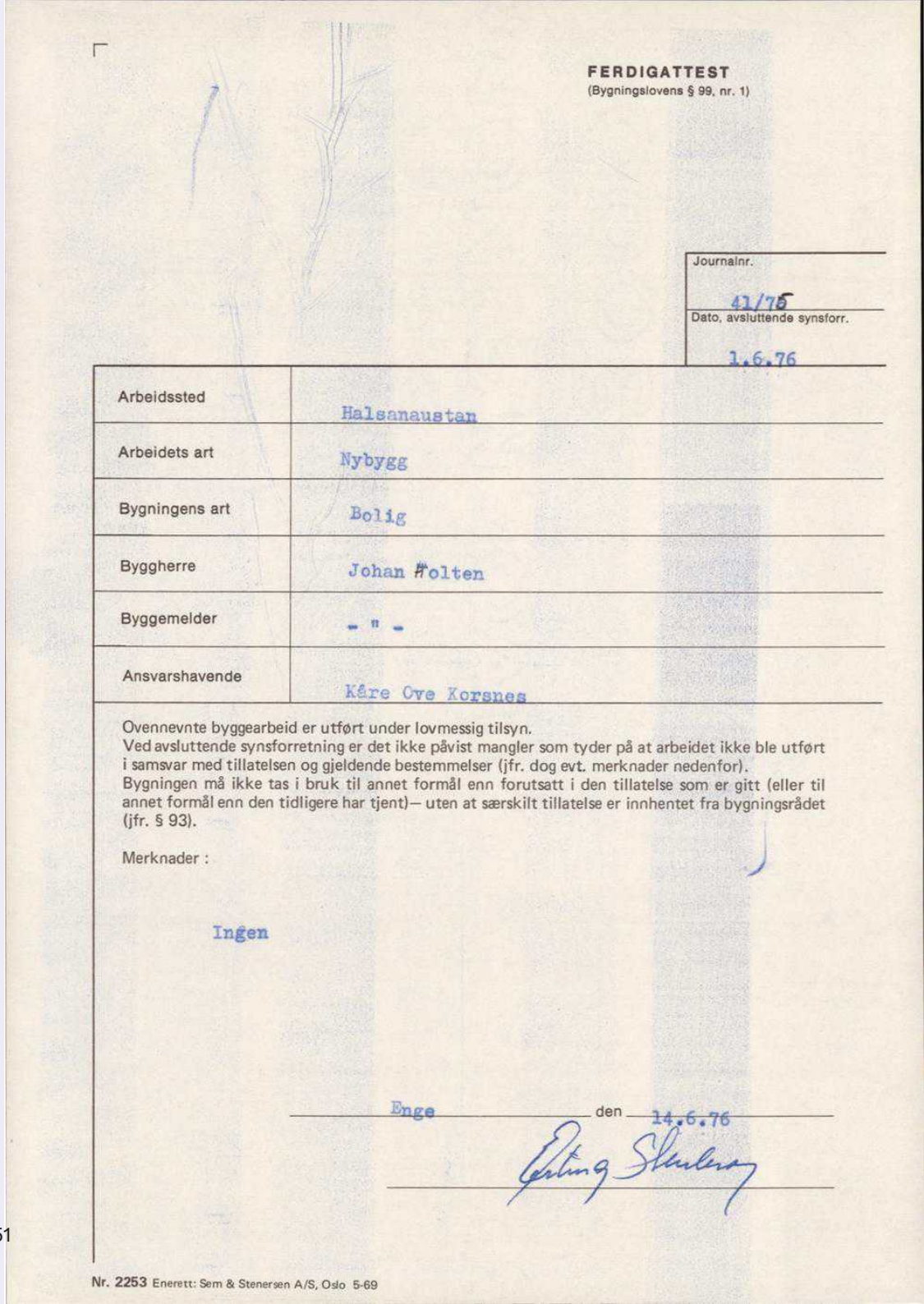
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr. 41/76
Dato, avsluttende synsforr. 1.6.76

Arbeidssted	Halsanaustan
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Johan Holten
Byggemelder	- " -
Ansvarshavende	Kåre Ove Korsnes

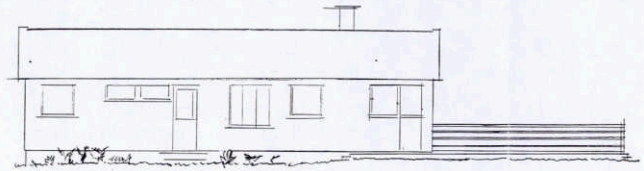
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

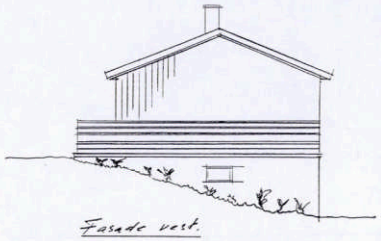
Ingen

Enge den 14.6.76

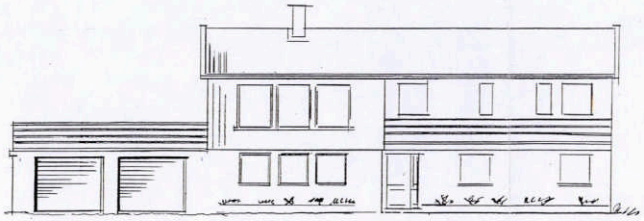
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



Fasade nord.



