

PROAKTIV

Enebolig med
spektakulær fjordutsikt

IDYLLISK OMRÅDE | STORT
POTENSIAL | GARASJE | NAUST



VILLAVEGEN 5



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

VALSØYFJORD

Et idyllisk område rett ved fjorden og flotte turområder. Det er nærhet til dagligvare, klatrepark, restauranter, arrangementer og konserter på sommerhalvåret.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Villavegen 5, 6687
VALSØYFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 310, bnr. 98, i Heim
kommune

Prisantydning: 970.000,-

Omkostninger: 43.240,-

Totalpris: 1.013.240,-

Kommunale avgifter: 26.792,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 5/3

BRA: 185 m²

BRA-i: 167 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
oppstillingsplasser på tomt.

Tomt: 495 m²

Energimerke: Energiklasse: D..

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	32	36	41
Boligen i bilder	Planskisser	Kjerneinformasjon	Vedlegg
42	46	71	76
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Tegninger og kart	Naustrett
81	90		
Energiattest	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»

PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinkle mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



VALSØYFJORD

Kommune: Heim / Område: VALSØYFJORD

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hjeltnes boligfelt, et idyllisk område kun 100 meter fra fjorden. Her bor du i en rolig og tilbaketrukket med flotte muligheter for bading, båtliv og fiske. Området byr også på alt fra enkle rusleturer til mer krevende fjelltopper. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Valsøyfjord med post i butikk, som befinner seg innen 15 minutters gange.

Populære klatreparken Høyt & Lavt Valsøya ligger kun 7 minutters kjøretur unna. Klatreparken har 8 klatreløyper med totalt 91 hindre i trærne og er tilpasset ulike ferdighetsnivåer, som gjør at både barn og voksne kan finne passende løyper. Dette er en flott aktivitet for hele familien som ønsker en aktiv og morsom dag utendørs.

På samme sted som klatreparken ligger Valsøya Drift AS som tilbyr restaurant, overnatting, lokaler og arrangementer i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hestnes kryss Linje 905	5 min 🚗 4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 59 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Valsøyfjord PostNord	12 min 🚶 1 km
----------------------------------	------------------

SPORT

⚽ Fossdalen stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	5 min 🚗 4.7 km
🏊 Gymsal - Valsøyfjord Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚗 5.1 km



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

sommerhalvåret. Her finnes også muligheter for kajakk- og båttutleie, samt to restauranter som serverer tradisjonsrik mat basert på lokale råvarer. I juli og august i år arrangeres Retrofestivalen med kjente norske artister. Les mer om tilbud i Valsøya her: <https://valsøya.no/>

Kun 5 minutters biltur til Valsøybotn finner man Sæter Grendahus, et levende samlingspunkt med et variert program gjennom året. Her arrangeres alt fra konserter og

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

middager, til bingo og dattkvelder. I Valsøybotn arrangeres den årlige og populære Fosskonserten, som hvert år samler mange besøkende til en musikkopplevelse i naturskjønne omgivelser. For de som er glad i ballspill, finner man Fossdalen stadion like ved.

Området er et ekte eldorado for naturentusiaster med merkede turstier, tilgjengelig via StikkUt og beskrevet i appen Morotur. Her finner man turer for alle nivåer, fra rolige gåturer til mer krevende fjellopplevelser.

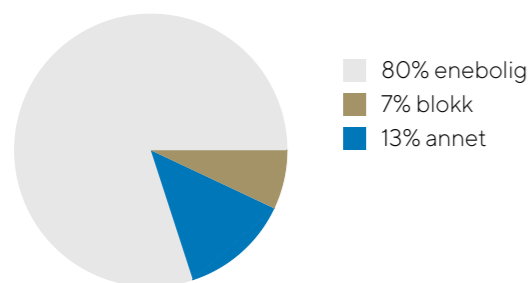
En enkel og populær tur går til Fossen i Valsøybotn, et vakkert naturområde som også er kjent for den årlige fossekonserten i juli. For en middels krevende tur kan man gå til Møkkelfjellet fra Fjærlia, som gir flott fjordutsikt underveis. For den mer erfarne turgåer finnes en krevende rundtur via Brakjet, Hesjingfjellet, Tindan og Nonsfjellet, en variert fjelltur i kupert terreng. I tillegg byr Blåfjellet på en flott skitur for den erfarne, med variert terreng, kryssing av Ljøsvatnet og en flott topputsikt som belønning. Nedkjøringen er lang, og byr på mye skiglede.



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 147 elever, 11 klasser	14 min 🚗 14.9 km
Hemne videregående skole 220 elever	42 min 🚗 46.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	2 t 7 min 🚗 74.7 km

BARNEHAGER

Valsøyfjord barnehage (1-5 år) 22 barn	2 min 🚶 0.2 km
---	-------------------



Adkomst

Fra Trondheim sentrum følger du E39 mot Heim. Etter Kjøløybrua tar du første avkjøring til venstre, og fortsetter rett frem i ca. 3,7 km til du ser skiltet Villavegen på høyre side. Eiendommen ligger videre på høyre side.

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL VILLAVEGEN 5

Vi starter utendørs – Eiendommen ligger i attraktive Hjellnes boligfelt, kun 100 meter fra fjorden. Boligen på 185 kvm bruksareal har et stort potensial og mange bruksmuligheter. Her har du flott hage, flere solrike uteplasser, garasje og naust.

Parkering

Garasje og oppstillingsplasser på tomt.

Tomtestørrelse

495 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn ved Takst-Forum Trøndelag AS
(befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)



2 SOLRIKE TERRASSER

Vestvendt terrasse på 14,5 kvm med herlige solforhold, flott utsikt og praktisk takoverbygg som gjør den anvendelig uansett vær. Ved inngangspartiet har man en sørvendt terrasse på 11 kvm med formiddagssol. I tillegg har man en veranda på 5 kvm.



GARASJE &
OPPSTILLINGSPLASSE
PÅ TOMT.



NAUST

Eiendommen selges med naust ca. 100 meter fra boligen, beliggende på kommunal grunn. Naustet ble bygd i 2000 og utgjør ca. 21,5 kvm. Her har man unike muligheter for et aktivt liv ved sjøen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Zuzanna Muszkiet presenterer Villavegen 5! En enebolig på 185 kvm BRA med stort potensial, nydelig fjordutsikt og solrike uteplasser i idylliske Valsøyfjord. Eiendommen har en flott hage og ligger i attraktive Hjellnes boligfelt, kun 100 meter fra fjorden. Her bor du tett innpå sjøliv og flotte turområder. Det er kort vei til Bunnpris, klatreparken Høyt & Lavt, gode spisesteder på Valsøya samt sosiale arrangementer og konserter på sommerhalvåret.

Eiendommen har inngang fra både øvre og nedre plan og består av entré, vindfang, to romslige ganger, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskekjeller. Det er rikelig med lagringsplass i to innvendige bodar på 14 og 20 kvm. I tillegg har man to terrasser med fine solforhold og en veranda med nydelig fjordutsikt. Garasje og oppstillingsplasser på tomt. Det medfølger også naust som gir praktisk oppbevaringsplass for båt, fiskeutstyr, kajaker og annet fritidsutstyr.

Velkommen inn!

Boligen byr på mange muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg. Entréen har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i en innebygd skyvedørgarderobe.

Stor stue på hele 34,5 kvm med generøse vindusflater som sørger for godt med dagslys, hyggelig peis og varmepumpe. Her kan du nyte en imponerende utsikt mot fjorden med vakre fjell i bakkant. Fra stuen er det også direkte utgang til en solrik terrasse med overbygg.

Vestvendt terrasse på 14,5 kvm med herlige solforhold, flott utsikt og praktisk takoverbygg. Terrassen har en skjermet

beliggenhet og takoverbygget gjør uteplassen anvendelig uansett vær. Ved inngangspartiet oppe har man også en sørvendt terrasse på 11 kvm med formiddagssol.

