

Hamnavegen 26

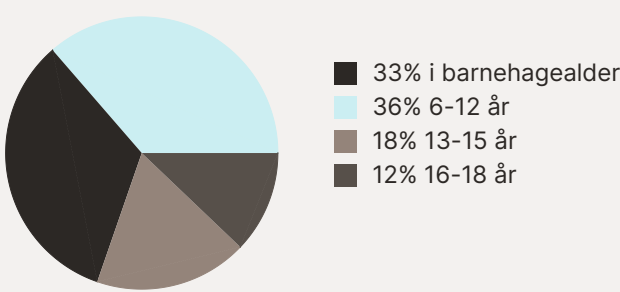
Offentlig transport

🚶 Gjenstøa	5 min 🚶
Linje 905	0.4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 23 min 🚶

Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	6 min 🚶
147 elever, 10 klasser	4.7 km
Hemne videregående skole	54 min 🚶
220 elever	57.6 km
Kristiansund videregående skole	1 t 30 min 🚶
950 elever	60.1 km

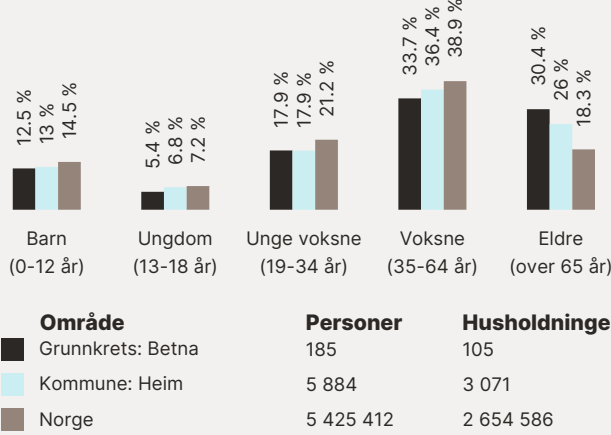
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

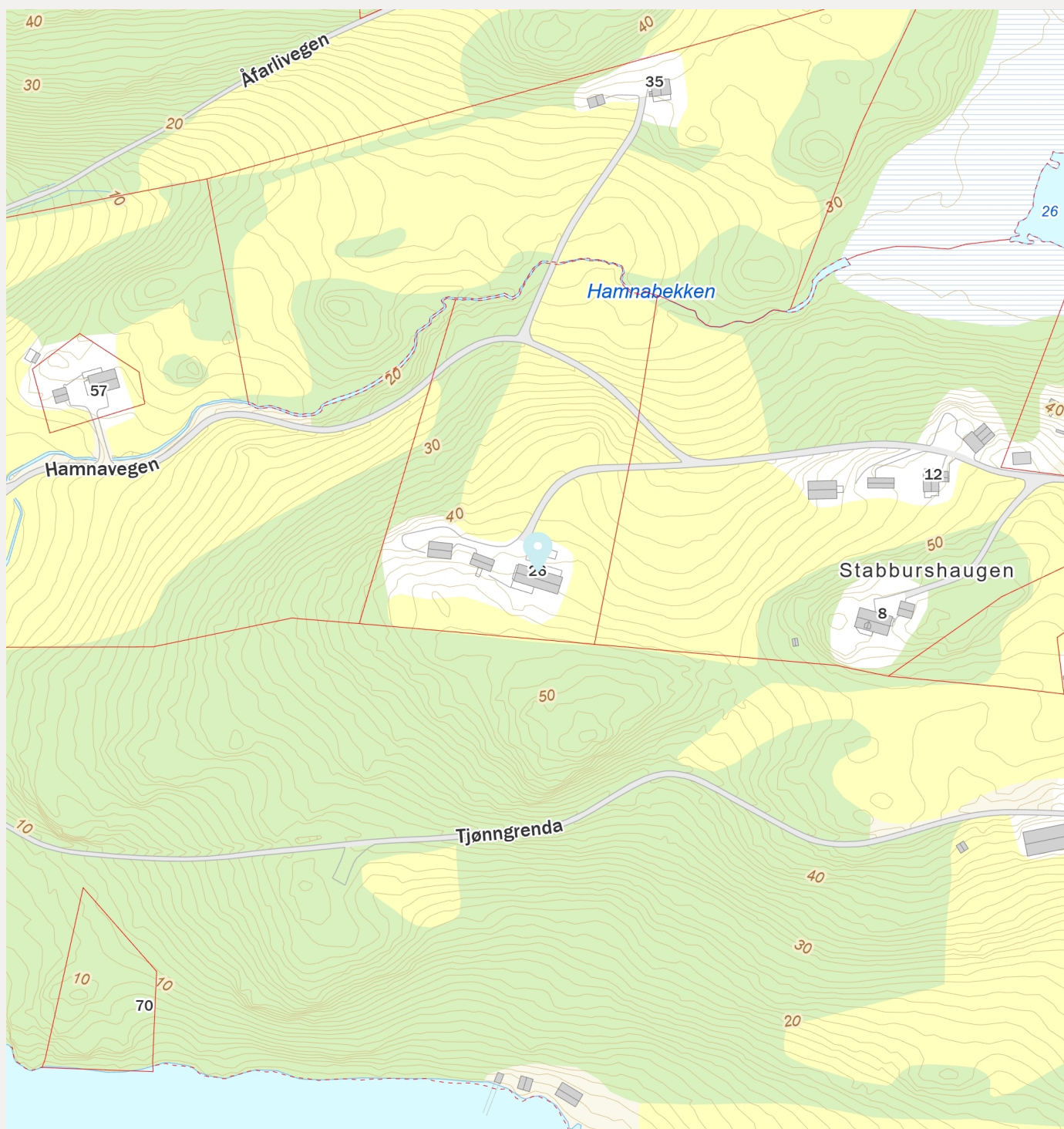
Liabø barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
34 barn	3.7 km
Bøfjorden barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
9 barn	14.4 km
Valsøyfjord barnehage (1-4 år)	20 min 🚶
12 barn	18.4 km

Dagligvare

Coop Prix Vågland	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.9 km
Bunnpris Halsa	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	8.9 km

Sport

⚽ Øyan fotballanlegg	6 min 🚶
Fotball	2.8 km
⚽ Trøparken balløkke	6 min 🚶
Ballspill	3.9 km
🏊 Treningscenter (Nordmørshallen)	51 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Aspøya	55 min 🚶



Tilstandsrapport



Enebolig



Hamnavegen 26, 6683 VÅGLAND



HEIM kommune



gnr. 232, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 12626-1288

Referansenummer: FG8020

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



Råd
Eiendomstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal@raadeiendomstakst.no

473 12 312



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Flott og frittliggende eiendom, med enebolig med sokkelleilighet, lite fjøs/lager og et redskapshus. Eiendommen fremstår vedlikeholdt. Uteområdet er opparbeidet med plen med beplantninger. Gruset biloppstillingsplass og vei. Selv om eldre boliger fremstår godt vedlikeholdt vil det hele tiden være nødvendig med oppdateringer, vedlikehold og fornyelser.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Vegg konstruksjonen er av isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Liggende kledning i gavler og ved inngangsparti. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte w-takstoler med undertak av tretto. Loftet er utført som kaldt loft med lufting ved raft.

Det er eldre vinduer i boligen fra byggeår. Hvitmalte karmen av tre med 3 lags glass.

Hvitmalt hovedytterdør med glass.

Eiendommen har flere uteplasser. Det er etablert en markterasse på nordsiden med leegger, På sørsiden er det laget en platt på bakkenivå, som er brosteinsbelagt.

Utvendig trapp fra terrasse på vestsiden av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak er gulv belagt med vinyl, laminat, parkett og flis. Vegger er kledd med panel, mur og platekledde vegger med malerstri og tapet. Himling er belagt med panel, malte plater og himlingsplater. Boligen har støpt dekke mot grunnen og etasjeskille av trebjelkelag. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt pipe av Leca eller tilsvarende.

Tørt trevirke måles til 8-10 vektprosent. Her er det målt 15 vektprosent med piggelektrode i svill i utforet vegg. Ved 17-18 vektprosent kan råte utvikles. Vegg er konstruert med plast bak veggplater. Plast skal ikke benyttes under bakkenivå.

Boligen har malt svingtrapp fra byggeåret.

Boligen har i hovedsak malte fyllingsdører med 3 speil, i sokkeletasje er det malte glatte finér dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er ifølge egenerklæringen totalrenovert i perioden 200-2005. Badet har flislagte gulv og vegger, Himling er av malte plater. Badekar med garnityr og dusjhode, Skapinnredning med heldekkende servant, Speil med skap på sidene og lys over. Høyskap. Gulvmontert toalett.

Vegger er kledd med flis og himling med malte plater.

Flislagt gulv. Falt målt i dusj. Det går svakt fall mot badekar med sluk under. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon eller måling av fall.

Badet har plastsluk fra byggeår. Ifølge eier er våtrommet fornyet med membran ca i år 2000-2005. I sluk er det synlig membran som er klemmt. Ukjent type.

Badekar med garnityr og dusjhode, Skapinnredning med heldekkende servant, Speil med skap på sidene og lys over. Høyskap. Gulvmontert toalett.

Ventil på vegg.

Det er målt 12%vektprosent fukt i svill med piggelektrode.

Bad

Dusjrommet ble rehabilitert i 2025 ifølge eiers egenerklæring.

Membran og flisarbeid er utført som egeninnsats.

Vegger er kledd med flis, himling er belagt med panel.

Gulv er belagt med mosaikkflis med fall til sluk.

Membran av eldre synlig vinylbelegg

Dusjrommet har montert innredninger med skuffer og heldekkende servant med speil over. Gulvmontert toalett. Veggmontert dusjarmatur.

Elektrisk vifte montert på vegg

Vaskerom

Våtrommet er utført uten tettesjikt, men består av malt betong gulv og malt mur på vegger.

Det er målt 8% vektprosent fuktighet i svill. Ingen unormale forhold.

Bad

Våtrommet er ifølge egenerklæringen totalrenovert i perioden 200-2005. Badet har flislagte gulv og vegger, Himling er av malte plater.

Badekar med dusjhode, Vask med speil og gulvmontert toalett.

Vegger er kledd med flis og himling med malte plater.

Flislagt gulv

Badet har plastsluk fra byggeår. Det er ikke mulig å se membran klemmt i slukring. Ifølge eier er våtrommet fornyet med flis på eldre våtromsbelegg.

Badet er utstyrt med badekar, vask og speil samt et toalett.

Ventil på vegg

Det er målt 12%vektprosent fukt i svill med piggelektrode.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate.

Dobbeltvask med avrenningsplate i stål. Frittstående komfyr med ventilator over. Frittstående kjøleskap.