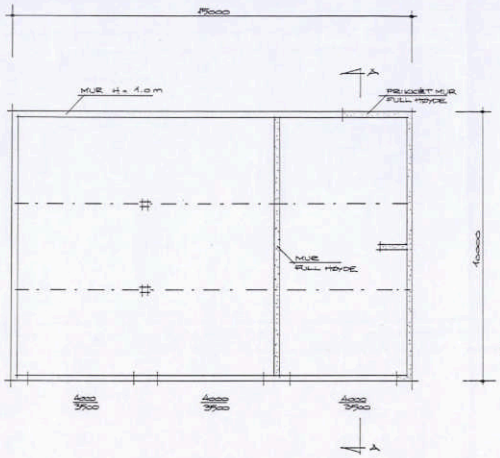
Fasade vest.

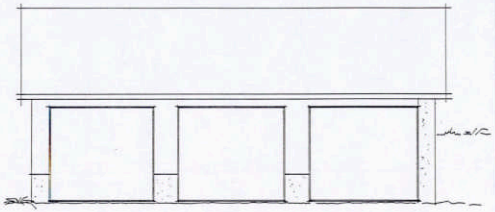


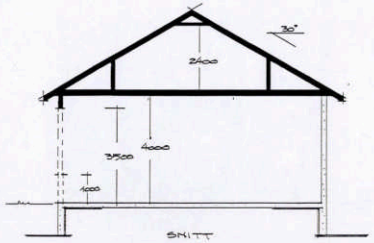
Fasade syd.

BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE
27.09.94
R.

TILBYGG DOBB. GARASJE
MED TERRASSE. JOHAN HOLTEN.
FASADER. M. 1:100







BYGNINGSSJEFEN
HALSA KOMMUNE
27.09.94
B.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
27.08.94	Trond Jensen		1:100

REDSKAPSHUS

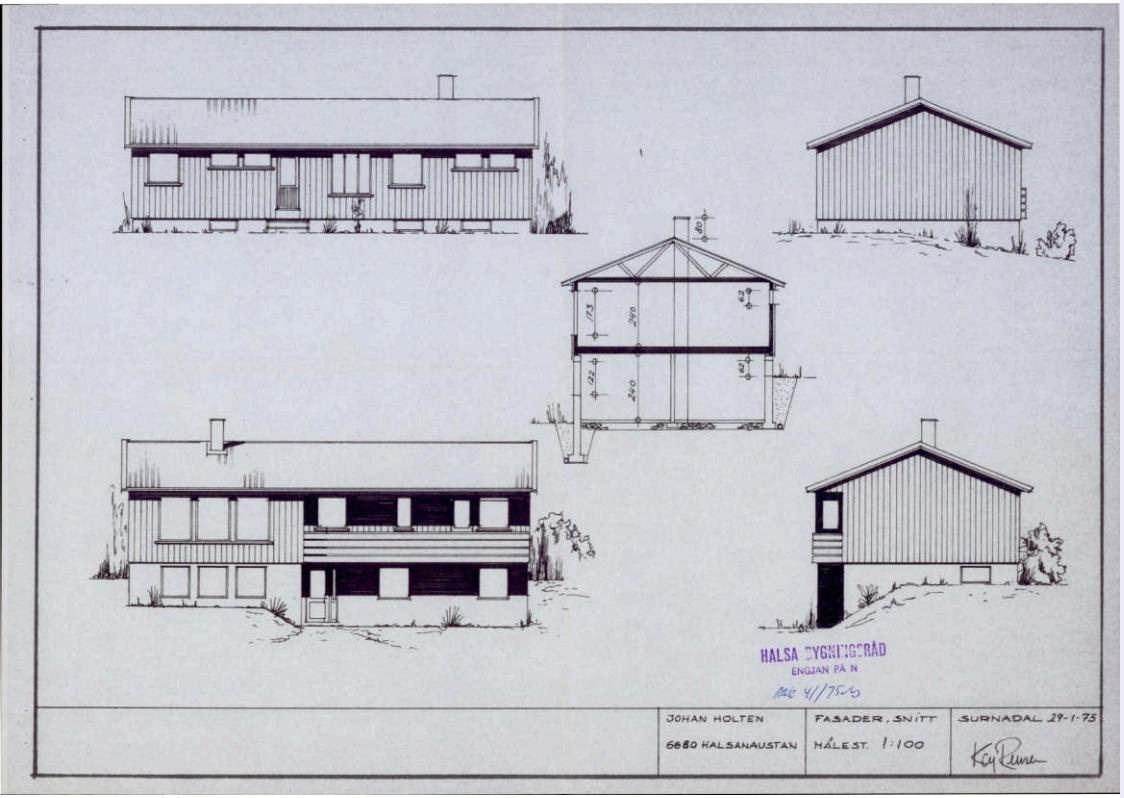
Erstatning for: | Erstattet av:

JOHAN HOLTEN

TEGN. NR. 020

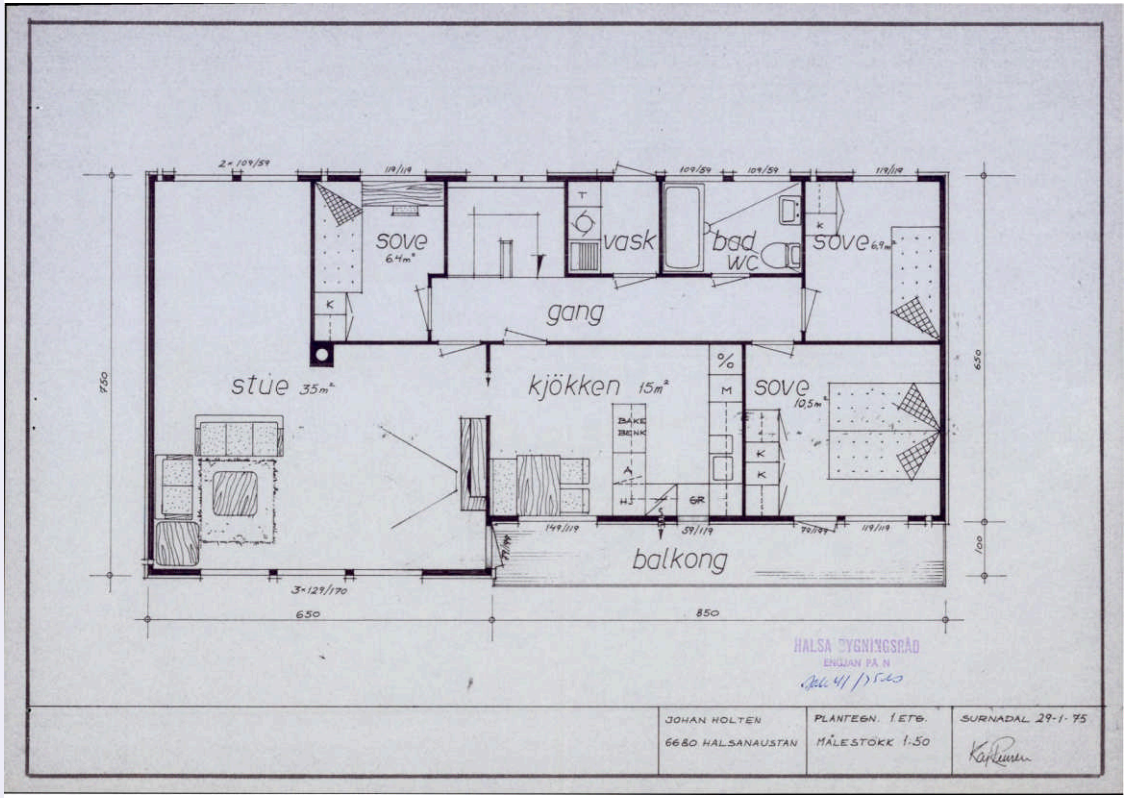
Henvisning: | Beregning:

PLAN - SNITT - FASADE



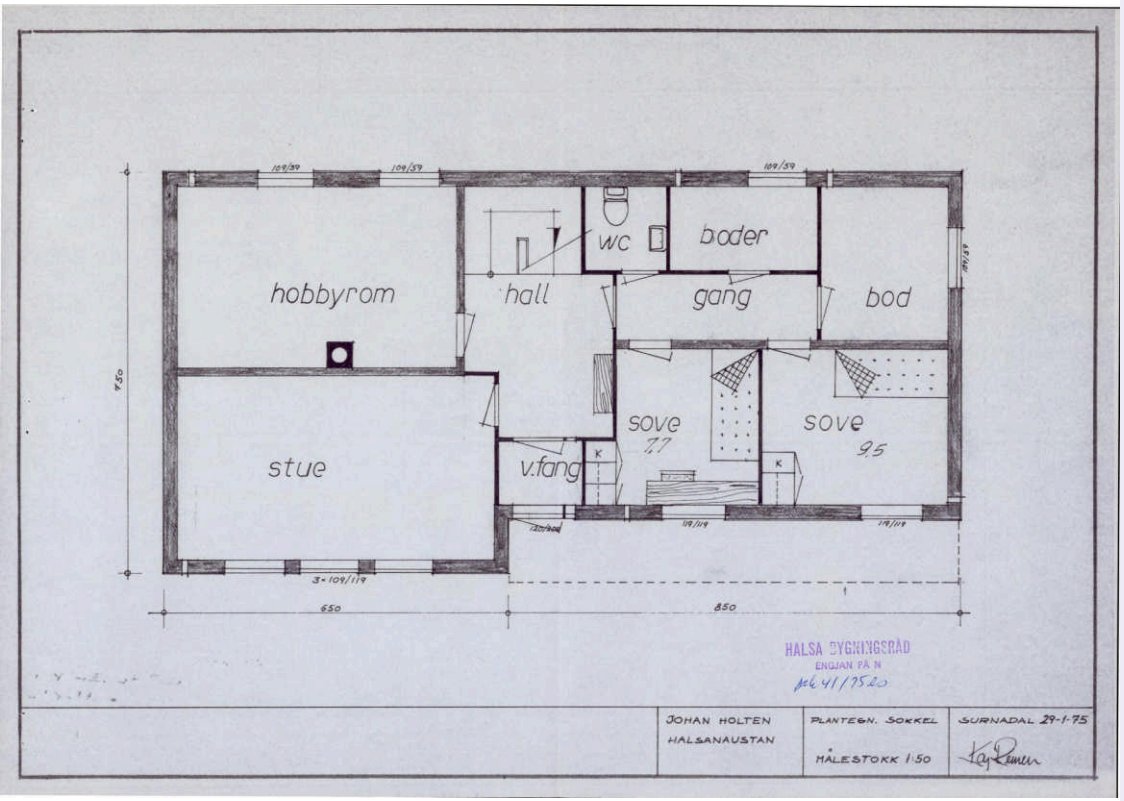
HALSA BYGNINGSRÅD
ENGJAN PÅ N

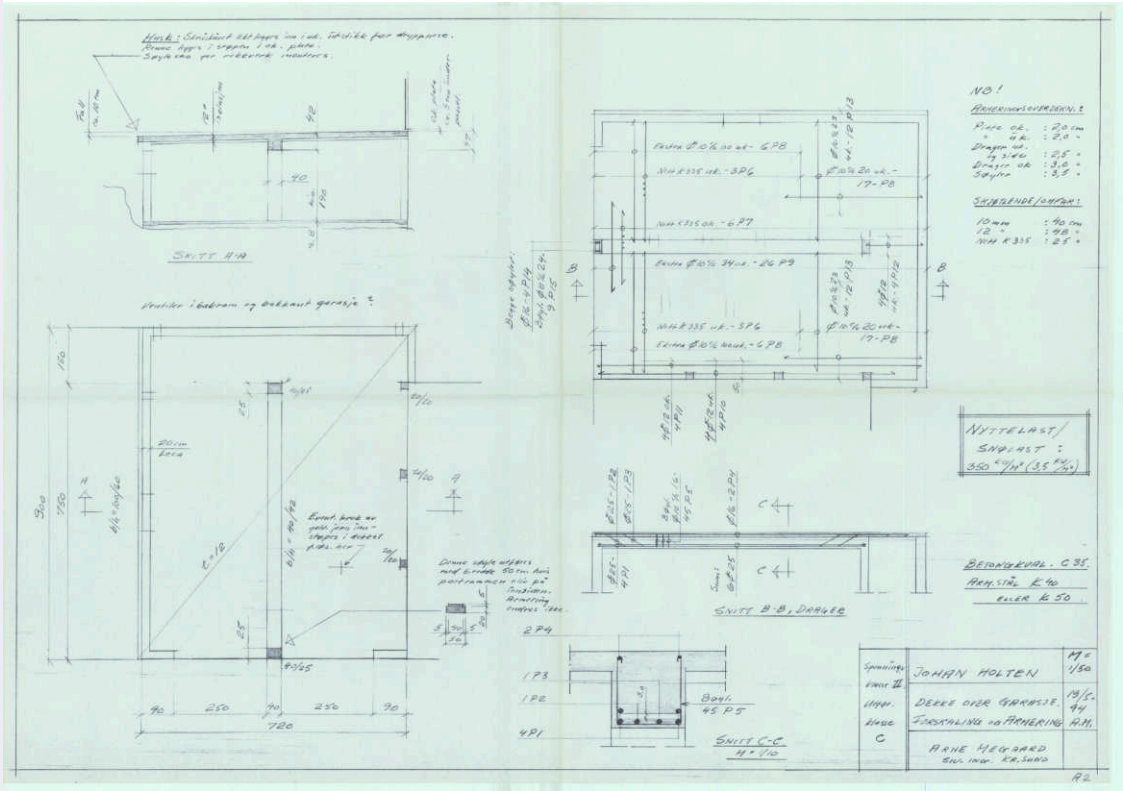
JOHAN HOLTEN 6680 HALSANAUSTAN	FASADER, SNITT MÅLEST. 1:100	SURNADAL 29-1-75 Kåre Reinen