Kjøkkenet på 9,5 kvm har god skap- og oppbevaringsplass, samt fliser langs vegg som gjør rengjøring enklere. Her finnes mange muligheter til å innrede det kjøkkenet man måtte ønske.

Boligen har 3 soverom på 13, 7,5 og 9,5 kvm. Det største soverommet har innebygde garderobeskap og direkte utgang til veranda med flott fjordutsikt. Alle soverommene har god plass til en enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobe.

Begge badene på 5,5 kvm og 2,5 kvm er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, speil, skap og toalett. Badene fremstår med oppgraderingsbehov.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 75 kvm

BRA-e: 18 kvm

Total BRA: 93 kvm

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 25 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av



INNGANG FRA BÅDE
ØVRE OG NEDRE PLAN

LYS OG STOR STUE

På hele 34,5 kvm med generøse vindusflater som sørger for godt med dagslys, hyggelig peis og varmepumpe. Her kan du nyte en imponerende fjordutsikt med vakre fjell i bakkant.

NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG i tilstandsrapporten:

- TG1: 3 Punkter.
- TG2: 14 Punkter.
- TG3: 4 Punkter.
- TGIU: 1 Punkt.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG3:

- Rom under terreng: Forhøyede fuktverdier i fritt eksponerte murflater mot terreng og gulv mot grunn, jf. pkt. om "drenering". Hulltaking i utlektet vegg mot terreng under trapp viser fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/råteskader. I tillegg er det synlig fuktskader i listverk i dette området. Mugg på plater i vegg mellom bod og gang i sokkel. Det ble registrert spor etter mus, omfanget av dette og historikk er ukjent.

- Etasjeskille og gulv mot grunn: Ved enkel nivellering ble det registrert avvik på ca. 40mm i sokkeletasje og 2,5cm i 1. etg. Stedvis manglende stubbloftsplate og isolasjon er ikke tildekt. Se pkt. "Bad 1. etg" for videre omtale vedrørende registrert fukt i gulvkonstruksjonen. Sprekk i flere gulvflis i rom benevnt som gang/ trapp i sokkeletasje.

- Bad 1.etg: Rommet er etablert på del av bygget som synes å være tilbygd, men med ukjent årstall/historikk. Rommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom, bl.a. på grunn av manglende sluk og tettesjikt på gulv og vegger. Det er ikke etablert dreneringsåpning fra innebygget systerne til toalettet for synliggjøring av lekkasjevann. Rommet har kun ventilering via åpningsvindu. Fuktmålinger viste tegn til fukt i gulv/vegger i hjørnet ved yttervegger. Det er synlig svellinger i gulv i dette området, men også under toalett. Skjulte følgeskader er derfor påregnelig.

- Bad sokkel: Over halvparten av forventet brukstid har passert.



Det er mindre enn 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Sluket mangler vannlås. Flere åpninger/ brudd i tettesjiktet, bl.a. rundt rørføring til toalett, rørføringer til dusj, i hjørne og åpning/ luke utenfor dusj. Fuktmåling viste tegn til fukt på tilstøtende vegg til dusjonsone.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG2:

- Drenering: Oppnådd alder. Stedvis grunnmursplast av varierende materialer. Deler manglende toppliste. Ved innvendig inspeksjon ble det ved bruk av fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn indikert forhøyede fuktverdier og ved fuktmåling i treverk ved hulltaking i vegg mot terreng ble det registrert høyt fuktinnhold.

- Grunnmur og fundament: Stedvise riss/ sprekker.

- Balkong, terrasse, plattning: Stedvis malingsavflass/værslitte overflater på rekkverk og terrassebord. Stedvise fuktmerker og stedvis skader i deler av bjelkelagskonstruksjonen, synlig fra garasje. Fuktmerker i tregulv inne i garasje.

- Vinduer og dører: Alder og høy slitastegrad. Malingsavflass/værslitte overflater og punktert glass i kjøkkenvindu. Garasjeport har malingsavflass/ slitte overflater. Over halvparten av forventet brukstid har passert på isolerglass. Katteluke i terrassedør begrenser isoleringsevnen til døra. Foring til ytterdør er løs.

- Yttervegger: Stedvis manglende/ begrenset lufting og

stedvis manglende musetetting. Stedvis værslitte overflater, stedvis svertesopp i overflater og punktvis råteskader i utvendig kledning.

- Renner og nedløp: Alder, over halvparten av forventet brukstid har passert.

- Takkonstruksjon og loft: Ved visuell besiktigelse fra loftsluke ble det registrert stedvise fuktmerker i treverk ved gjennomføringer i tak og ved isolasjon i dette området. Himling på bad har stedvise fuktmerker.

- Taktekking: Taktekkingen samt beslag bærer generelt preg av alder og har stedvis rustdannelser, spesielt på hovedtaket.

- Ildsted/Skorstein: Alder på skorstein. Rapport fra tilsyn den 19.01.2024 utført av brann/ feiervesen bemerket at skorstein er innkledd på 1 side og manglende hvelv/ topplate.

- Avtrekk på kjøkken: Begrenset sug.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder. Kloakk er ikke luftet over tak.

- Vannledninger: Innvendige vannledninger har nådd en høy alder. Kondens og rustdannelser ved stoppekran.

- Varmesentral: Alder på varmepumpe i stue fra 2013 iflg informasjon på innedel.

- Vaskekjeller: Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til

våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner. Rommet har kun naturlig ventilering.

Oppvarming

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.
- Vedovn.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Info energiklasse

TIDLØST KJØKKENET PÅ
9,5 KVM MED
GOD SKAP- OG
OPPBEVARINGSPLASS.



3 ROMSLIGE SOVEROM

Boligen har 3 soverom på 13, 7,5 og 9,5 kvm. Det største soverommet har innebygde garderobeskap og direkte utgang til veranda. Alle soverommene har god plass til en enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobe.



2 BADEROM

Badene på 5,5 kvm og 2,5 kvm er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, speil, skap og toalett. Badene fremstår med oppgraderingsbehov.

