PRIVATMEGLEREN

VALSØYFJORDVEGEN 1055

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Oppdal og omegn eiendomsmegling AS Oppdragsnr.: 325260002

Adresse: Valsøyfjordvegen 1055

Postnr.: 6686 Sted: Valsøybotn

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 20152015 Hvor lenge har du bodd i boligen? 11 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja flyttet ut i mai

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? If Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Ingunn Etternavn: Brøndbo

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Lukt fra vannlås ved ikke bruk.
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Bygd nytt bad.

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse: 2018/2019

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse: Maridal bygg og rør.

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Kun fagfolk

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☒ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Kan komme opp i kjeller ved stor flo.
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Ble gjort arbeid under bygging av nytt bad. usikkert hva.

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Maridal bygg og rør.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fuktflekker i muren vår det er varmt. Renner ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skjeve gulv, rettet i stue.

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Mus, pågående.

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Satt opp Snøfangere og renshet takrenne.

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Egenarbeid.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Byttet sikringsskap og elanlegget i hele huset

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Kurt Otnes, elektriker

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Usikkert

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **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 Beskrivelse Litt egeninnsats på snekkering.

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tas med ved salg

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Delt opp stue i 2.etasje til soverom

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Vannet kan frysepå loftet, vannlaran på WC.
Kosset i kjeller går ikke i septik, men rør i sjøen.

Jeg bekrefter at opplysningene 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 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. 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
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 overtagelse. 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.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13.02.26		Sted Valsøybotn

Signatur selger 1: Ingunn Brondbo

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN
HEIM kommune
gnr. 312, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20007-1352 **Referansenummer:** WH1547

Autorisert foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Ole Wenaas **Vår ref:** 10009

WENAAS TAKST

NITO

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

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS
Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:
* Tilstandsanalyse av boliger mm..
* Skadetaksering av byggverk.
* Skjønn/reklamasjon.
* Verditaksering av bolig/tomt.
* Naturskade (L.dir).
* Naturskade (NP).
* Taksering av næringseiendom.
* Byggelånsoppfølging.
* Uavhengig tredjepartskontroll.
* Bistand ved overtakelse.

WENAAS
TAKST

Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas
Uavhengig Takstingeniør
stig@wenaastakst.no
913 41 165

MESTER

WENAAS
Bygg og Anlegg AS
6520 FREI

WENAAS
TAKST

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN
Gnr 312 - Bnr 6
5055 HEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av trp-profilerte stål/aluminiumsplater, som er besiktiget fra bakkenivå.

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.
Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp over bakken og i oppstikk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe oppdatert og skiftet i 2018-2019 i henhold til eier.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Tilgang ved kott på begge sider via uisolerte kottdører/luker.
Bygningen har malte trevinduer/PVC med 1-lags / 2-lags glass og 3-lags glass (3 stk. på stue i 1. Etasje).
Varierende alder fra byggedato, 1974 og 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdør i tre/PVC med 1/2-lags glass.
Dobbel kjellerdør i malt tre med enkle glassfelt.
Veranda/terrasse utført i bærende trekonstruksjoner, dekke med malt epoxybelegg/terrassebord.
Rekkverk av bindingsverk med liggende glissen kledning og balkongrekke på topp og delvis glassrekkverk.
Plasstøpt betongtrapp.
Flaggstang,

INNVENDIG Gå til side

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: laminat, lakkert furugulv, belegg og betong.
Vegger: malte profilerte mdf plater, tapet, trepanel, betong/puss og baderomsplater.
Tak: malte himlingsplater, mall mdf plankett, trepanel og malt tak.

Store deler er oppdatert i 2018-2019 i henhold til eier.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i kjeller.
Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:
Soverom syd: Det ble målt totalavvik på 45 mm (+/- 22,5 mm) og totalavvik på 29 mm (+/- 14,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom/hobbyrom nord: Det ble målt totalavvik på 46 mm (+/- 23 mm) og totalavvik på 16 mm (+/-8 mm) ved 2,0 meters lengde.

2. Etasje:
Soverom nordvest: Det ble målt totalavvik på 36 mm (+/- 18 mm) og totalavvik på 11 mm (+/- 5,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 30 mm (+/- 15 mm) og totalavvik på 20 mm (+/- 10 mm) ved 2,0 meters lengde.