HALSA BYGNINGSRÅD
ENGJAN PÅ N

JOHAN HOLTEN 6680 HALSANAUSTAN	PLANTEGN. 1 ETG. MÅLESTOKK 1:50	SURNADAL 29-1-75 Kåre Reinen


hobbyrom
hall
wc
bader
gang
bod
stue
v.fang
sove 7.7
sove 9.5
650
850
HALSA BYGNINGSRÅD
ENGJAN PÅ N
JOHAN HOLTEN
HALSANAUSTAN
PLANTEGN. SOKKEL
MÅLESTOKK 1:50
SURNADAL 29-1-75


SNITT A-A
SNITT B-B, DRAGER
SNITT C-C
NB!
NYTTELAST/
SNØLAST :
350 kg/m² (35 kp/m²)
BETONGKVAL. C 35
ARM.STÅL K 40
ELLER K 50
JOHAN HOLTEN
DEKKE OVER GARASJE.
TVERRSNITT OG ARMERING
ARNE HEGGARD
SIVILINGENIØR NTH/SINTEF

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 223, Bruksnr 6	**Kommune:**	5055	Heim
Adresse:				
Veiadresse:	Halsavegen 100, gatenr 2020 6680 Halsanaustan	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	402 9	Reiten Halsa
Oppdatert:	10.12.2019	**Kirkesogn:**	9060805	Halsa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Reitgjeilen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.05.1906	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 237,9 kvm	**Skyld:**	0,67		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	31.05.2022	Berørt	5055/223/6	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	5055/223/10	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.05.2022	Avgiver	5055/223/6	-24 936,3
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	5055/211/20	0,0
			Berørt	5055/211/21	0,0
			Berørt	5055/211/46	0,0
			Berørt	5055/223/10	0,0
			Berørt	5055/223/14	0,0
			Berørt	5055/223/16	0,0
			Berørt	5055/223/20	0,0
			Berørt	5055/223/23	0,0
			Mottaker	5055/223/27	24 936,3
Annen forretningstype	Forretning:	31.05.2022	Berørt	5055/223/6	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	5055/223/14	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	31.05.2022	Berørt	5055/223/6	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	5055/223/15	0,0
			Berørt	5055/223/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.05.2022	Avgiver	5055/223/23	-14 179,2
	Matrikkelført:	12.07.2022	Berørt	5055/223/4	0,0
			Berørt	5055/223/6	0,0
			Berørt	5055/223/10	0,0
			Berørt	5055/223/15	0,0
			Berørt	5055/223/16	0,0
			Berørt	5055/223/20	0,0
			Berørt	5055/223/27	0,0
			Mottaker	5055/223/28	14 179,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/223/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2016	Berørt	1571/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.04.2016	Berørt	5055/211/19	0,0
			Berørt	5055/211/20	0,0
			Berørt	5055/211/21	0,0
			Berørt	5055/211/22	0,0
			Berørt	5055/211/33	0,0
			Berørt	5055/223/6	0,0
			Berørt	5055/223/10	0,0
			Berørt	5055/223/20	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.05.1955	Avgiver	5055/223/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/223/14	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.05.1906	Avgiver	5055/223/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/223/6	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1571/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	5055/211/1	0,0
		Mottaker	5055/211/13	0,0
		Mottaker	5055/211/46	0,0
		Mottaker	5055/222/1	0,0
		Mottaker	5055/222/3	0,0
		Mottaker	5055/223/2	0,0
		Mottaker	5055/223/3	0,0
		Mottaker	5055/223/4	0,0
		Mottaker	5055/223/6	0,0
		Mottaker	5055/223/10	0,0
		Mottaker	5055/223/16	0,0
		Mottaker	5055/223/23	0,0
		Mottaker	5055/224/1	0,0
		Mottaker	5055/224/2	0,0
		Mottaker	5055/224/4	0,0
		Mottaker	5055/224/9	0,0
		Mottaker	5055/224/11	0,0
		Mottaker	5055/224/13	0,0
		Mottaker	5055/224/14	0,0
		Mottaker	5055/224/15	0,0
		Mottaker	5055/225/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halsavegen 100	H0101	Bolig	251,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.06.1976
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181884886			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			81,0		81,0				
H01	1		81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	455,3	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	410,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	410,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	181885203			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				410,0	410,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1260/61
Uthentet 2025-04-28 12:31

Dagbok nr. 1260 1955. 27/5
Nordmøre sorenskriverembete 827

Nr. 860 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
11—46.

Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Lør - dag den 21 mai 1955 heldt me underskrivne, som lensmannen hev nemnt opp, skyldskifte på garden Ruigjelen
g.nr. 23 b.nr. 6 med skyld mark 0.73 i Halsa
herad. Skyldskifte er kravt av Edvard O. Ruben
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, så nær som[2]) samtlige avgitt forsikring

Ved tenesta møtte[3]) Gunnar Rie, Knut Roshi
Martinus Gjerstad og Edvard O. Ruben som selgr og kjøper. Fant unnt. å innkalle naboen.
Mennene valde til formann Gunnar Rie

Den fråskilde lut av garden hev desse grensone :[4])

Byrjar linjen begynder i nedsolt kant i bygdet mot Halse Presbygård beitefell, går i nordvestlig retning langs bygderuin Halse - Båsen 58 m. lit nedsolt kant. Gjør her en vinkel og går i nordvestlig retning 33 m. lit nedsol kant, gjør atter vinkel og går mot sydvest 56 m. lit ned. sol kant i bygdet mot framnevnte beitefell hvor bygdelinjen gjør en vinkel og går langs denne

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldskiftelovi).

[2]) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1260/61
Uthentet 2025-04-28 12:31

33 m. lit utgangspunktet.
Eiaren av den fraskilde parcel skal ha rett til brønn og grøft til springvann på hovedbruket.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1260/61
Uthentet 2025-04-28 12:31

829

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? .....

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til husberging og gardsetarv? .....

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? .....

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike føremål? Byggetomt.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at .....

.....

.....

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på den fråskilde lut vart sett til mrk. 0.06

.....

Attverande skyld på hovudbølet er mrk. 3.67

Den fråskilde lut fekk bruksnamnet[2]) Nygard

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3])

Kjøperen

.....

.....

.....

[1]) Det som ikkje høver, stryk ein.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnama, utan namnet høyrer til Jei som er heller vaniege (sml. lov frå 9/6 1923 nr. 2 § 2).
[3]) Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg imellom.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1260/61
Uthentet 2025-04-28 12:31

Partane fekk opplysing om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmannslovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at Kjøperen Eduard O. Ridum skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Gunnar Kåe Martinius Gjerstad
Knut Aasli Edv. O. Ridum

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på .....

De fråskilde lut hev fenge g.nr. 23 b.nr. 14.

.....

.....

For tinglysingi kr. .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1261/61
Uthentet 2025-04-28 12:31

831

Stempelavgift kr. 150

Nr. 41. a.
forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett (S) B-52.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Edvard O.Reiten

født 12.10.1900 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Thore S.Hals

født 13.1.1900 *(Datum og årstall)*

min/~~vår~~ eiendom Reitgjelen gnr.23 br.nr.6, og gnr.23 br.nr.10

~~gnr.~~ ~~br.nr.~~ *av skyld mk.* 9,67 og 0,07 *i* Holsa *herred*[1])

matr.nr. *i* Nordstre Torpsogn [1])

for en kjøpesum stor kr. 15.000,00 femtentusenkroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren Edv.O.Reiten og hustru Anna skal så lenge de lever ha 2 - to - liter nymjølk melk pr.dag og poteter til husbruk.Videre skal de ha rett til opphenting av ved og lyng i bruets skaur,samt fri benyttelse av bruets løst til eget bruk.

Kjøperen skal ha fri rett til en brønn,og tildstad ved denne,som ligger på Nygar gn.nr.23 br.nr.14 i Holsa.

Med i kjøpet,og innbefattes i kjøpesummen,er diverse løsøre.Dette verdsettes til kr.1.000,00. Kårets 5 årlige verdi settes til kr.1.000,00.

Eiendommene overtas 26 mai 1955.

Reitgjelen den 26 mai 1955.

Edv.O.Reiten
(Utstederens underskrift)

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

A. F. Kr. Johannes S. Reiten

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Reitgjelen den 26 mai 1955.