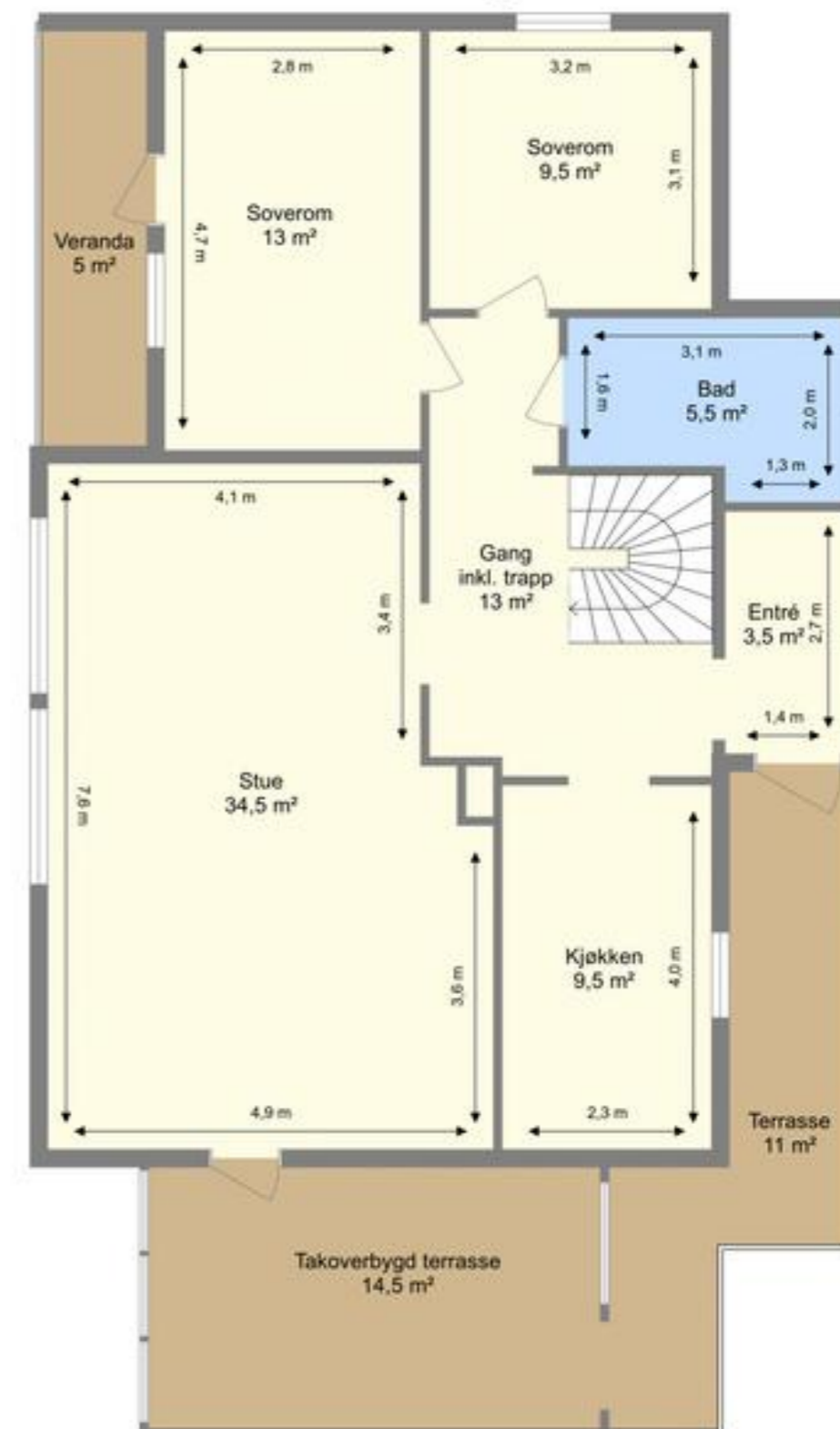


DET ER RIKELIG MED
LAGRINGSPLASS I 2
INNVENDIGE BODER PÅ
14 OG 20 KVM.



PLANSKISSER

Villavegen 5 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Villavegen 5
Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planekissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

kr. 380.106,- for 2024

Formuesverdi sekundær

kr. 1.520.422,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 26 792 pr. år. Det er 6 terminer i året.

De kommunale avgiftene for 2026 tar utgangspunkt i følgende:

- Abonnementsgebyr for kommunens vann- og avløpstjenester: vann kr. 3.456,- og avløp kr. 2.542,-.
- Forbruksgebyr (BRA x 1,2 x kr 28,35 inkl. mva.): vann kr. 5.987,- og avløp kr. 5.574,-.
- Eiendomsskatt: kr. 2 660,-.
- Feiing: kr. 660,-.

I tillegg påløper det gebyr for renovasjon- og slam, levert av en ekstern leverandør ReMidt. Årsgebyr er stipulert til kr. 5 913. Det er 4 terminer i året.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendommen har ingen vannmåler, og avgiften for vann- og avløp beregnes ut fra boligens størrelse.

Det anbefales å etablere vannmåler slik at vann- og avløpsgebyr beregnes ut fra faktisk forbruk.

Kommunale avgifter

kr. 26.792,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgssoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på faste løpende kostnader som strøm, forsikring, kommunale avgifter, renovasjon og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er ikke etablert håndløpere langs vegger, åpninger i rekkverk og trappevange mot

sokkeletasje er større enn 10cm. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. I tillegg er rekkverk til terrasse lavere enn dagens krav på 100 cm.

Det er ikke etablert stige for adkomst for feier på taket, noe som må påregnes etablert.

Videre gjøres det også oppmerksom på at brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør byttes. Kjøper overtar ansvaret for innkjøp av nytt apparat for egen regning.

Naustet er oppført på kommunens eiendom (gnr. 310 bnr. 28). Eiendommen Villavegen 5 (gnr. 310 bnr. 98) er tildelt naustrett til dobbeltnaust sammen med Villavegen 7 (gnr. 310 bnr. 89). Den østlige delen av dobbeltnaustet tilhører eiendommen og er markert i kommunens kartmateriale. Kristine Sakshaug og Egil Rosmo var tidligere eiere av eiendommen, og var blant tiltakshaverne ved oppføringen av naustet i 2000. Dokumentasjon vedrørende naustrett, kartmateriale og tegninger er vedlagt i salgssoppgaven.

Naustet er målt opp til ca. 21,5 kvm. Det er stedvis slitt kledning og punktvis råteskader, tiltak må påregnes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke originale, godkjente byggetegninger for eiendommen i kommunens byggesaksarkiv. Det er kun registrert tegninger i forbindelse med et omsøkt tilbygg til garasje, uten angitt dato. Dagens bruk er derfor ikke kontrollert opp mot godkjent byggesak. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til hva som eventuelt er godkjent av planløsning, rominndeling og bruk. Eventuelle undersøkelser, innhenting av dokumentasjon eller søknader overfor kommunen må påregnes å være kjøpers ansvar og risiko.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen heftelser er registrert i eiendommens grunnbok.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen er videre regulert til boligformål iht. reguleringsplan 19810001 "Hjeldnes boligfelt", stadfestet 20.08.87.

Reguleringsbestemmelsene sier at bolig kan oppføres i 1 etasje eller 1 etasje med innredet sokkel, samt andre boligtyper i inntil 2 etasjer, forutsatt at bygningens høyde og utforming tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse. Garasje kan oppføres i 1 etasje med maks grunnflate på 35 kvm og skal tilpasses boligens i materialvalg, form og farge. Samlet bebyggt areal (inkl. garasje) kan ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Saltak eller valmtak anbefales.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgssoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

970 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 24 250,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 25 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 43 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 995 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 1 013 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaftenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikrings selskapet.

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtakelse.

Det kan foreligge mangelfullt nøkkelsett til boligen, kjøper oppfordres til å skifte lås for egen regning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tamara Ivanova Reppe og Oddvar Reppe dødsbo v/ bostyrer Advokat Kyrre Osmundsen.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 50 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, spørring i grunnboken kr. 250,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, E-signering kr. 500,-, visning pr. stk. kr. 3 950,- overtagelse kr. 3 900,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12 703,-. Utleggene omfatter boligfotograf, kommunale opplysninger, innhenting av tinglyste erklæringer og tinglysning sikringsobligasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien. Det samme gjelder kommunale opplysninger og løfting.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Villavegen 5, 6687 VALSØYFJORD

08 Jun 2026

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen selges på vegne av et dødsbo og jeg har ingen kunnskap om boligen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23077664

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Villavegen 5	Villavegen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Det er over 5 år siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Osmundsen, Kyrre Richard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kyrre Richard Osmundsen	2026-06-08

Identification

 Kyrre Richard Osmundsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kyrre Richard Osmundsen	08/06-2026 16:15:21	BankID OIDC High
-------------------------	------------------------	---------------------