Avtrekksvifte over komfyr

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter med grep i børstet stål. sort laminat benkeplate. Underlimt vask, platetopp med ventilatorhette over. Komfyr og micro.

Ventilator i brøstet stål med hette i herdet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har røranlegg med kobber rør.

Det er synlige avløpsrør i plast

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i sokkelleilighet

Evalet bereder for hovedboligen.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Skrusikring i sikringsskap. Noen sikringer av automatsikringer.

Brannmeldere og slukkeapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig løse

Beskrivelse av eiendommen

masser.

Deler av dreneringen er fornyet. Det er ikke opplyst om når. Øvrig drenering er fra byggeåret. Deler av muren har ikke fuktsikring.

Støpt betongplate

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Privat vannverk.

Septiktank i kreosotimpregnert trevirke.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Eier har lagt frem tegninger (stemplet Halså Bygningsråd) og byggetillatelse for tilbygg som er gitt 16.07.1984. Bruken av rommen er inntegnet eller beskrevet. Det er ikke utført inntegnet balkong på gavelveggen mot øst.

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier har fremlagt tegninger og byggemelding. Men den er ikke stemplet fra Halså kommune. Det kan være at kommunen ikke har kontroll i sine registre. Anbefaler egen undersøkelse.

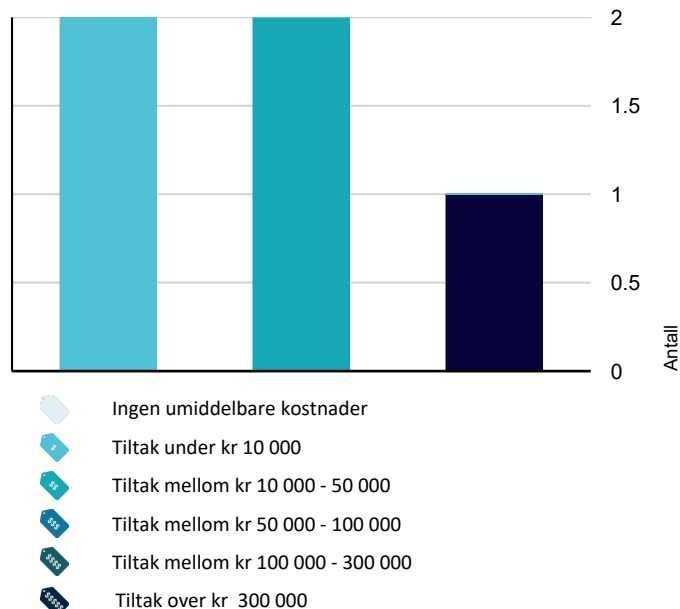
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje - bolig > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje bolig > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje bolig > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje - bolig > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje - bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje - bolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje - Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje - Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje - Leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Sokkeletasje - Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Eldre bolig, men den har luft til luft varmepumpe og vedfyring.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

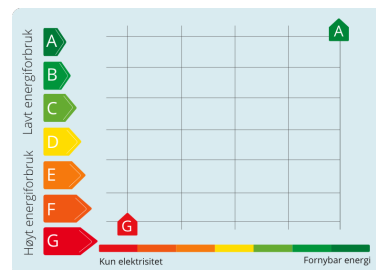
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Eneboligen har en god standard med modernisert kjøkken og våtrom som er oppdatert i 2000 og 2025. Overflater er godt vedlikeholdt. Boligen er har luft til luft varmepumper og vedovner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Men med eldre boliger må det påregnes vedlikehold og utskiftninger grunnet alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er noe synlige pappshingel som har løftet seg litt ved takhattene og glipper.

Konsekvens/tiltak

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

Pappshingel må ligge helt tett og ikke gape. Dette gir risiko for fukt inntrenging ved nedbør og vind.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe løs takpapp rundt beslagsfoter

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Anbefaler at løse pappshingler limes ned slik at de blir tette.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Liggende kledning i gavler og ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utførelsen var en standard utførelse fra Anebyhus ved byggeåret i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utførelsen avviker fra dagens løsninger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte w-takstoler med undertak av tretro. Loftet er utført som kaldt loft med lufting ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

I undertaket er det synlig svertesopp. Flere steder er det fuktskjolder på undertaket, som er blitt sort, etter vedvarende oppfukting over tid. Ved befaringen er undertaket tørt og det er ikke påvist fuktige overflater. Målt med fuktindikator med piggelektrode måles det 0 og 10,2 vektprosent fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjoldene i tretroet skyldes fukttinntrenging via taktekket. Det er sannsynligvis så små mengder at det ikke er noe synlig i boligen, men det blir kun fuktskjolder i undertaket. Viktig at man følger med dette og at det ikke får utvikle seg over tid. Svertesopp skyldes antagelig at lufting av avløpet ikke er ført til over tak. Lufting er avsluttet like før tilkobling til takhatt.



! TG 2 Vinduer

Det er eldre vinduer i boligen fra byggeår. Hvitmalte karmen av tre med 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen kjeller vinduer satt inn uten sålebensbeslag. Det er påvist vinduer som dugger. Vinduer ved inngangspart i står helt ut i kledningen og har ikke omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

De eldste vinduene må påregnes vedlikehold og noen må byttes ut.



! TG 1 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

I tilbygg er det vinduer med 2 lags glass fra 1985. opprinneleg bolig har 3 stk nyere vinduer med 2 lags glass som er fra ca 2020.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Hvitmalt hovedytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

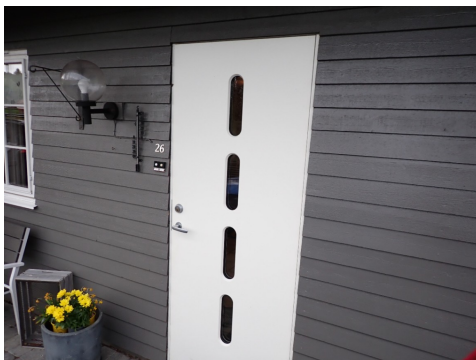
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren er ikke innsatt med beslag ved terskel eller omrammings bord og vannbrett. Døren står helt ute i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere beslag under terskel og omramming rundt døren. Slik den er montert er det fare for fuktinntrenging.



! TG 2 Dører - 2

Isolert stålport og dør til trimrom, Treport til garasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Porter er ikke funksjonstestet. Dør er satt inn uten terskelbeslag Det er ukjent om det trekker vann inn ved porter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fuktinntrenging bør det vurderes å montere terskelbeslag.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har flere uteplasser. Det er etablert en markterasse på nordsiden med levegger, På sørsiden er det laget en platt på bakkenivå, som er brosteinsbelagt.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Foran soverom mot nord er det en luftbalkong. Mot vest på den ene gavelveggen er det laget en terrasse over garasjen.

Vurdering av avvik:

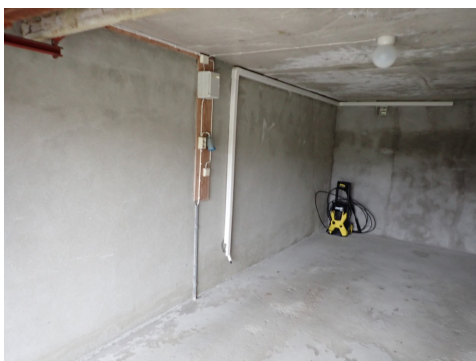
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverk på begge balkonger tilfredstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger. Terrasse over garasjen er utført uten tekking, sannsynligvis med nedstøpt dampsperre, som fuktsikring. Det er synlig saltutslag i garasjen innvendig. Dette er ikke noe problem så lenge garasjen er godt luftet med åpne mur konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



! TG 3 Utvendig trapper

Utvendig trapp fra terrasse på vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

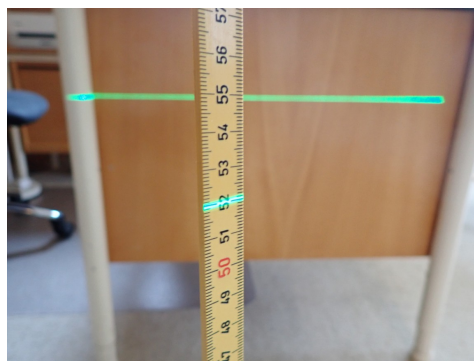
INNSENDIG

! TG 1 Overflater

I hovedsak er gulv belagt med vinyl, laminat, parkett og flis. Vegger er kledd med panel, mur og platekledde vegger med malerstrie og tapet. Himling er belagt med panel, malte plater og himlingsplater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt dekke mot grunnen og etasjeskille av trebjelkelag.



! TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie av leilighet er det krav om radonmåling.

Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe av Leca eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Pipen er ikke porettet over himling i 1. etasje (på kaldt loft)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 gis grunnet feieluke, som er nærmere brennbart materiell enn 30cm. Det anbefales å porette pipen på kaldt loft og montere ubrennbar plate under feieluken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tørt trevirke måles til 8-10 vektprosent. Her er det målt 15 vektprosent med piggelektrode i svill i utforet vegg. Ved 17-18 vektprosent kan råte utvikles. Veggene er konstruert med plast bak veggplater. Plast skal ikke benyttes under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler å følge med situasjonen. Dersom fuktnivået kommer over 18% vektprosent anbefales det å gjøre tiltak.



! TG 2 Innvendige trapper

boligen har malt svingtrapp fra byggeåret.

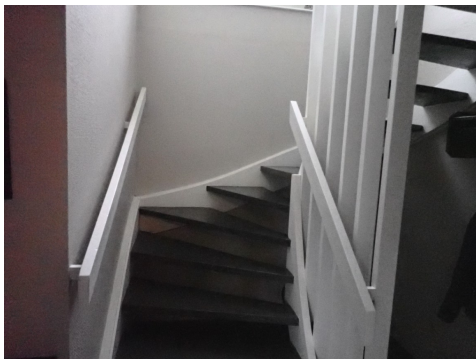
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte fyllingsdører med 3 speil, i sokkeletasje er det malte glatte finèr dører.

VÅTROM

1. ETASJE BOLIG > BAD

Generell

Våtrommet er ifølge egenerklæringen totalrenovert i perioden 200-2005. Badet har flislagte gulv og vegger, Himling er av malte plater. Badekar med garnityr og dusjhode, Skapinnredning med heldekkende servant, Speil med skap på sidene og lys over. Høyskap. Gulvmontert toalett.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis og himling med malte plater.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE BOLIG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Falt målt i dusj. Det går svakt fall mot badekar med sluk under. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon eller måling av fall.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

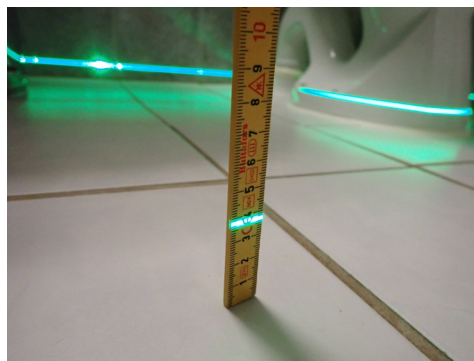
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

I starten av rommet ved døren er fallet noe slakkere enn gjeldende krav ved utførelsen. Lekkasjevann kan da renne saktere til sluk. Ved sluk er det godt fall.