1. Etasje:
Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 25 mm (+/- 12,5 mm) og totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hall med trapp: Det ble målt totalavvik på 27 mm (+/- 13,5 mm) og totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:
Kjellerstue: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 5 mm (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hobbyrom med trapp: Det ble målt totalavvik på 58 mm (+/- 29 mm) og totalavvik på 19 mm (+/- 9,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Stedvis knirk i gulv ved normal gange.
Boligen har elementpipe, Dovre vedovn med glass i stue/kjøkken, vedovn i soverom 2. Etasje og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt plasstøpt betongtrapp ned til kjeller.
Malt tretrapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje.
Lakkert tretrapp opp til loft.
Innvendig har boligen finèrdørefineerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. Etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater med flismsønster og malt mdf plankett i tak med spotter.
Gulvet har vinylbelegg på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 29 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 0-10 mm/meter.
Fall ved sluk ble målt til + 28 mm/meter.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.
Utslagsvask på vegg med ett-greps armatur/dusj på vegg.
Vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med ett-greps dusjarmatur på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft ved terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. Etasje.
Mørk IKEA innredning med over/underskap og slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekumkum og ett-greps armatur.
Klar glassplate på deler av vegg over benkeplate.
Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt og elektrisk lekkasjevarsler.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJøkken i 2. Etasje.
Innredning med over/underskap uten fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.
Lysarmatur med stikk under overskap.
Vinyltapet på vegg over benkeplate.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med luftebale over tak, men manglende ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malte profilerte mdf plater på vegg og malt trepanel i tak.
Vegghengt vask med ett-greps armatur og speil på vegg.
Frittstående toalett.
Stråleovn på vegg.
Naturlig ventilasjon.
Toalettrom med belegg på gulv med termostatstyrte varmekabler, malte profilerte mdf plater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Vegghengt vask med ett-greps armatur + dusjhode, speil med integrerte lys over vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber/rør i rør (2018).
Det er ikke besiktiget i rørskapene, da det ikke var nøkkel tilgjengelig ved dagens befaring.
Det er avløpsrør av plast, en god del oppdatert i 2018.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra ett kjøkken og bad/vaskerom.
Det er installert luft til luft varmepumpe på nordvegg.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 190 liter, plassert i bod/teknisk rom i kjeller.
Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i 2. Etasje.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt trådløst nettverk WIFI.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1950.
Bygningen har grunnmur i betongstein med pusset malt overflate utvendig.
Forstøtningsmurer er av naturstein/betong mot sjø.
Bolig/eiendom ligger i skrått terreng som heller ned mot sjøen.
Tilsig av vann langs grunnfjell må påregnes.
Terreng mot vei er tilnærmet flatt/svakt fall, hvor det er etablert et aco-drain (slukrenne) for å fange opp overflatevann.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er septiktank med overløp til sjø.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2018.

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

Her er kun følgende kriterier vurdert:
* Balkonger, terrasser og rom under balkong.
* Utvendige trapper.
* Innvendige trapper.
* Radon.
* Elektriske anlegg.
* Brannteknisk.
* Brannceller.
* Rømningsveier.
* Forstøtningsmurer.
* Flomfare.
* Rasfare.

Total fysisk risikoscore for denne eiendommer er 6 av 6, der 6 er høyeste risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Havnivå Nå Middelhøyvann Tomt 1.

Havnivå Nå 20-års stormflo Annen bygning 4.

Havnivå Nå 200-års stormflo Hovedbygning 6.

Havnivå 2050 Middelhøyvann Tomt 1.

Havnivå 2050 20-års stormflo Hovedbygning 6.

Havnivå 2090 Middelhøyvann Tomt 1.

Havnivå 2090 20-års stormflo Hovedbygning 6.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente/byggemeldte fasadetegninger og ikke plantegninger med rombeskrivelse, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

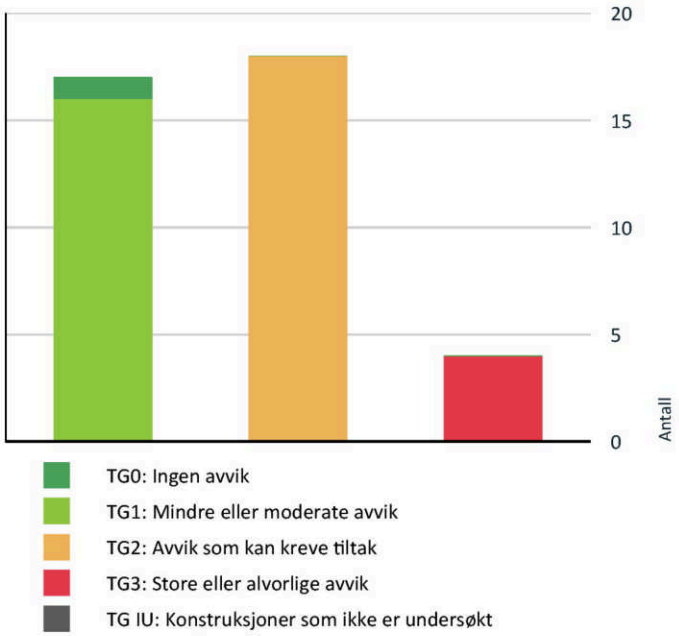
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN
Gnr 312 - Bnr 6
5055 HEIM