Villavegen 5 6687 VALSØYFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1971
BRA: 185 m²
BRA-i: 167 m²
Rapportdato: 5.6.2026 (Gyldig til 5.6.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43583>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget samt manglende/ ukjent historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik og forhold registrert i gulv under bad.
Våtrom: Bad 1. etg - Våtrom	TG-3 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillende krav til våtrom og høye fuktmålinger i gulv og yttervegg.
Våtrom: Bad sokkel - Våtrom	TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende tettesjikt og målt fukt ved hulltaking.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder/ slitasje og symptomer på lekkasjer i terrasse over garasje.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kleddning med stedvis behov for vedlikehold/ utskiftings, stedvis manglende/ begrenset lufting og stedvis manglende musetetting.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er satt pga. begrenset kontroll, fuktmerker i himling på bad og fuktmerker ved gjennomføringer i tak.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder og slitasje.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen, innkledd skorstein, manglende hvelv/ toppplate/ tilsynsrapport med åpne avvik fra brann/ feiervesen.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. begrenset sug i avtrekk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder og manglende lufting av kloakk over tak.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder og rust ved stoppekran.
Varmesentral	TG-2 er satt pga. alder.
Vaskekjeller	TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Det er ikke kjent om det er oljetank på eiendommen. Ikke videre undersøkt eller kontrollert av undertegnede.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunalt arkiv.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløpere langs vegger, åpninger i rekkverk og trappevinge mot sokkeletasje er større enn 10cm.
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk til terrasse er lavere enn dagens krav på 100cm.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og bør byttes.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert stige for adkomst for feier på taket, noe som må påregnes etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2026

Rapportdato
5.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Oddvar Reppe**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Tamara Ivanova Reppe**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Tittel: **Takstmann/ Byggmester**

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Villavegen 5, 6687 Valsøyfjord**

Kommunenr: **5055**

Gårdsnr: **310**

Bruksnr: **98**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1971 - Kilde: Matrikkel**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	93	75 Romfordeling: Vindfang, gang inkl. trapp, soverom, vaskekjeller, bad og 2 boder.	18 Romfordeling: Garasje.	0	0
1. etasje	92	92 Romfordeling: Entré, gang inkl. trapp, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	0	0	25
Totalt m²	185	167	18	0	25

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Eksempelbilde av indikasjoner på fukt.



Eksempelbilde av manglende topplst på grunnmursplast.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ukjent historikk/ omfang og utførelse på bygningsdelen. Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer. Med bakgrunn i alder var det ikke vanlig å etablere kapillærbrøtende sjikt i gulv mot grunn på samme måte som i dag.

På grunn av buskas og planter ble utvendig inspeksjon stedvis begrenset. Det ble registrert stedvis grunnmursplast av varierende materialer. Det bemerkes at deler mangler topplst.

Kontroll for å avdekke dreneringsfunksjon er begrenset til fuktsøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger, samt hulltaking i utlektet vegg i rom under og mot terreng.

Ved innvendig inspeksjon ble det ved bruk av fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn indikert forhøyede fuktverdier og ved fuktmåling i treverk ved hulltaking i vegg mot terreng ble det registrert høyt fuktinnhold. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Ved en evt. omdrenering vil følgelig fukten reduseres, men ikke nødvendigvis opphøre som følge av at det fortsatt vil forekomme fukttopptrekk.

TG-2 er satt pga. alder og registrerte avvik. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. antatt oppnådd alder på deler. Det anbefales å etablere topplst på grunnmursplast der dette mangler. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Deler med bad og entré i 1. etg fremstår tilbygd og har åpen fundamentering.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da deler av innvendig grunnmur er utlektet/ gjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Det ble registrert stedvise riss/ sprekker ved innvendig inspeksjon. TG-2 er satt pga. stedvise riss/ sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjenpussing av riss/ sprekker anbefales, noe som også vil kartlegge om dette er pågående eller tidligere forhold. Evt. tiltak vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng



Eksempelbilde av muggsopp i vegg mellom bod og gang.

Type rom under terreng Delvis innredet

Sokkeletasjen ligger delvis under og i mot terreng og har delvis utlektede vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-3

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinerings av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fukttopprekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved bruk av fuktindikator indikert forhøyede fuktverdier i fritt eksponerte murflater mot terreng og gulv mot grunn. Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg mot terreng under trapp. Undersøkelsen viste fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader, i tillegg er det synlig fuktskader i listverk i dette området. Det ble registrert bruk av asfaltpapp i veggen, noe som ikke er en anbefalt oppbygging i dag, da asfaltpapp er organisk materiale og fukt kan magasineres i vegg og vil ha sen uttørring. Det ble også registrert mugg på plater i vegg mellom bod og gang i sokkel. For å få full visshet om tilstanden forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det ble registrert spor etter mus. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt.

TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av utlektede vegger/ organisk materiale må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales i den forbindelse, for å kartlegge omfanget av skjulte følgeskader og årsak til registrert fukt. Ytterligere kontroll for å avdekke omfang etter registrert spor etter mus og tiltak/ forebyggende tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for fjerning av utlektede vegger mot terreng og ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak må vurderes deretter. Før evt. ny oppbygging må fuksikringstiltak og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet.

Kostnadsestimat 100 000 - 200 000

Eksempelbilde av fuktmåling over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Eksempelbilde av fuktmerker.



Eksempelbilde av fuktmerker.

Type Terrasse, Annet

Det er etablert en veranda med utgang fra soverom og terrasse med utgang fra stue. Deler av terrassen er etablert over garasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Det er ukjent historikk/ omfang på evt. oppgraderinger eller etableringsår, men bærer generelt preg av alder/ slitasje.

Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitte overflater på rekkverk og terrassebord. Det bemerkes stedvise fuktmerker og stedvis skader i deler bjelkelagskonstruksjonen, synlig fra garasje. Videre er det fuktmerker i tregulv inne i garasje. Tiltak må påregnes.

TG-2 er satt pga. alder/ slitasje og symptomer på lekkasjer i terrasse over garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Ytterligere undersøkelser på terrasse over garasje anbefales, for å kartlegge årsak/ omfang av registrerte fuktmerker. Evt. tiltak/ utskiftninger må vurderes deretter, også mtp. behovet for ny tekking.

6.5 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad på vindu.



Eksempelbilde av slitasjegrad på verandadør.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Det ble registrert punktvis utskiftinger av enkelte vinduer og én terrassedør i perioden i ca. 2004 i følge datostempling i glass. Hovedytterdør fremstår skiftet, men med ukjent årstall. Eldre ukjent årstall på dører forøvrig.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Eldre vinduer og dør/ terrassedør mot veranda bærer generelt preg av alder og høy slitasjegrad. Det ble registrert malingsavflass/ værslitte overflater og punktert glass i kjøkkenvindu. Garasjeport har malingsavflass/ slitte overflater. Over halvparten av forventet brukstid har passert på isolerglass, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er etablert katteluke i terrassedør mot terrasse, noe som begrenser isoleringsevnen til døra. Foring til ytterdør er løs, tiltak må påregnes. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold og utskiftinger er påregnelig. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftinger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.



Eksempelbilde av slitasjegrad på vindu.



Eksempelbilde av slitasjegrad på vindu.

6.6 Yttervegger



Eksempelbilde av råteskade.



Eksempelbilde av råteskade og malingsavfluss.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk/ omfang. Deler med bad og entré i 1. etg fremstår tilbygd, men med ukjent årstall.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert stedvis manglende/ begrenset lufting og stedvis manglende musetetting. Manglende/ begrenset lufting medfører økt risiko for sen uttørking og råteskader. Utførelse/ tilstand bak kledning er ikke mulig å kontrollere uten å foreta åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det ble registrert stedvis værslitte overflater, stedvis svertesopp i overflater og punktvis råteskader i utvendig kledning. For yttervegger ifbm. bad i 1. etg, se eget punkt.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for vedlikehold/ utskiftinger, stedvis manglende/ begrenset lufting og stedvis manglende musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. Det anbefales å etablere lufting bak/ oppunder kledning der dette mangler og i forbindelse med stedvise utskiftinger bør veggkonstruksjonen kontrolleres, evt. tiltak vurderes deretter.