1. ETASJE BOLIG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk fra byggeår. Ifølge eier er våtrommet fornyet med membran ca i år 2000-2005. I sluk er det synlig membran som er klemt. Ukjent type.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

1. ETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med garnityr og dusjhode, Skapinnredning med heldekkende servant, Speil med skap på sidene og lys over. Høyskap. Gulvmontert toalett.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE BOLIG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil på vegg.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt 12%vektprosent fukt i svill med piggelektrode.



SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

Generell

Dusjrommet ble rehabilitert i 2025 ifølge eiers egenerklæring. Membran og flisarbeid er utført som egeninnsats.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis, himling er belagt med panel.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Dusjrommet har ikke skjerming for vannsprut fra dusj. Innredning og dør er utsatt for bruksvann ved dusjing. Over tid kan overflatene swelle opp. Flis i nedre del i dusj har kanting/sprang.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å montere dusjforheng for skjerming materiell som ikke er egnet for vannsøl.

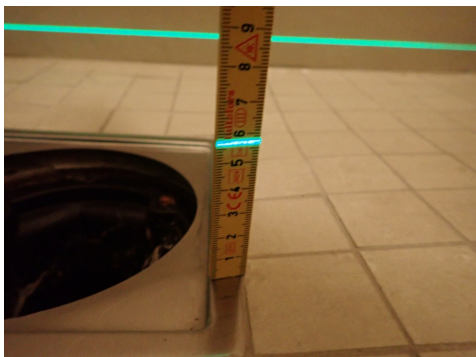


SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med mosaikkflis med fall til sluk.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran av eldre synlig vinylbelegg

Vurdering av avvik:

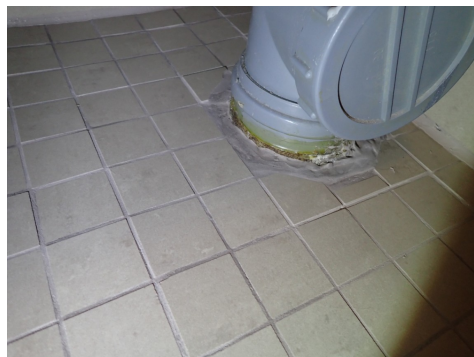
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran er et eldre vinylbelegg, som det er lagt flis på. eldre belegg kan bli sprø/harde og sprekke. Ved gjennomføringer i gulv skal membran være minimum 25m over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen tegn til lekkasjer idag. Det er gjort tiltak ved gjennomføringer med fugging. Anbefaler å være obs på konstruksjonen.



SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjrommet har montert innredninger med skuffer og heldekkende servant med speil over. Gulvmontert toalett. Veggmontert dusjarmatur.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte montert på vegg

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE - BOLIG > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

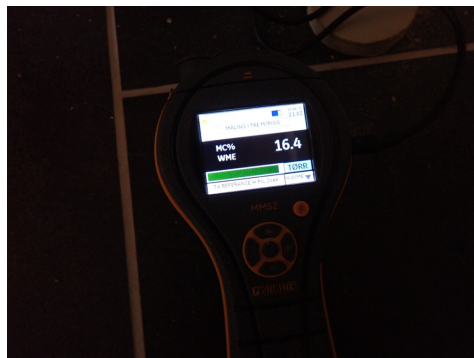
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tørt trevirke måles til 8-10 vektprosent. Her er det målt 16 vektprosent med piggelektrode i svill i vegg mot bad. Ved 17-18 vektprosent kan råte utvikles. Sannsynligvis trekker konstruksjonen fukt fra grunnen.

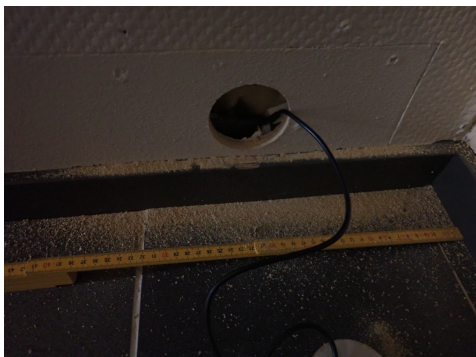
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å følge med situasjonen. Dersom fuktnivået kommer over 18% vektprosent anbefales det å gjøre tiltak.



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE - BOLIG > VASKEROM

! TG 3 Generell

Våtrommet er utført uten tettesjikt, men består av malt betong gulv og malt mur på vegger.

Vurdering av avvik:

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

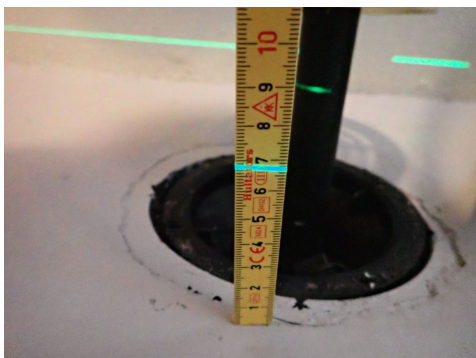
Våtrommet er fra før 1997 og tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

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

for å tilfredstille dagens krav må våtrommet oppgraderes. Dersom det ikke gjøres så er det risiko for lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner/rom.

Kostnadsestimat: Over 300 000



SOKKELETASJE - BOLIG > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt 8% vektprosent fuktighet i svill. Ingen unormale forhold.



SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

Generell

Våtrommet er ifølge egenerklæringen totalrenovert i perioden 200-2005. Badet har flislagte gulv og vegger, Himling er av malte plater. Badekar med dusjhode, Vask med speil og gulvmontert toalett.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring



SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis og himling med malte plater.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

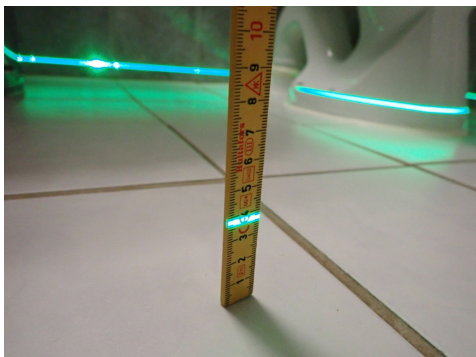
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

I starten av rommet ved døren er fallet noe slakkere enn gjeldende krav ved utførelsen. Lekkasjevann kan da renne saktere til sluk. Ved sluk er det godt fall.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

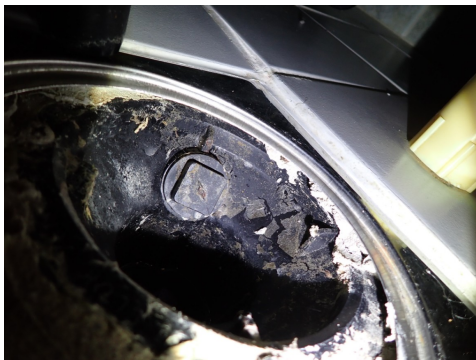
Badet har plastsluk fra byggeår. Det er ikke mulig å se membran klemt i slukring. Ifølge eier er våtrommet fornyet med flis på eldre våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med badekar, vask og speil samt et toalett.



SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil på vegg

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

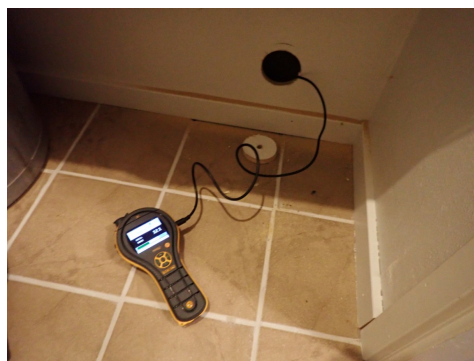
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKELETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt 12%vektprosent fukt i svill med piggelektrode.



KJØKKEN

1. ETASJE BOLIG > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter med grep i børstet stål. sort laminat benkeplate. Underlimt vask, platetopp med ventilatorhette over. Komfyr og micro.

Tilstandsrapport



1. ETASJE BOLIG > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i brøstet stål med hette i herdet glass.

SOKKELETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Dobbeltvask med avrenningsplate i stål. Frittstående komfyr med ventilator over. Frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Eldre kjøkkeninnredning med noe slitasje og slakke skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe justering må påregnes.



SOKKELETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har røranlegg med kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i sokkelleilighet

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service hver t2. år på varmepumper.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral - 2

Luft til luft varmepumpe i hovedstue.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Evalet bereder for hovedboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Bereider til leilighet

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Skrusikring i sikringskap. Noen sikringer av automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Det er gjort delarbeider på anlegget gjennom åra.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Foreligger for montering av el-bil lader ifølge egenerklæring
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.

Generell kommentar

Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere og slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparatet er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Brannmeldere er ikke funksjonstestet av takstmann, det er ikke opplyst om avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig løse masser.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av dreneringen er fornyet. Det er ikke opplyst om når. Øvrig drenering er fra byggeåret. Deler av muren har ikke fuksikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Med bakgrunn i alder så kan ting skje, som fører til behov for fornyelse. Det er ikke gitt tilbakemeldinger til takstmann om svikt eller pålegg om utbedringer.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongplate

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er konstatert noen små riss i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss i muren må fuges og tettes.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonaliteten til dreneringen vil avgjøre behov for tiltak.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank i kreosotimpregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller produkt. Tanken er 45 år og det vurderes til at mer enn halvparten av levetiden er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Lager

Byggeår

1933

Kommentar

Ukjent byggeår. Alder er anslått ut ifra at det foreligger registrering av eiendommen i 1932.

Standard

Enkel standard med åpne konstruksjoner

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Anbefaler egen kontroll av bygget.

Beskrivelse

Eldre fjøs, som er benyttet som lager, Murer av stablet natursteinsmur, støpte sparesteinsmurer og delvis med murte blokker. Murene er ikke komplett og ferdigstilt. Gruset gulv i kjeller med lav takhøyde. Over murer er det montert etasjeskille i bjelkelag av skjært tømmer med tregulv over. Over murer er yttervegger ført opp i delvis tømmer og plassbygd bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående fjøskledning. Låvebru i tre. Dører og porter i tre. Takkonstruksjoner av plassbygde takstoler med taktekke av stålplater. Sorte renner og nedløp. 1 etasje har vindu med glass.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje/redskapshus

Byggeår

1982

Kommentar

Ifølge eiendomsverdi.no

Standard

Støpte ringmurer og gulv i betong. Bindingsverk i tre over murer. Innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstands vurdert. Det anbefales egen vurdering.