Anna Reiten

Til vitterlighet:

1. A. F. Kr.
2. Johannes S. Reiten

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/1261/61
Uthentet 2025-04-28 12:31

ambita

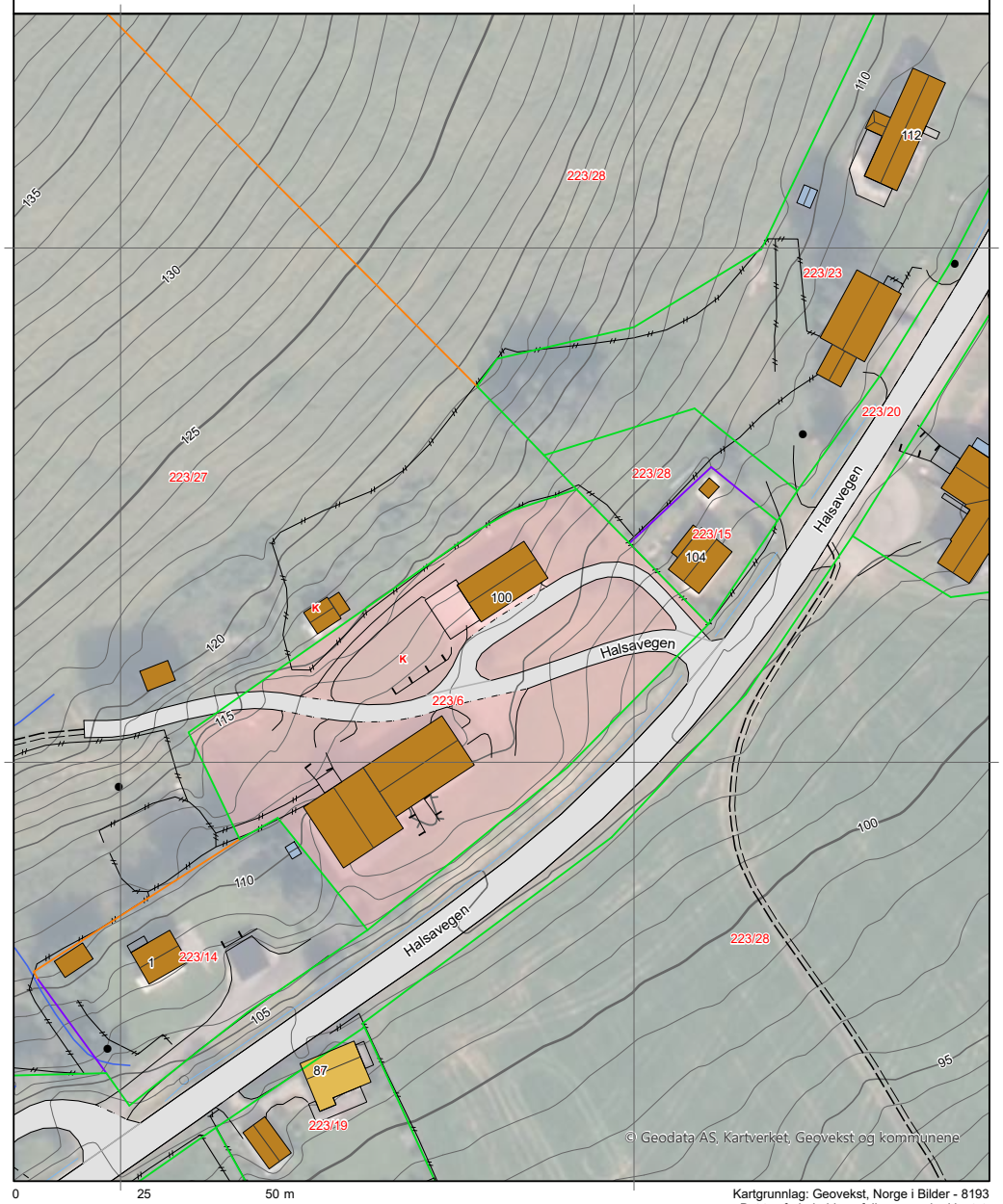
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/223/6/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



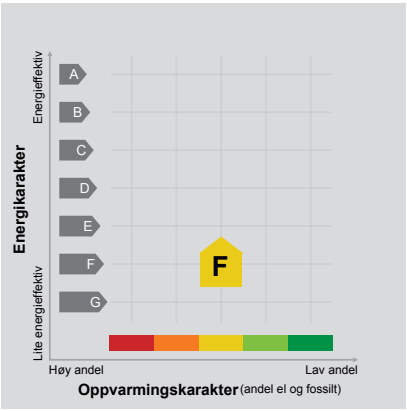
0 25 50 m

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Halsavegen 100
Postnummer	6680
Sted	HALSANAUSTAN
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181884886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126026
Dato	26.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	251
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

HALSAVEGEN 100

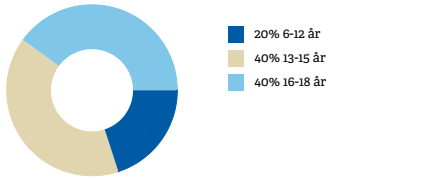
OFFENTLIG TRANSPORT

Megard planteskole Linje 905	**11 min** 1.1 km
Kristiansund Kvernberget	**1 t 41 min**

SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 145 elever, 12 klasser	**11 min** 12.5 km
Hemne videregående skole 220 elever	**54 min** 64 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	**1 t 49 min** 53.4 km

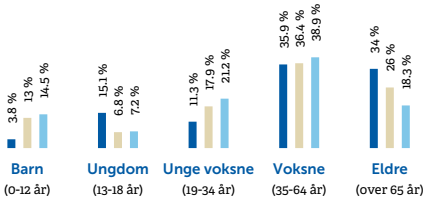
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**0%**	**9%**
Enke/Enkemann	**14%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Reiten	51	22
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Liabø barnehage (1-5 år) 34 barn	**10 min** 11.5 km
Bøfjorden barnehage (1-5 år) 9 barn	**17 min** 19.5 km
Bæverfjord barnehage (1-5 år) 17 barn	**21 min** 25.8 km

DAGLIGVARE

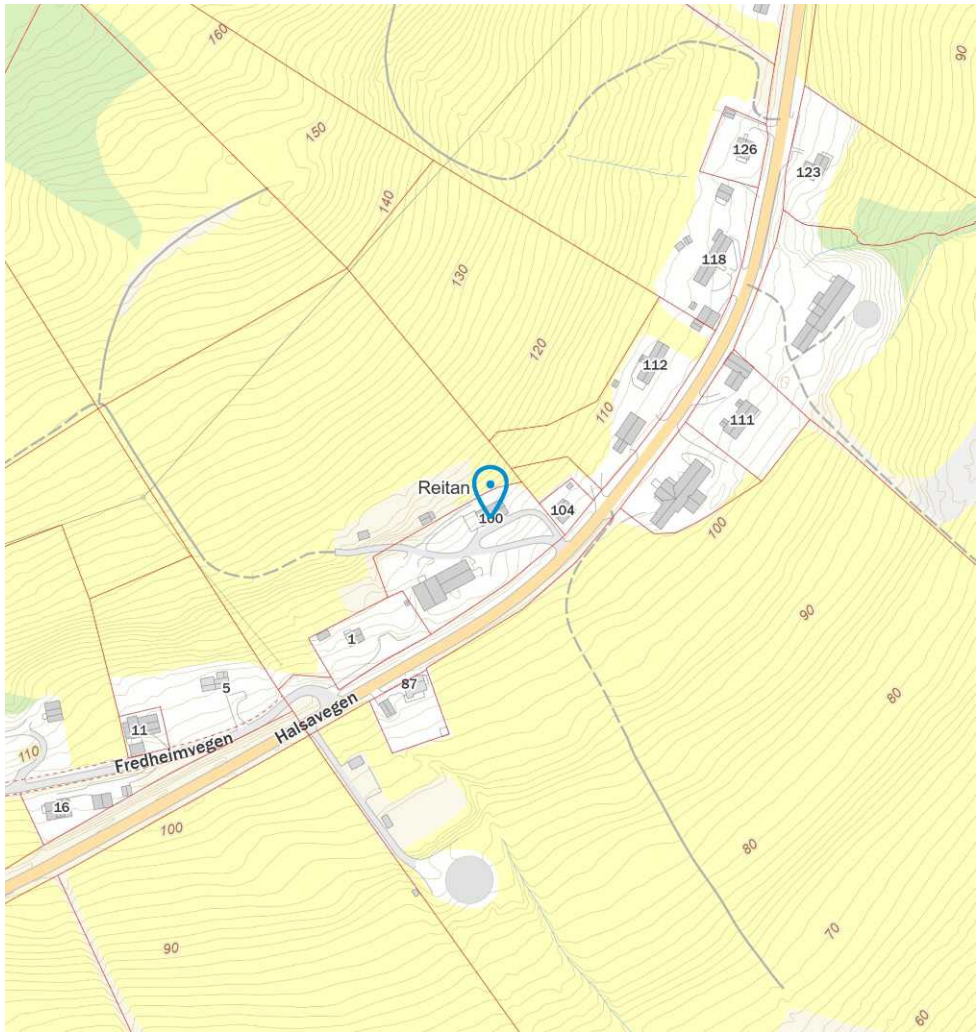
Bunnpris Halsa Post i butikk, PostNord	**3 min** 2.3 km
Coop Prix Vågland Post i butikk, PostNord	**10 min** 11.7 km

SPORT

Blekken skole Ballspill	**18 min** 1.7 km
Halsa stadion Ballspill, fotball, friidrett	**3 min** 2.6 km
Treningssenter (Nordmørshallen)	**1 t 10 min**
Fitnesspoint Aspøya	**1 t 15 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21250029 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Halsavegen 100, 6680 Halsanaustan.
Gnr. 223, Bnr. 6, Heim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 21250029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2025

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no