Eksempelbilde av slitasje/ svertesopp.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Eldre ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring for å opprettholde god avrenning anbefales. En utskifting bør sees i sammenheng med en utskifting av taktekkingen.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er etablert kaldloft med adkomst via luke i himling fra gang i 1. etg. Det ble ikke påvist adkomstmulighet til loftsrom over bad/ entré og ble derfor ikke inspisert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet manglende adkomstmulighet og manglende gangbart gulv. Det ble kun foretatt en visuell besiktigelse fra loftsluke. Det ble registrert stedvise fuktmerker i treverk ved gjennomføringer i tak og ved isolasjon i dette området. Himling på bad har stedvise fuktmerker. Det ble registrert åpne avløpsrør med ukjent funksjon og er sammensatt med forskjellige materialer. Ytterligere undersøkelser vedrørende funksjon av disse anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. TG-2 er satt pga. begrenset kontroll, fuktmerker i himling på bad og fuktmerker ved gjennomføringer i tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales, for å kartlegge faktisk tilstand på hele bygningsdelen, evt. tiltak vurderes deretter.

6.9 Taktekking



Eksempelbilde av slitasjegrad og rust.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang, men deler over bad og entré i 1. etg fremstår nyere enn resterende taktekking, som fremstår eldre.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Eksempelbilde av manglende stubbloftsplate.

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 40mm i sokkeletasje og 2,5cm i 1. etg. Utvendig inspeksjon av stubbloftsgulv under bad og entré ble noe begrenset grunnet mye buskas. Det ble registrert stedvis manglende stubbloftsplate og isolasjon er ikke tildekt, ytterligere undersøkelser/ tiltak må påregnes. Se pkt. Bad 1. etg for videre omtale vedrørende registrert fukt i gulvkonstruksjonen. Det ble registrert sprekk i flere gulvfis i rom benevnt som gang/ trapp i sokkeletasje. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik og forhold registrert i gulv under bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid. Kostnadsoverslaget er derfor satt til under 20 000kr og gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak vurderes deretter. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det ble fremlagt rapport fra tilsyn den 19.01.2024 utført av brann/ feiervesen hvor det ble bemerket at skorstein er innkledd på 1 side og manglende hvelv/ topplate. Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på skorsteinen, innkledd skorstein, manglende hvelv/ topplate/ tilsynsrapport med åpne avvik fra brann/ feiervesen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tiltak for å lukke avvik fra brann/ feiervesen må påregnes. Løpende vurdere rehabilitering av skorstein pga. alder anbefales, noe som også vil endre kravet til antall sider tilgjengelig.</p>	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
<p>Ukjent årstall på kjøkkeninnredning. Ingen vesentlige skader eller avvik ble registrert utover normal bruksslitasje.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	
<p>Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert begrenset sug i kanalen. TG-2 er satt pga. begrenset sug i avtrekk.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>Det anbefales å undersøke årsak til begrenset sug i avtrekk, og utbedre dette.</p>	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>Kommunepakken fremstår som mangelfull da det kun foreligger tegninger ifbm. tilbygging av garasje uten dato. Dagens bruk er derfor ikke kontrollert. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunalt arkiv.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
<p>Det er ikke etablert håndløpere langs vegger, åpninger i rekkverk og trappevange mot sokkeletasje er større enn 10cm. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.</p>	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk til terrasse er lavere enn dagens krav på 100cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og bør byttes.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Ingen vesentlige/ synlige avvik ble registrert fra bakkenivå.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert stige for adkomst for feier på taket, noe som må påregnes etablert.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

6.15 Vannledninger

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Det er ukjent historikk/ omfang på evt. oppgraderinger etter opprinnelig byggeår. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Kloakk er ikke luftet over tak. TG-2 er satt pga. alder og manglende lufting av kloakk over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.	

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ukjent historikk/ omfang på evt. oppgraderinger etter opprinnelig byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Innvendige vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i sokkel og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest, men det bemerkes kondens og rustdannelse. TG-2 er satt pga. alder og rust ved stoppekran.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger. Tiltak/ isolering ved stoppekran i sokkel anbefales.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Boligen selges som et dødsbo. Historikk er derfor ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Til orientering kom det krav i 2014 om at beredere med effekt over 1500W ikke skal være tilkoblet stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Selv om det ikke er et tilbakevirkende krav, anbefales fast tilkobling.</p> <p>Det bemerkes åpen/ manglende stikkontakt på stue og åpen/ uisolert ledning i sokkel med risiko for berøringsfare.</p> <p>På bakgrunn av manglende dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget samt manglende/ ukjent historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.</p>	

6.17 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Det er ikke kjent om det er oljetank på eiendommen. Ikke videre undersøkt eller kontrollert av undertegnede. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge dette, evt. tiltak vurderes deretter.	

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue med ukjent tilstand og servicehistorikk. Denne er fra 2013 i følge informasjon på innedel. Varmepumpa ble ikke funksjonstestet av undertegnede. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 er satt pga. alder.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.21 Våtrom: Bad 1. etg



Eksempelbilde av indikasjoner på fukt.

Det er behov for totalreovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet er etablert på del av bygget som synes å være tilbygd med åpen fundamentering/ søyler, men med ukjent årstall/ historikk. Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom blant annet pga. manglende sluk og tettesjikt på gulv og vegger. Det er ukjent årstall på rommet. Av utstyr er det etablert dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, servant i servantskap og veggmontert toalett. Det er ikke etablert drenering fra innebygget sistene til toalett for synliggjøring av lekkasjevann. Rommet har kun ventilering via åpningsvindu. Det ble foretatt fuktmåling og fuktsøk i gulv/ vegger i hjørnet ved yttervegg. Undersøkelsen viste tegn til fukt i konstruksjonen med ukjent årsak. Det er synlig svellinger i gulv i dette området, men også under toalett. Skjulte følgeskader er derfor påregnelig. Om dette har sammenheng med registrerte forhold utvendig, benevnt i pkt. etasjeskille er ukjent. TG-3 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillende krav til våtrom og høye fuktmålinger i gulv og yttervegg.	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering må planlegges og påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales i den forbindelse, for å kartlegge omfanget av skjulte følgeskader, evt. tiltak må vurderes deretter. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000



Eksempelbilde av høyt fuktinnhold ved fuktmåling i plater på vegg.

6.22 Våtrom: Bad sokkel



Eksempelbilde av utette gjennomføringer i våtsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Eldre ukjent årstall. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Av utstyr er det etablert dusjkabinett, servant i servantskap, gulvmontert toalett og naturlig ventilering. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er mindre enn 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Sluket mangler vannlås. Det bemerkes flere åpninger/ brudd i tettesjiktet, blant annet rundt rørføring til toalett, rørføring til dusj, i hjørne og åpning/ luke utenfor dusj. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone. Undersøkelsen viste tegn til fukt ved kontrollpunktet. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng. TG-3 er satt pga. ikke tilfredstillende tettesjikt og målt fukt ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales i den forbindelse, for å kartlegge omfanget av skjulte følgeskader. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag, for å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**



Eksempelbilde av åpning i vegg i våtsone.

6.23 Vaskekjeller

Beskrivelse

Rommet har støpt gulv og malt overflate på vegger. Utstyrt med plastsluk, skyllekum og naturlig ventilering.