Beskrivelse

Garasje/redskapshus og verksted. Støpt betongplate med støpte ringmurer. Over murer er bygget ført opp i bindingsverk innvendig kledd med trekledning og utvendig kledd med rødmalte stålplater i gavler liggende kledning. I fronten er det montert store skyveporter. Plassbygde takstoler i saltakform med tekke av stålplater og undertak av plast. vindskier i tre og takrenner og nedløp. Innvendig er det strøm og diverse uttak. Lamper. Verktøybenk. Egenbygd reol for lagring av materiell.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

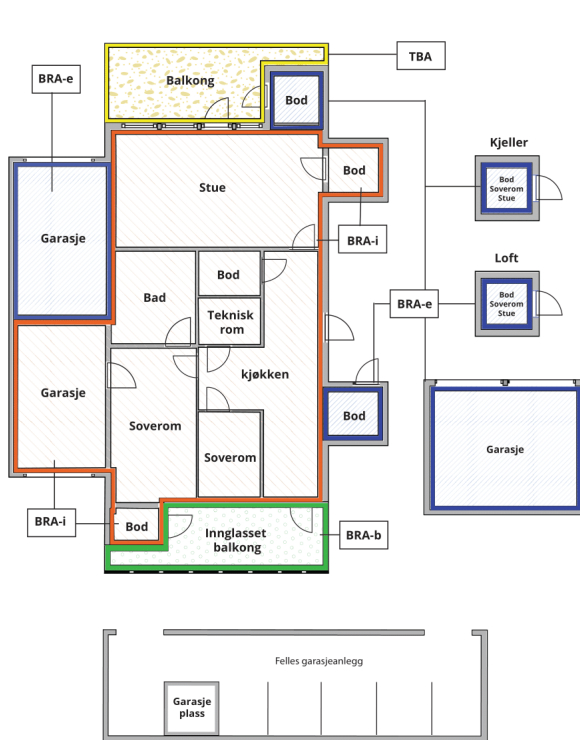
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje bolig	133			133	63
Sokkeletasje - bolig	38	57		95	18
Sokkeletasje - Leilighet	51			51	
SUM	222	57			81
SUM BRA	279				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje bolig	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang 2, Bad, Stue, Stue 2, Kjøkken		
Sokkeletasje - bolig	Entré, Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Bod 3	Bod, Bod 2, Trimrom, Garasje	
Sokkeletasje - Leilighet	Gang, Bod, Bod 2, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal er markterrasse foran boligen i beregnet med ca 18m² for sokkeletasje, For 1. etasje er areal belagt med belegningsstein i beregnet med ca 34m², terrasse med ca 23m² og balkong ved soverom på ca 6m². Øvrige arealer er ikke oppmålt.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har lagt frem tegninger (stemplet Halså Byggningsråd) og byggetillatelse for tilbygg som er gitt 16.07.1984. Bruken av rommen er inntegnet eller beskrevet. Det er ikke utført inntegnet balkong på gavelveggen mot øst.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fornøyelse av dusjrom og montering av elbil lader

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		50		50			50

1. etasje						49	49
Kjeller						31	31
SUM		50				80	130
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
1. etasje		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3	
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Kjeller rom og 1. etasje i "fjøsset" har lav romhøyde og er ikke målbart.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier har fremlagt tegninger og byggemelding. Men den er ikke stemplet fra Halså kommune. Det kan være at kommunen ikke har kontroll i sine registre. Anbefaler egen undersøkelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	8
Fjøs	0	50
Garasje	0	61

Kommentar

Enebolig

Garasje på ca 20m², Trimrom og 2 stk boder på tilsammen ca 37m² er ikke tatt med i beregningen av P- og S-rom.

Fjøs

Kjeller rom og 1.etasje i "fjøsset" har lav romhøyde og er ikke målbart. Kjellerarealet er ca 31m² og 1. etasje er ca 49m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Svein Brun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	232	8		0	18654 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamnavegen 26

Hjemmelshaver

Brun Svein

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hamnavegen mellom Betna og Liabøen ved Skålvikfjorden i Heim kommune. Området er landlig og preget av spredt boligbebyggelse og landbruksområder.

Adkomstvei

Adkomstvei Hamnavegen er kommunal vei, fra denne og opp til gårdstunet er veien privat i følge eier.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk. Halsabygda vassverk AL.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet egen septiktank av kreosotimpregnert tre.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert for LNFR.

Om tomten

Boligen ligger i sør enden av tomten iskrånende terreng. Rundt boligen er det opparbeidet plenområder med beplantninger. Foran boligen er det gruset biloppstillingsplass og vei mellom bygningene. Deler av øvrig tomt består av noe dyrket mark og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.06.1980	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkelinfo	04.04.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.1978	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Remidt	05.04.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Informasjon om fyringsanlegg	04.04.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift	20.05.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Reguleringskart	07.04.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.05.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FG8020>

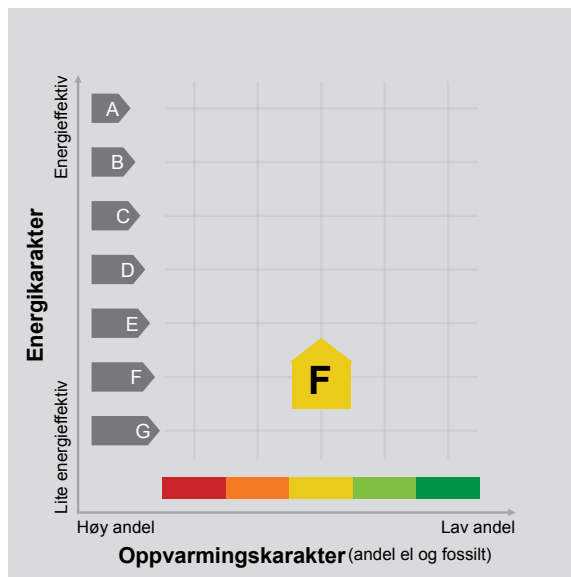
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Hamnavegen 26
Postnummer	6683
Sted	VÅGLAND
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10427029
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124937
Dato	23.05.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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. Kjøle- 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191240167
Adresse	Hamnavegen 26		
Postnr.	6683	Sted	VÅGLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1980	Hvor lenge har du bodd i boligen?	45 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	21522686
Selger 1 Fornavn	Svein	Etternavn	Brun

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Våtrommene har vært rehabilitert, med bruk av autoriserte rørleggere og egeninnsats (bygg- og tømmermester med mesterbrev).

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2025: Dusjrom i underetasje, rørlegger BT Bygg & Rør AS. Membran, flis og snekkerarbeid utført som egeninnsats (mesterbrev).
 Bad i underetasje og hovedbad ble renoveret i tidsrommet 2000 - 2005 (ca.) Rørlegger Ness Rør AS ved Bjarte Fjærli. Membran, flis og snekker utført som egeninnsats (mesterbrev).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Bad i hovedetasje ble totalrenoveret med godkjent membran.Egeninnsats (mesterbrev). I underetasjen er flisene lagt på våtromsbelegg. Surnadal Malerservice AS utførte sveising av belegg.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Viser til forrige punkt ang. membran. Dusjrom i underetasjen ble utført i 2025. Vi kan ikke tidfeste / dokumentere akkurat når badene ble rehabilitert, men anslagsvis i perioden 2000 - 2005.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Fra renovering av dusjrom i 2025, foreligger det diverse bilder som viser produktene som er brukt og f.eks. rørmansjetter i dusj.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Ikke bruksendret.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det ble registrert fukt ved gulvet i sokkelleiligheten, som medførte at drenerør ble skiftet på vegg mot sør og mot vest. Gjenfylling med singel. Arbeidet utført av Austad og Bjerknes AS v/ Arvid Gjengstø.
Innvendig snekkerarbeider utført som egeninnsats (bygg- og tømremester). Forsikringssak Gjensidige, takstmann Eivind Nergård.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har såvidt vært registrert enkeltbesøk av mus, som enkelt ble tatt i musefelle.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vibo Entreprenør AS skiftet taktekke.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble lagt på ny pappsingel, levert og montert av Vibo. Ca 2012.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

I hovedsak AS Elektro, Surnadal, men også Marvid Nilsen AS, Sagli Elektro AS og R. Maridal AS har vært brukt.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert el-bil lader, skiftet ut diverse sikringer til automatsikringer. AS Elektro.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kun fra siste elektrikerbesøk, pkt 12.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontrollør har gjennomgått el-anlegget. Mener at Sagli Elektro AS er satt på saken.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Montert av AS Elektro, Surnadal.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

- ☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sokkelleilighet ble omsøkt, bygget og godkjent sammen med huset forøvrig.

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Viser til tidligere punkt ang. fukt i sokkeletasje. Her ble det forsikringssak. Gjensidige engasjerte takstmann Eivind Nergård som utarbeidet rapport.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