Oppsummering TG-2

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner. Rommet vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering i tiden som kommer. En oppgradering må sammenstilles med forhold omtalt i Drenering og rom under terreng. Rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

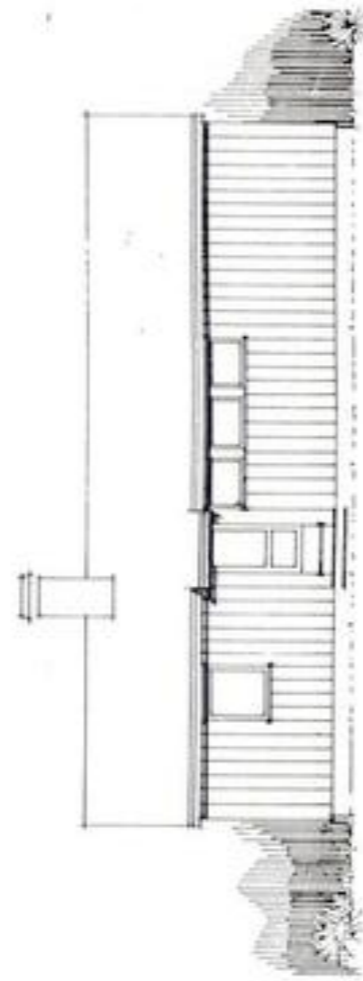
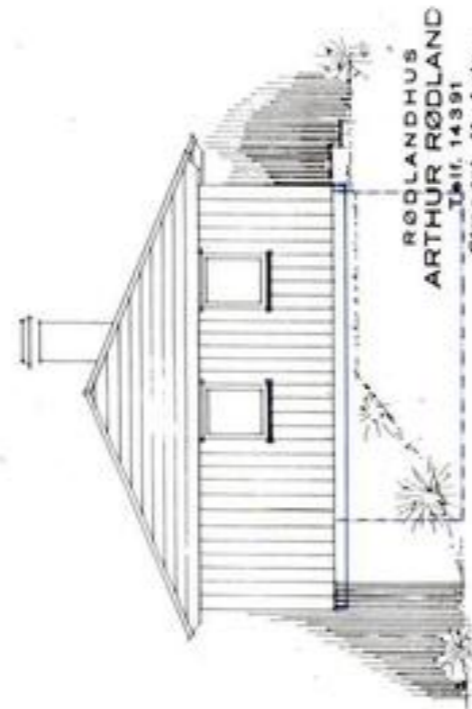
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering må påregnes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

6.24 Naust

Beskrivelse

Det ble påvist et naust av megler som disponeres av boenheten. Naustet ble målt opp til ca. 21,5m² BRA og er iht. fremvist dokumentasjon oppført i ca. år 2000. Naustet er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det ble registrert stedvis slitt kledning og punktvis råteskader, tiltak må påregnes. Naustet og eierforhold er ikke videre vurdert av undertegnede.



RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Tilf. 14.3.91
Strandgt. 11, 4. etg.
8000 BERGEN

T Y P E N R 434
Gar. 110 Brnr 98
- Kristine Sakshaug.