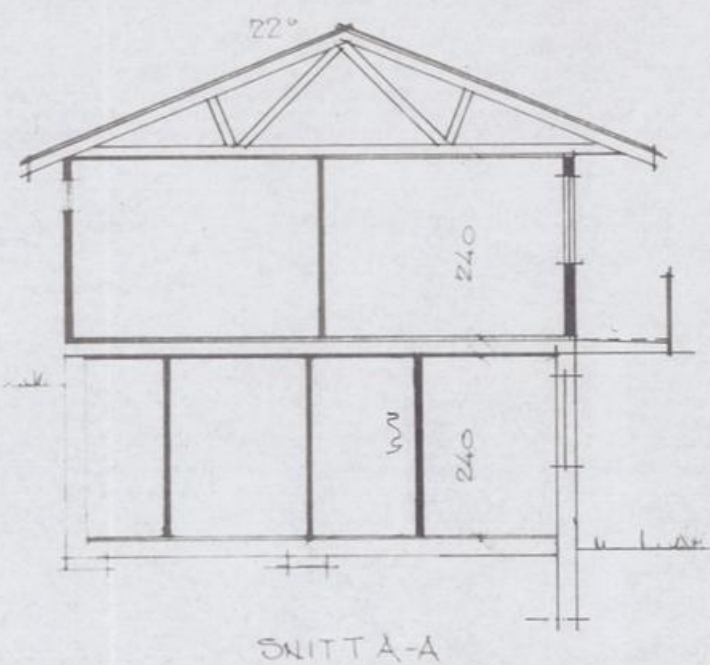
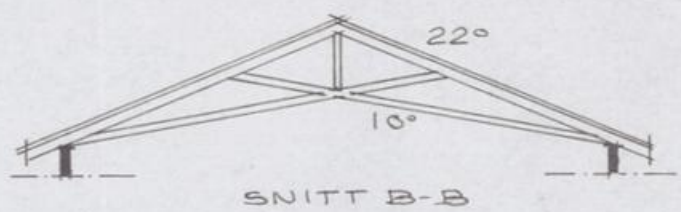
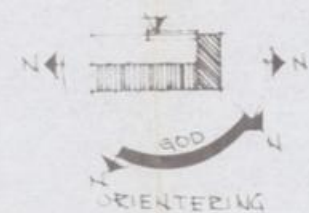
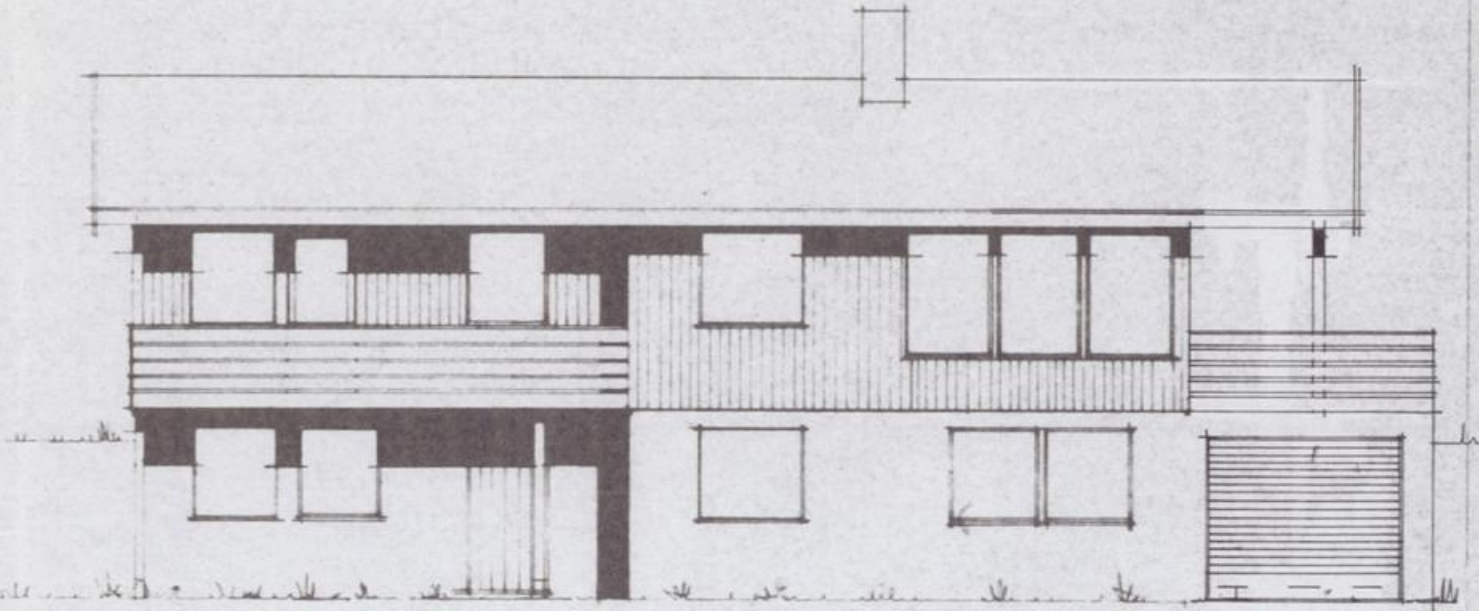
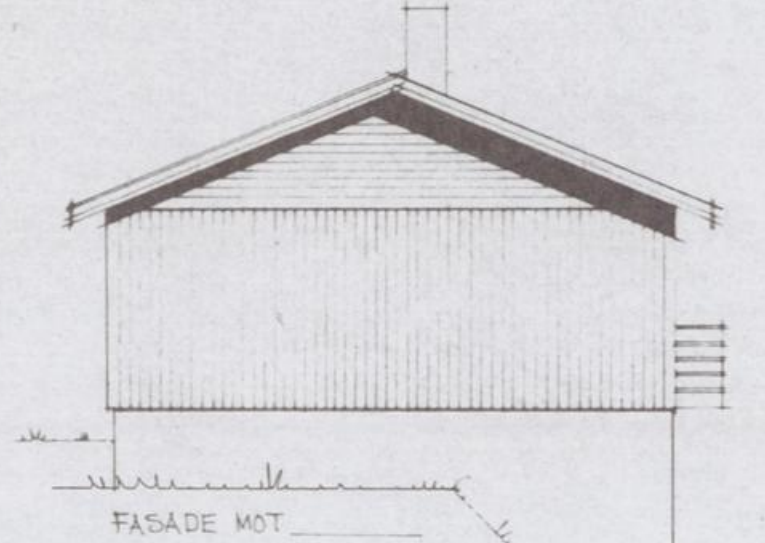
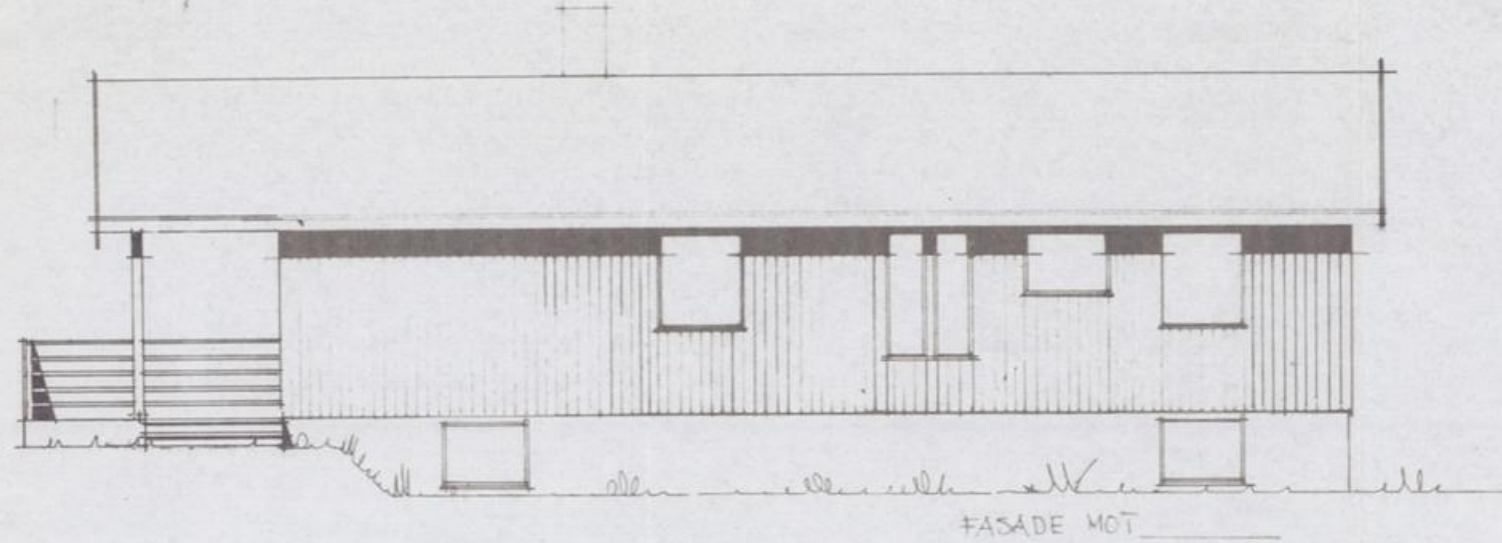
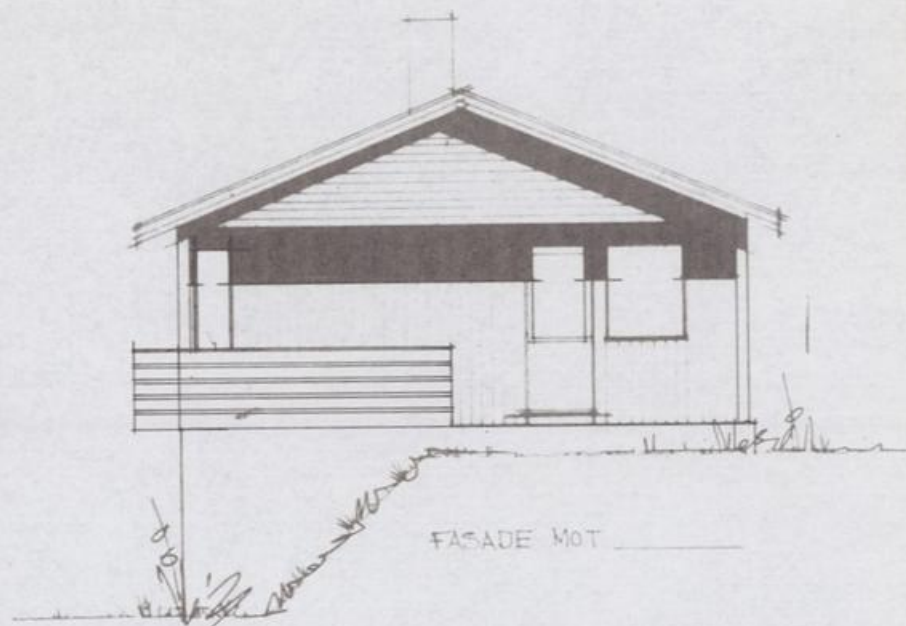
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

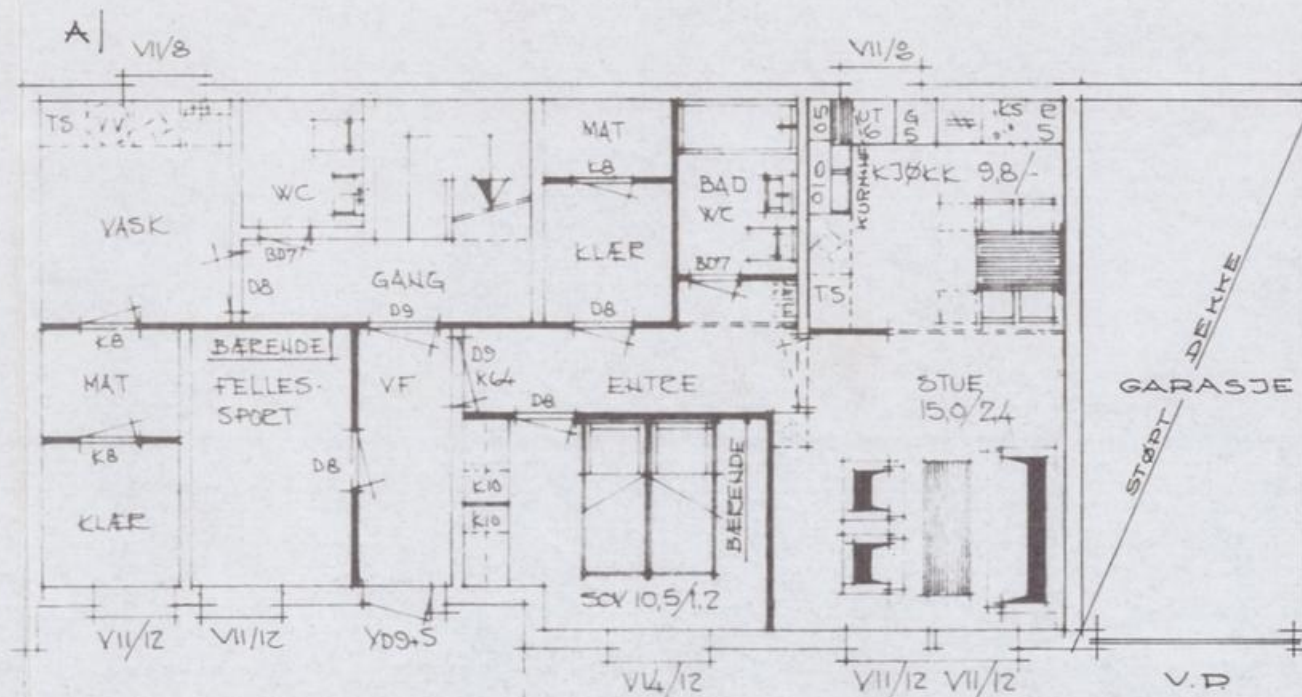
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