F A S A D E R

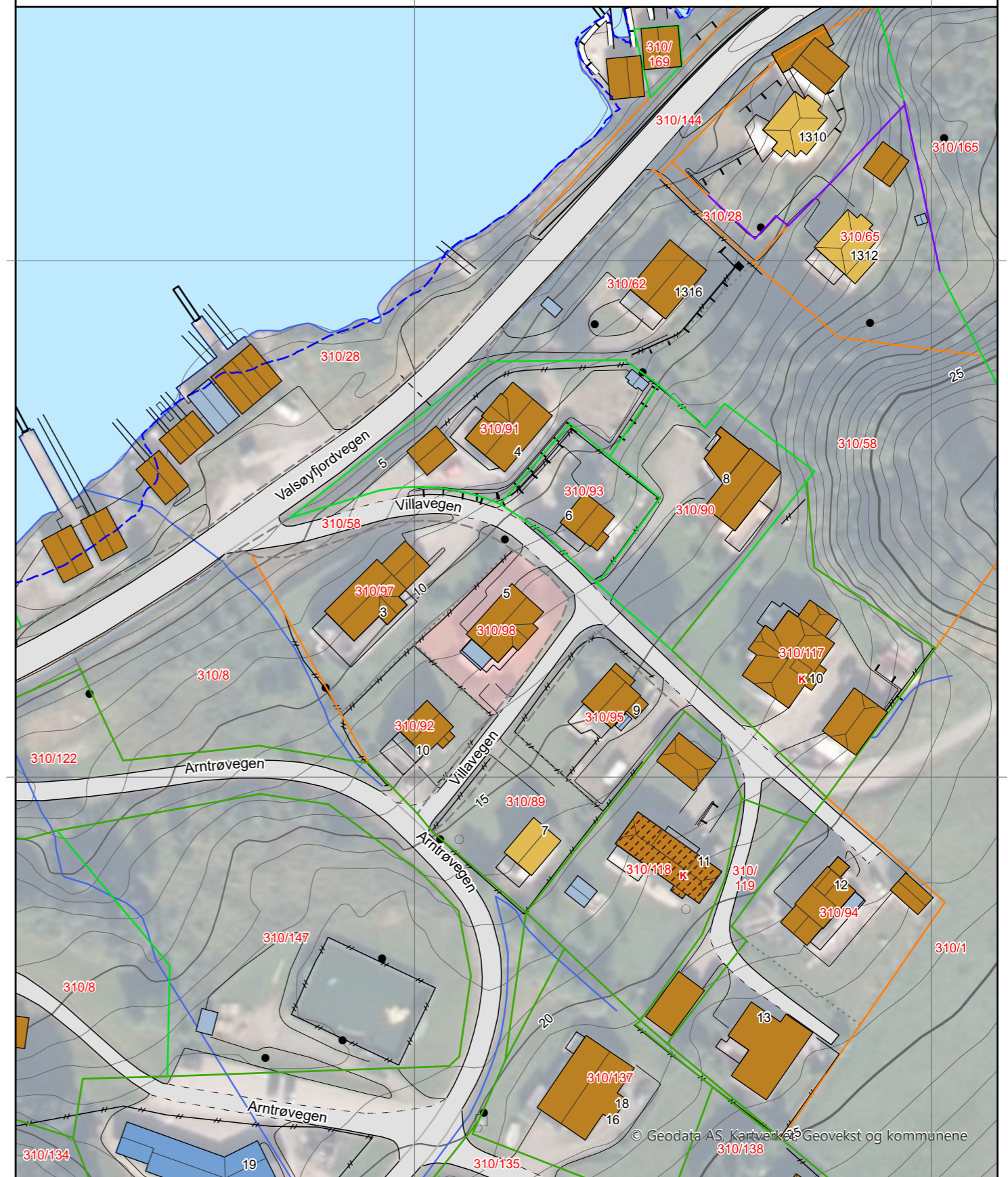
ambita

Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/310/98/0/0

Eiendomsgrenser

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

N
Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026

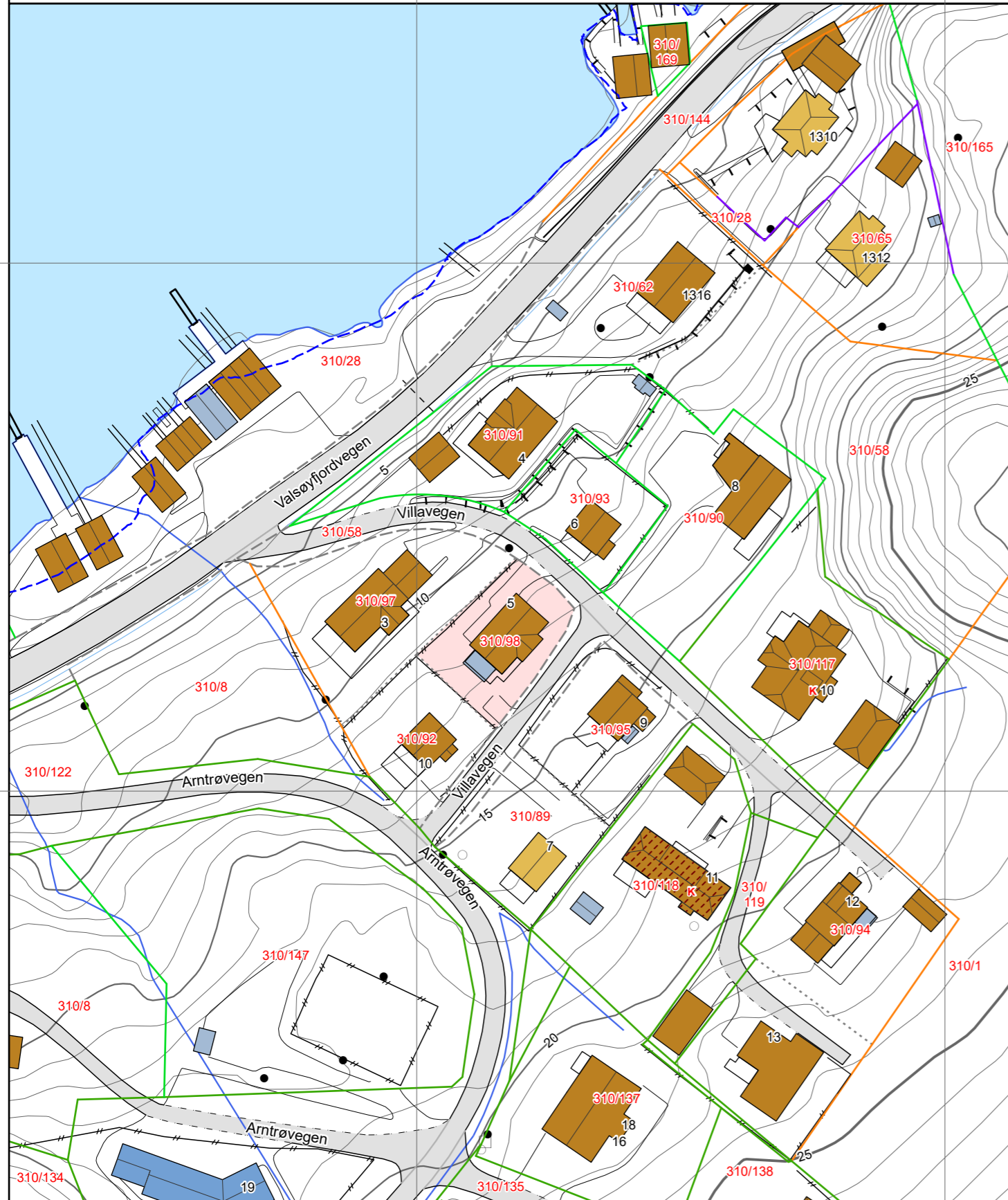


0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

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



Kristine Sakshaug og Egil Rossmo

6687 VALSØYFJORD

Telefon : 71 55 62 04
Telefax : 71 55 61 66
Bankgiro : 4090 06 00005

6683 Vågland 13.09.02

Vår ref
DRMI-02/01054-001

Deres ref

Løpen
003710/02

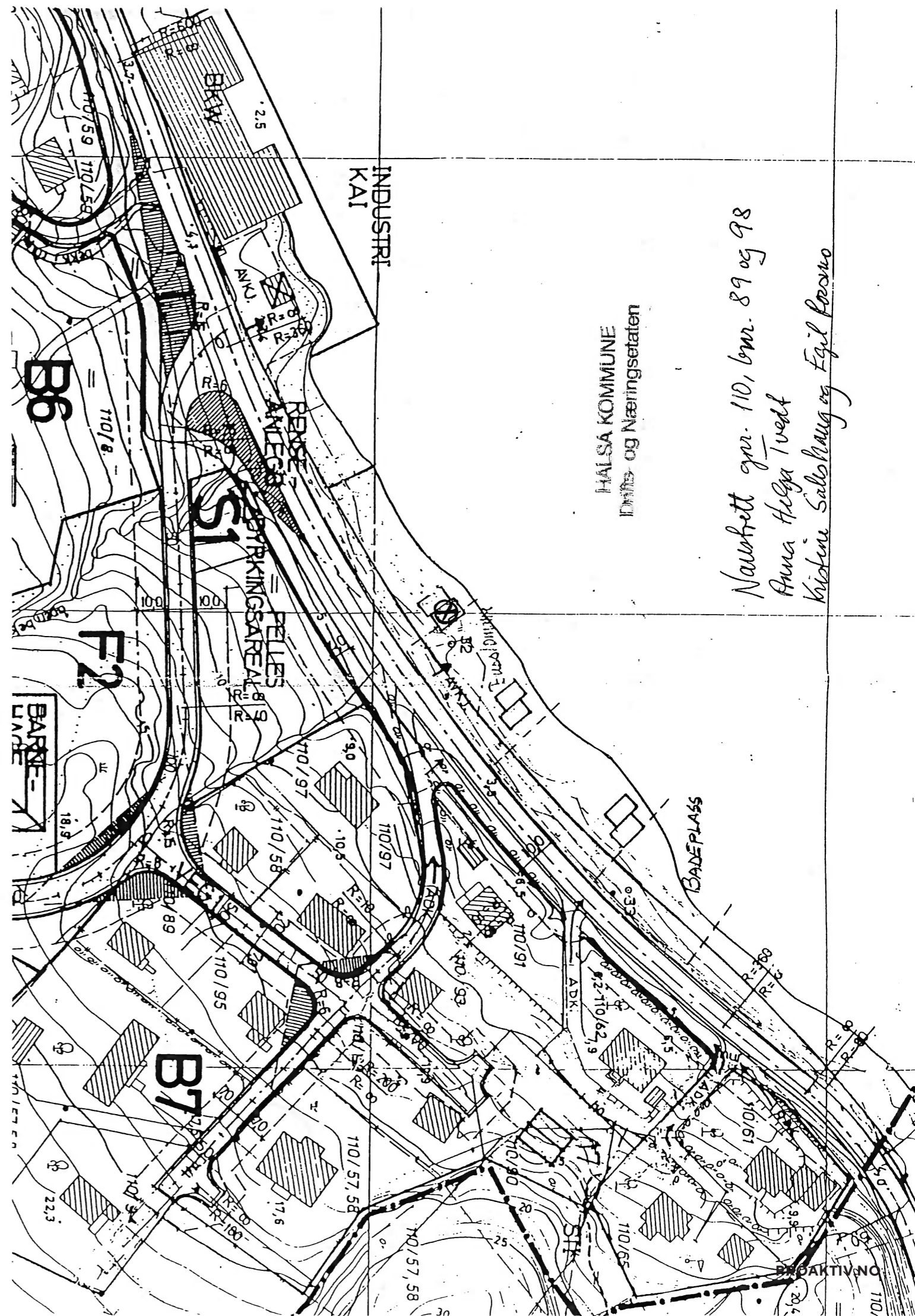
Arkiv
101/9

NAUSTRETT PÅ HJELDNES

Halsa kommune, gnr. 110, bnr. 28 tildeler herved eiendommen **gnr. 110, bnr. 98** naustrett for dobbeltnaust innenfor området som er regulert til nausttomter i Hjeldnes boligfelt og i henhold til vedlagte kartbilag. Naustretten er gitt sammen med gnr. 110, bnr. 89, Anna Helga Tvedt. Pris for naustretten er **kr.3500,-** som bes innbetalt Halså kommune.

Dersom beløpet ikke betales innen betalingsfristen blir tildelingen av naustretten for Deres eiendom trukket tilbake.