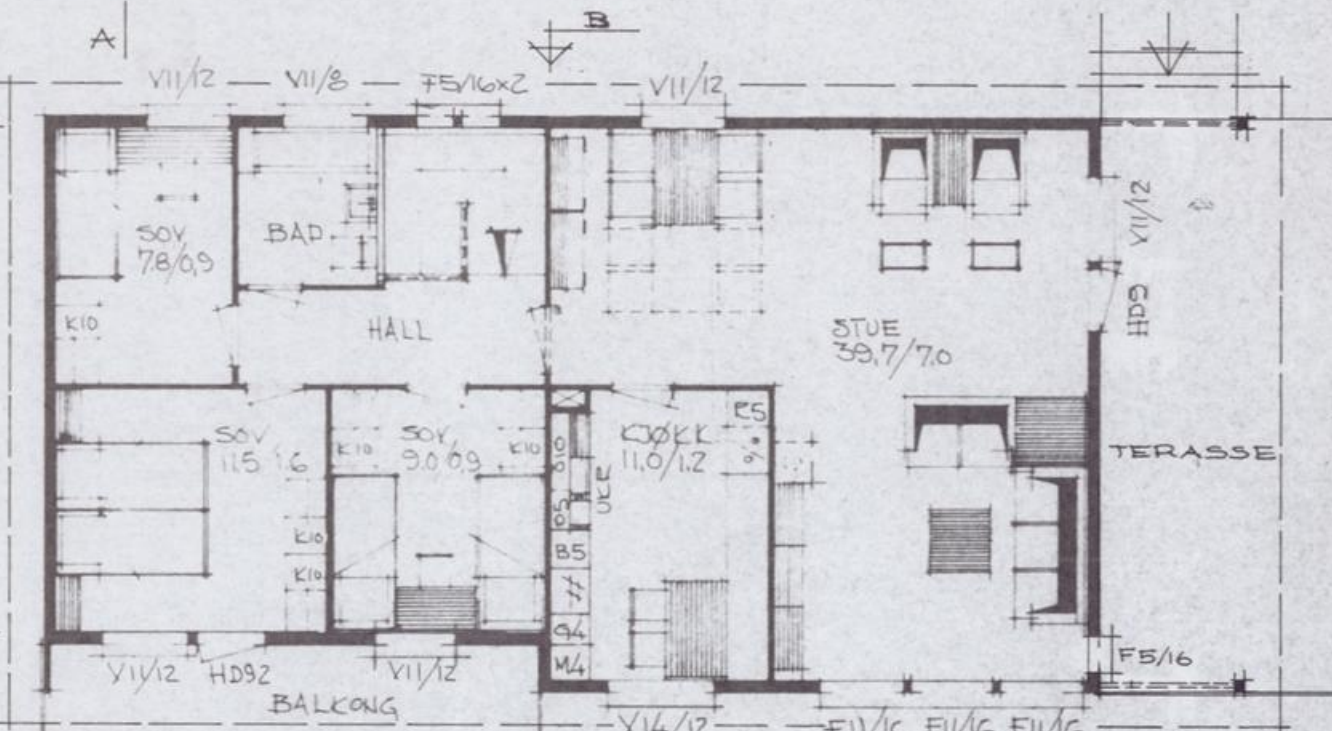
☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.



BRUTTOFLATE I ETG 102,7M²
 LEIEAREAL 95,4M²
 BRUTTOFLATE HYBEL 59,7M²
 LEIEAREAL 52,1M²
 BRUTTOFLATE KJELLER 39,8M²



PLAN 0. ETASJE



1. ETASJE

HALSA BYGNINGSRÅD
 ENGJAN PÅ N

Sak 42/79 NH.

25-1
 79
 R
 TEKN. INN GARASJE-TERASSE M/REKKVERK
 SAKS I STUE. ENDR. SNITT
 ENDET TIL VII/8 I VASK, HYBELKJØK OG BAD
 2 STE. FØLG I TRAPPEKOM. 1. STE. VII/12 I SPØET.

ORDRE NR.: KUNDE SVEIN BRUN

SKALA 1: 100
 TYPE EI: 95 SPV
 H.TEGN. NR. 3035-13
 SIGN. KONTR.
 ILSENG DEN 6-9-78
 ENDRET 12-78

ANEBYHUS

DELER MRK. X INNGANG I KJELLER
 A. EBYHUS-LEVERA SEN

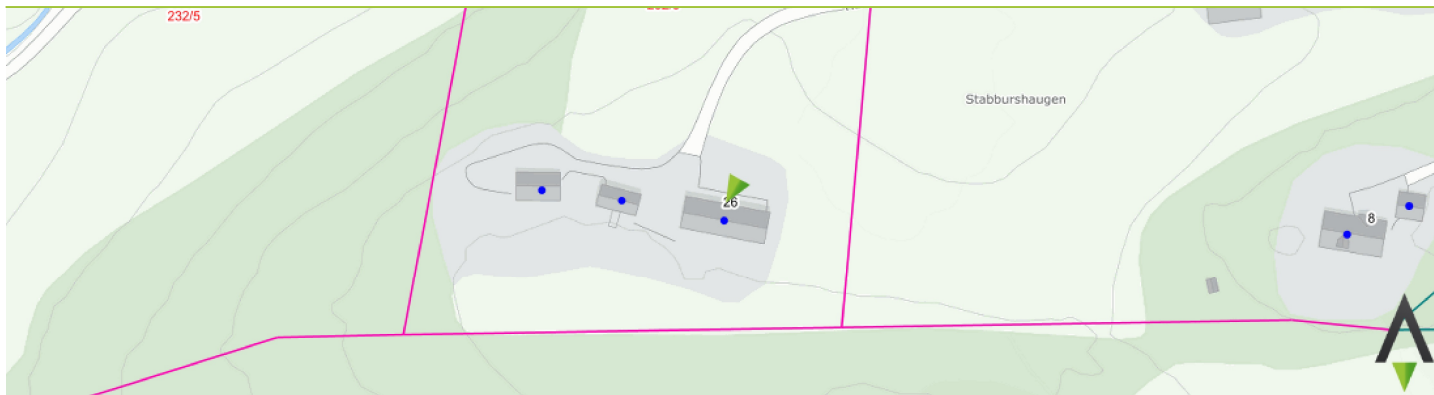
Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

5055 Heim - 232/8/0/0

Eierrepresentant: Brun Svein

Regningsmottaker: Brun Svein



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ASPHAUG	Grunnforensing	Nei
Kommune	5055 Heim	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	232	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	8	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	18654 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hamnavegen 26 6683 VÅGLAND	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Halsa
		Grunnkrets	Betna	Valgkrets	LIABØ

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
10427029	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig	Tilbygg	80
10427029	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		288

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRUN SVEIN	HAMNAVEGEN 26	6683 VÅGLAND	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
2260	Gebyr for oppfølging/kontroll/tilsyn av spredte av	1,00 stk	kr 525,00	01.03.2025	1/1	0	kr 88,00
7710	Eiendomsskatt bolig	1 718 500,00 o/oo	kr 2,50	01.03.2025	1/1	0	kr 716,00
3404	Feiing bolig 1 røykkanal 3. hvert år	1,00 stk	kr 574,00	01.03.2025	1/1	0	kr 96,00
							kr 900,00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6682 Betna			32	8	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10.2.79	dato 6.6.79	sak	42/79
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Svein Brun		6682 Betna		073 34587	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Anebyhus A/S		6680 Halsanaustan		073 34803	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kåre Betten		6680 Halsanaustan			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Ventil må innsettes i dusjrom i sokkel og bad i 1. etasje.

Dette arbeid må være fullført innen 1.08.80.

6687 Enge den 20.06.1980

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

e.f.

Jan Sakv
 BYGNINGSSJEFEN
 HALSA KOMMUNE

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 04.04.2025 09:19



Eiendom 5055-232/8 Asphaug

Bruksnavn	Asphaug	Etablert dato	05.12.1932	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5055	Beregnet areal	18654	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	232	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	8	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hamnavegen 26	6683 Vågland	Betna	Liabø	Halsa

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.12.1932	Skylddeling	5055-232/6	Avgiver	0
		5055-232/8	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	5055-232/8	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	181889381	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	02.01.1982	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	53/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	53/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	53/0	53/0

Bygg 2 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	300298945	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 3 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	10427029	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	288/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	288/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	237	6	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	137/0	0/0	137/0
U01	Underetasje	1	151/0	0/0	151/0



Eiendomsinformasjon

Kommune: 5055 HEIM
Matrikkelnummer: 5055-232/8/0/0
Adresse: Hamnavegen 26, H0101
6683 VÅGLAND
Siste tilsyn: 02.05.2024

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 3243

Konstruksjon Element
Siste feiing 17.01.2023

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1979	Jøtul	Vedovn
-	Jøtul	Vedovn



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	27.02.2008	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	09.02.2012	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	02.05.2024	Avsluttet uten feil	0	0
Feiing	11.06.2006	Avsluttet	0	0
Feiing	08.08.2010	Avsluttet	0	0
Feiing	20.06.2011	Avsluttet	0	0
Feiing	24.06.2012	Avsluttet	0	0
Feiing	25.06.2013	Avsluttet	0	0
Feiing	17.08.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	25.08.2015	Avsluttet	0	0
Feiing	24.08.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	16.08.2017	Avsluttet	0	0
Feiing	02.06.2019	Avsluttet	0	0
Feiing	11.08.2022	Bomtur	0	0
Feiing	28.08.2022	Bomtur	0	0
Feiing	17.01.2023	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Heim brannvesen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Postadresse

Heim brann og redning
Trondheimsveien 1
7200

Hovedkontor

Trondheimsveien 1

Kontakt

forebyggende@heim.kommune.
no
72460000



Eiendomsinformasjon

Kommune:	5055 HEIM
Matrikelnummer:	5055-232/8/0/0
Adresse:	Hamnavegen 26, U0101 6683 VÅGLAND
Siste tilsyn:	09.02.2012

Informasjon om fyringsanlegg

Feietjenesten har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten. Hvis du mistenker at dette er feil, kontakt brannvesenet. Det er forbudt å ha et aktivt fyringsanlegg uten å rapportere dette til myndighetene.