Nils Hendseth
avd. ingeniør



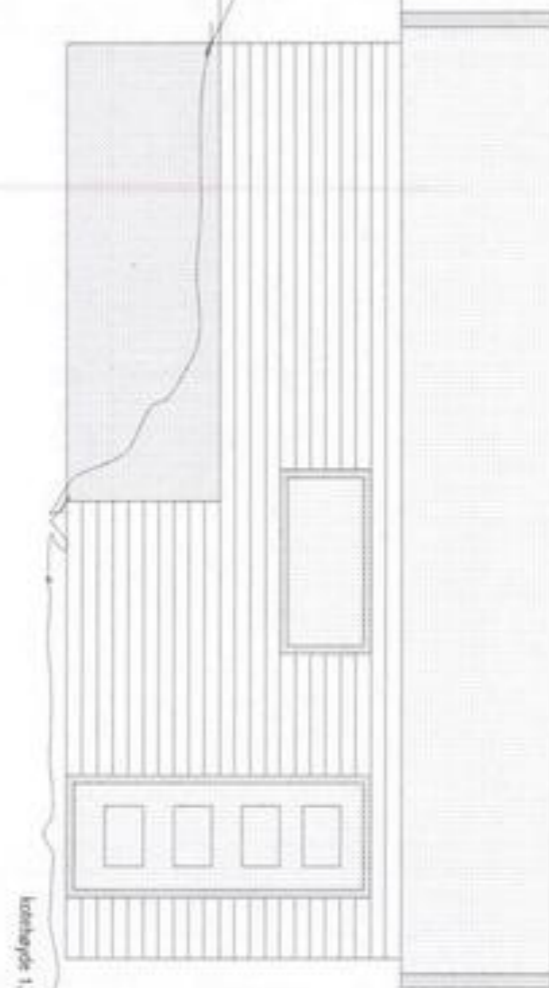
*Naustrett gnr. 110, bnr. 89 og 98
Anna Helga Tvedt
Kristine Sakshaug og Egil Rossmo*

Materialbeskrivelse

Tak: Stålplater sorte verform a-profil
 Ribverk: tre 98 x 48 mm
 Utvendig kledning: Liggende vestlandspanel
 fundament: Leca mur
 Gulvet legges på kotehøyde 1,5 m

eksisterende terreng

1,2m



kotehøyde 1,5m

Bebygd areal:
48 m²

Dato.:	Tegn. av	Godkjent	Målest.:
15.06.2000	<i>S.R.</i>		1 : 50
Egil Rosmo, Kristine Sakshaug Pob. 2551 7414 Trondheim Anna Helga Tvedt Bergsmyr 7650 Verdal		Naust dobbelt HALSA KOMMUNE	



Bebygd areal:
48 m²

Dato.:	Tegn. av	Godkjent	Målest.:
15.06.2000	<i>S.R.</i>		1 : 50
Egil Rosmo, Kristine Sakshaug Pob. 2551 7414 Trondheim Anna Helga Tvedt Bergsmyr 7650 Verdal		Naust dobbelt HALSA KOMMUNE	



Adresse Villavegen 5, 6687 VALSØYFJORD	
Dato for energimerking 05.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-307753
Bygningstype Småhus	Bygningsnummer 181909781
Gårdsnummer 310	Bruksnummer 98
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 167,0 m²	Oppvarmet bruksareal 167,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

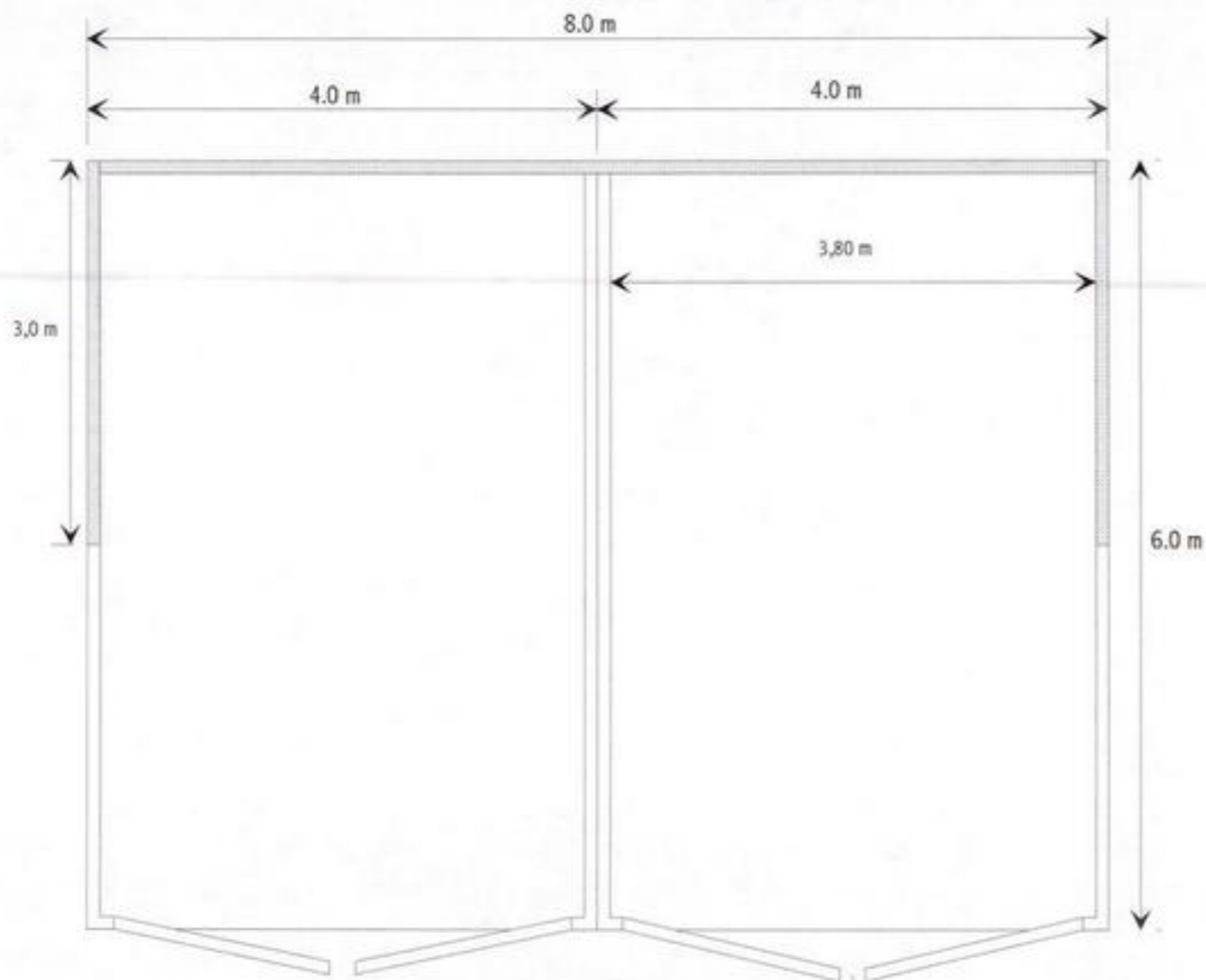
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
216,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
230,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 478 kWh



Bebygd areal:
48 m²

Dato.:	Tegn. av	Godkjent	Målest.:
15.06.2000	S.R.		1 : 50
Egil Rosmo, Kristine Sakshaug Pob. 2551 7414 Trondheim Anna Helga Tvedt Bergsmyr 7650 Verdal		Naust dobbelt HALSA KOMMUNE	



Villavegen 5, 6687 VALSØYFJORD



Detaljering

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



Villavegen 5, 6687 VALSØYFJORD



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

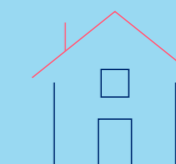
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Villavegen 5, 6687 VALSØYFJORD. Gnr. 310, bnr. 98, i Heim kommune, oppdragsnr.: 1300260241
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

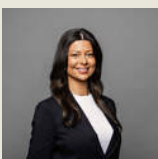
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Zuzanna Muszkiet

Eiendomsmeglerfullmektig
925 24 160
zuzanna@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no