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

§ 6: Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, første ledd: Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. Dette gjelder også når det blir montert nytt fyringsanlegg. Husk at ny pipe i eksisterende bygg er et søknadspliktig tiltak (byggesak).



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	27.02.2008	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	09.02.2012	Avsluttet	0	0
Feiing	11.06.2006	Avsluttet	0	0
Feiing	08.08.2010	Avsluttet	0	0
Feiing	20.06.2011	Avsluttet	0	0
Feiing	24.06.2012	Avsluttet	0	0
Feiing	25.06.2013	Avsluttet	0	0
Feiing	17.08.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	25.08.2015	Avsluttet	0	0
Feiing	24.08.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	16.08.2017	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Heim brannvesen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Postadresse

Heim brann og redning
Trondheimsveien 1
7200

Hovedkontor

Trondheimsveien 1

Kontakt

forebyggende@heim.kommune.
no
72460000

Oversiktskart



Adresse: Hamnavegen 26, 6683 Vågland

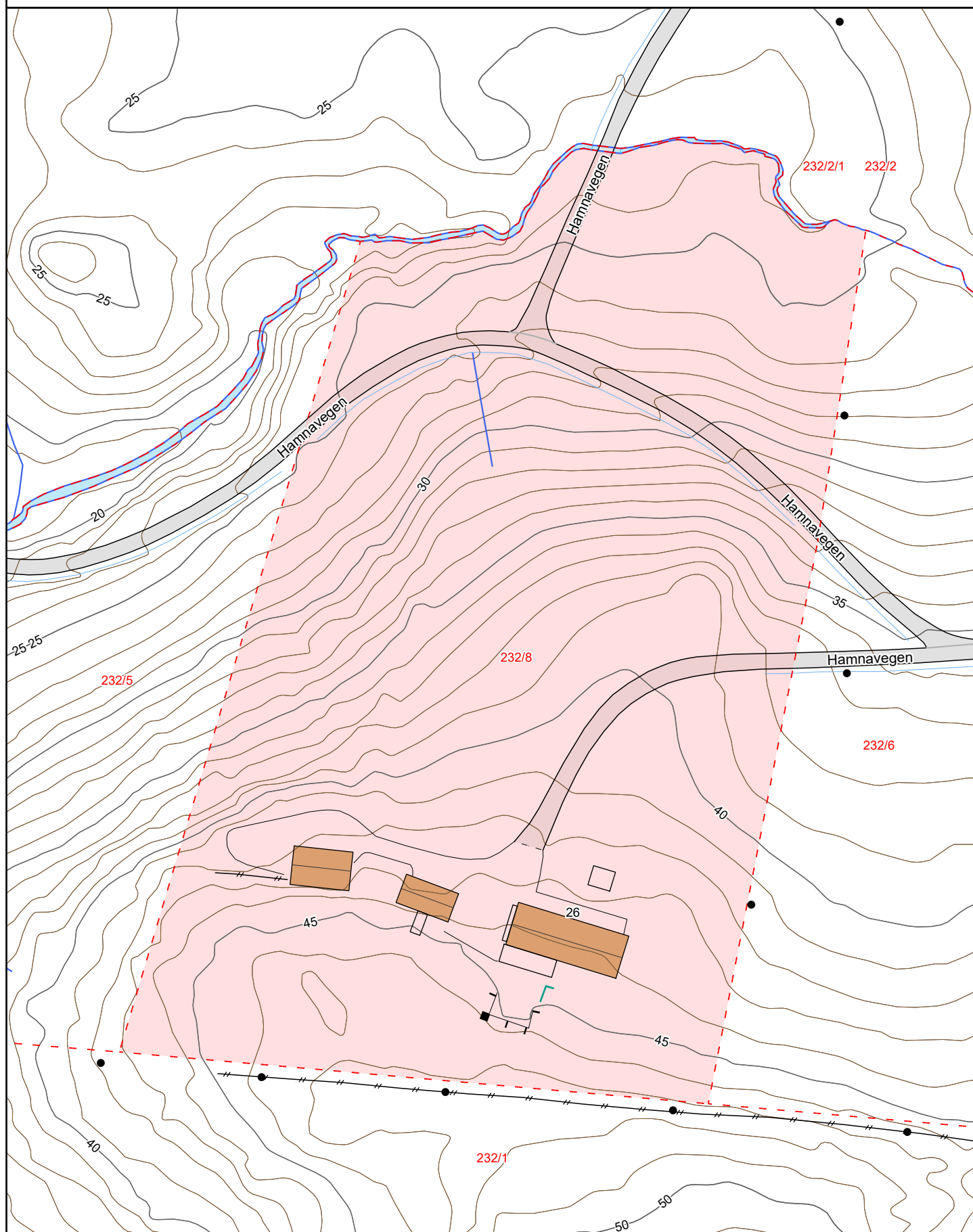
Gnr/Bnr: 5055/232/8/0/0

Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 18654 m2

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 04.04.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Hamnavegen 26, 6683 Vågland**
Gnr/bnr: **5055/232/8/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 18654 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.04.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 18654 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7013855.17	164007.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	115.54	0
2	7013865.29	163892.82	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	147.67	0
3	7014006.82	163934.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	17.65	0
4	7014023.74	163939.96	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	7.87	0
5	7014023.86	163947.65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	165	47.54	0
6	7014041.62	163985.17	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	165	60.07	0
7	7014027.95	164032.58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	55	6.53	0
8	7014025.87	164038.72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	61.58	0
9	7013965.02	164029.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	111.91	0



Orkanger, 05.04.2025

KOMMUNE	5055	GNR	232	BNR	8	FNR	0	SNR	0
EIER	Brun Svein								
EIENDOM/GATE	Hamnavegen 26								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	Slam
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	5562,50	2411,25
Antall terminer	4	4
Fakturert t.o.m.	01.04.2025	01.04.2025
Neste forfall	20.05.2025	20.05.2025
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	0,00

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	0,00

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 04.04.2025 09:19

Eiendom 5055-232/8

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Hamnavegen 26	6683 Vågland

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Brun Svein Hamnavegen 26 6683 Vågland	080853	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Brun Svein Hamnavegen 26 6683 Vågland	080853	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 04.04.2025 09:19



Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
04.04.2025 kl. 09.19

Data uthentet:

Oppdatert per: 04.04.2025 kl. 09.19

Kommune: 5055 HEIM
Gnr: 232 Bnr: 8

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1979/821-1/61	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
16.02.1979	VEDERLAG: NOK 0
	BRUN SVEIN
	F.NR: 080853 *****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/1561-13/61	RETTIGHET
21.04.1975	RETTIGHETSHAVER: HALSABYGDA VASSVERK SA
	ORG.NR: 964 639 981
	LEIEAVTALE

1975/1561-20/61	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
21.04.1975	Rettighetshaver:Halsabygda Vassverk A/L
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/2720-1/61	RETTIGHET
10.06.1986	RETTIGHETSHAVER: SÆTTEM KARSTEIN
	F.NR: 040554 *****
	LEIE AV AREAL
	LEIE-TID: 10 ÅR
	ÅRLIG AVGIFT NOK 500
	11 DA

GRUNNDATA

1932/900449-1/61	REGISTRERING AV GRUNN
05.12.1932	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5055 GNR:232 BNR:6

2020/86209-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1571 GNR:32 BNR:8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

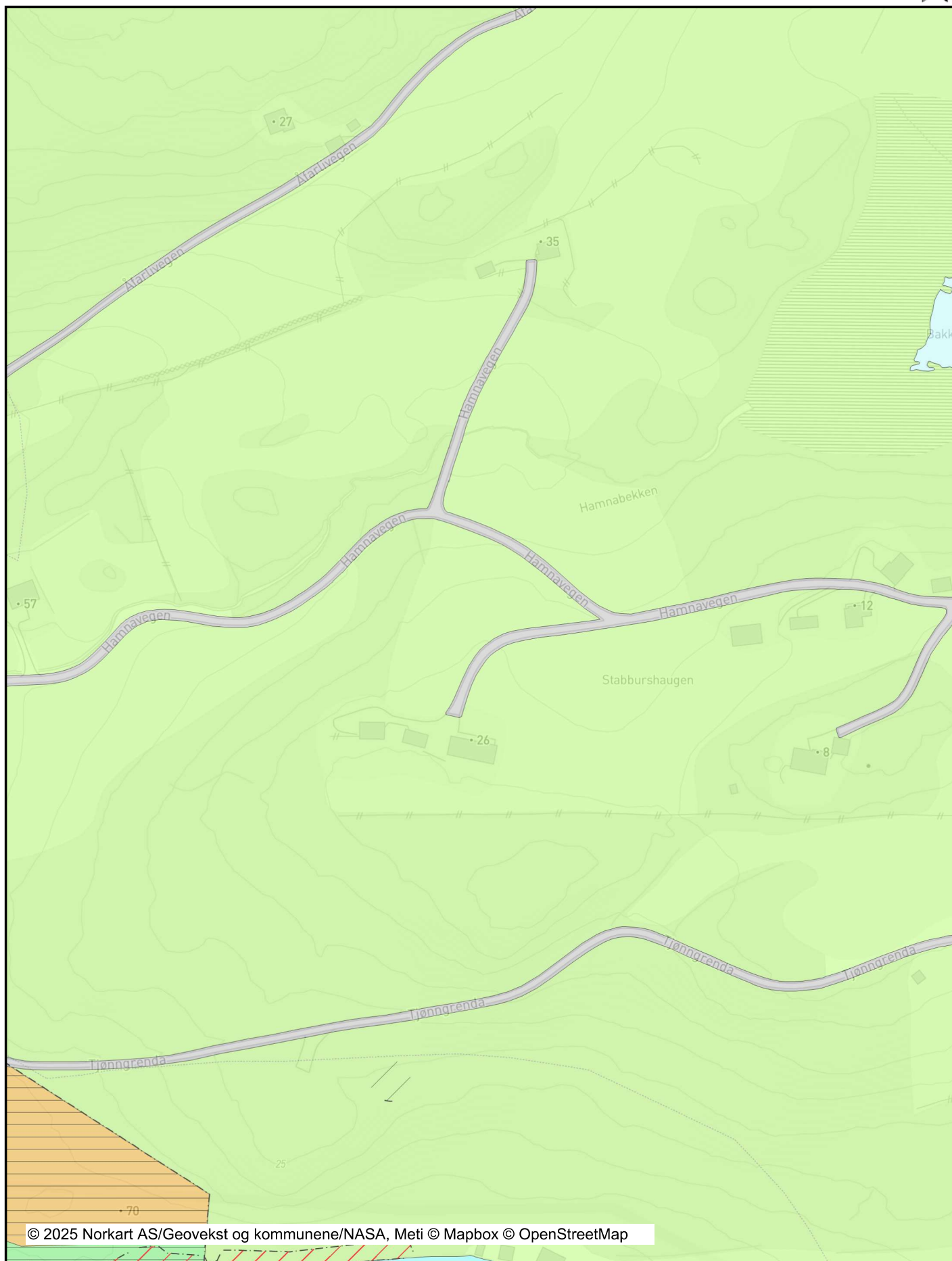


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.04.2025

Målestokk: 1:2500

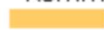
Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

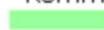
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

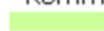
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Veg - nåværende

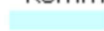
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

 Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

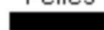
 Støysonegrense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Ordre: **74537**



Eiendom: **5055-232/8/0**

Hamnavegen 26

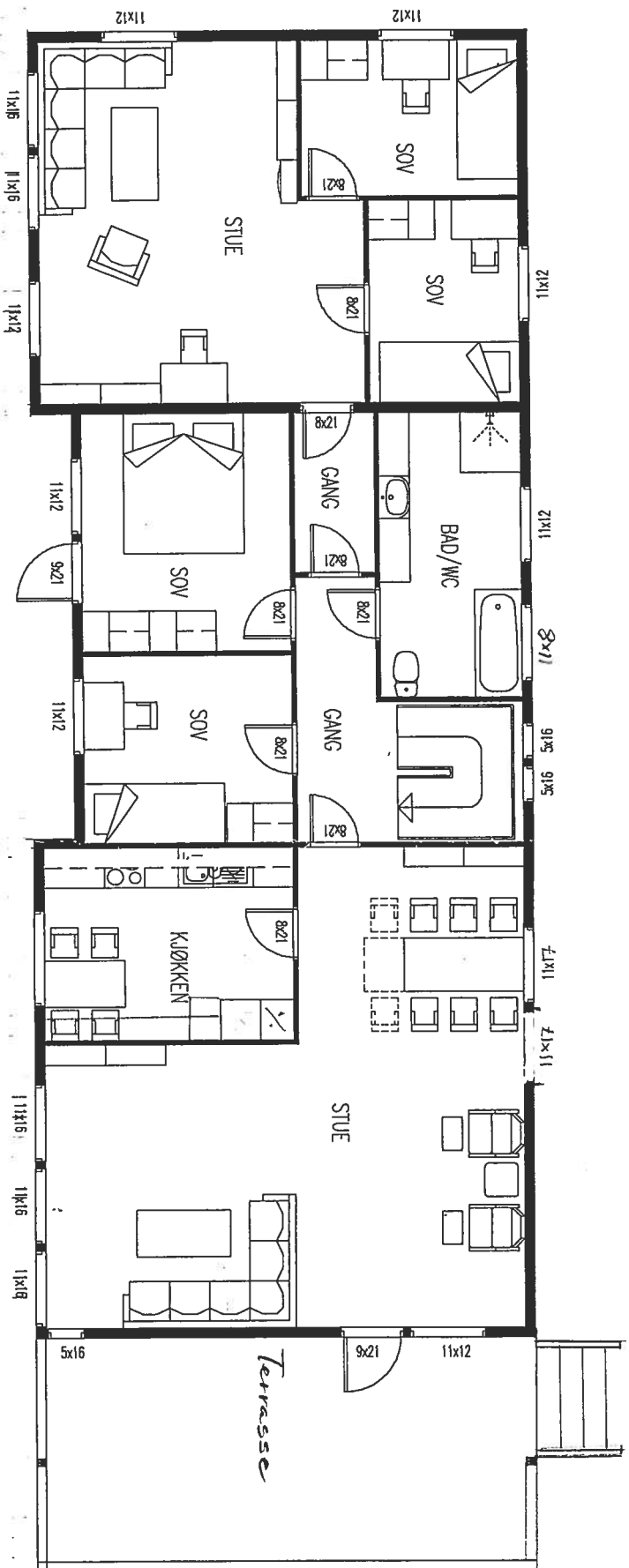
6683 Vågland

K50550005 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

HEIM_KOMMUNE, 04.04.2025 12:06:

Leveret til kunde

Privat vann, vei og avløp.



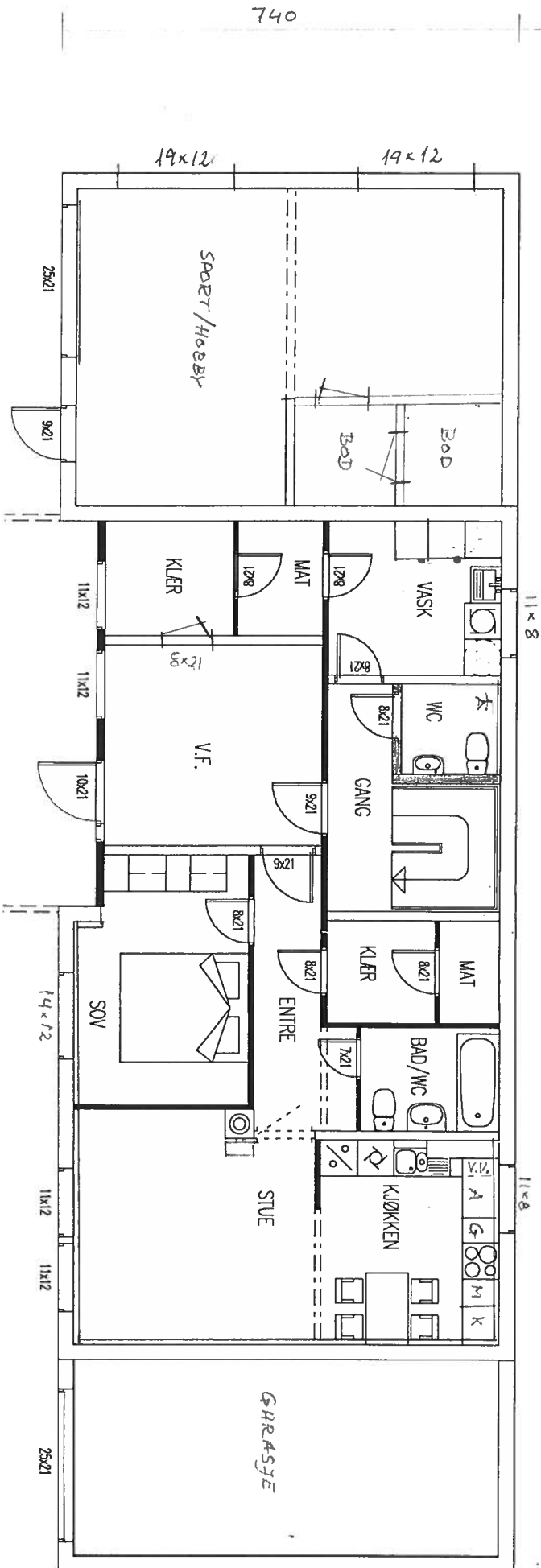
ANNE MARIE OG SVEIN BRUN

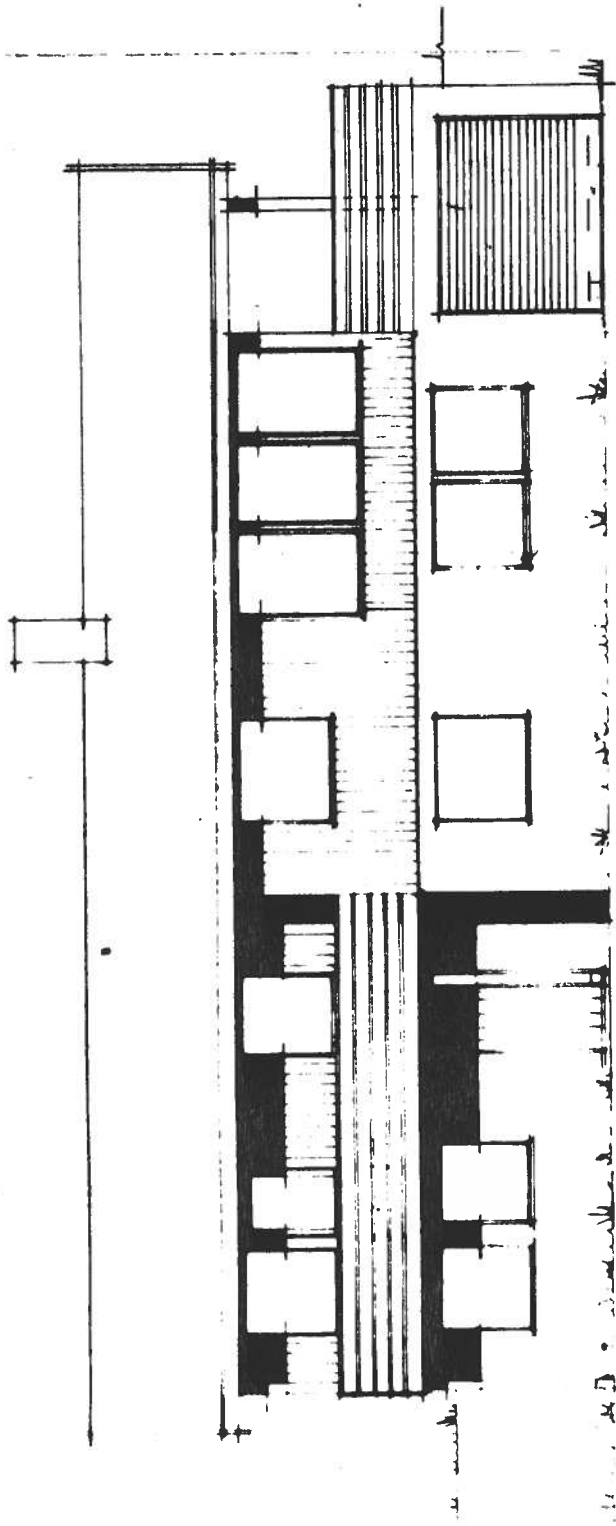
11.04.25 HOVEDET 1/4 FTG.

550

1400

350





FASADE MCT. AUST



PLAN U. ETASJE