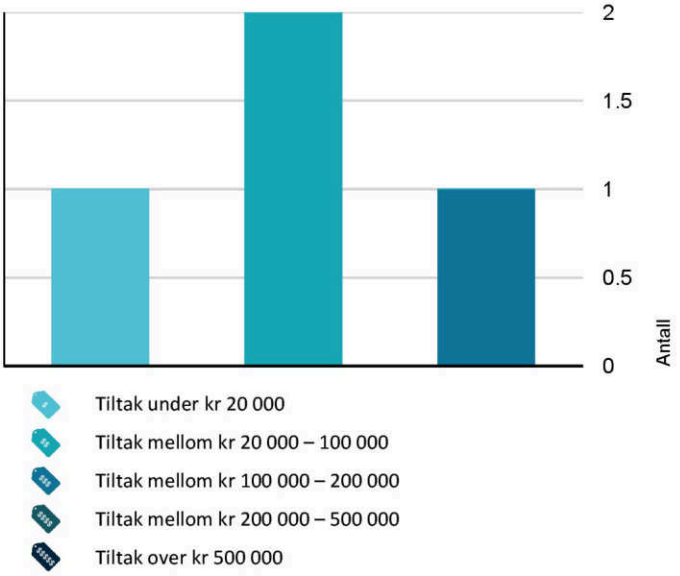
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:
Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2.Etasje > Overflater og innredning	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
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN
Gnr 312 - Bnr 6
5055 HEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2.Etasje > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 1. Etasje > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 1. Etasje > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalett kjeller > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av trp-profilerte stål/aluminiumsplater, som er besiktiget fra bakkenivå.

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.

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

Synlig korrosjon og skade på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Korrosjon og avflakket overflatebehandling

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp over bakken og i oppstikk.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Ikke godkjent tilkomst for feier, krever fast installert takleider.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noe oppdatert og skiftet i 2018-2019 i henhold til eier.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Svak lufting i nedre del av bordkledning, musesperre mangler bare på deler av veggene.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Tilgang ved kott på begge sider via uisolerte kottdører/luker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet diffusjonstett bygningsfolie over isololasjon for å etablere luftespalte. Dette er uheldig da dette burde vært benyttet diffusjonsåpen duk og tett diffusjonssperre (plastfolie mot varme rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dett bør følges nøye med, og tiltak endring kan ikke utelukkes med tanke på kondensproblemer over tid.



Tørt o fint undertak ved dagens befaring.



Etablert luftespalte over innredet rom.

TG 2 Vinduer

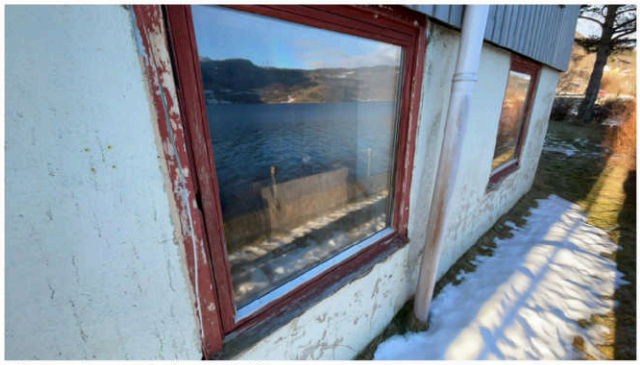
Bygningen har malte trevinduer/PVC med 1-lags / 2-lags glass og 3-lags glass (3 stk. på stue i 1. Etasje).
Varierende alder fra byggedato, 1974 og 2018.

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

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



Malte trevinduer med enkelt glass stedvis i kjeller.



2. stk. punkterte vinduer i kjeller.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdør i tre/PVC med 1/2-lags glass.
Dobbel kjellerdør i malt tre med enkle glassfelt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse utført i bærende trekonstruksjoner, dekke med malt epoxybelegg/terrassebord.
Rekkverk av bindingsverk med liggende glissen kledning og balkongrekke på topp og delvis glassrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.

Gjelder altan mot syd i 2. Etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Altaner mot nord.



Sort uteområde.



Terrasser mot syd.



Flaggstang og klesstativ.

TG 1 Utvendige trapper

Plasstøpt betongtrapp.



Enkel trapp til inngangsparti fra hovedvei.

TG 1 Andre utvendige forhold

Flaggstang,



Innkjørsel mot syd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: laminat, lakkert furugulv, belegg og betong.
Vegger: malte profilerte mdf plater, tapet, trepanel, betong/puss og baderomsplater.
Tak: malte himlingsplater, mall mdf plankett, trepanel og malt tak.

Store deler er oppdatert i 2018-2019 i henhold til eier.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i kjeller. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:
Soverom syd: Det ble målt totalavvik på 45 mm (+/- 22,5 mm) og totalavvik på 29 mm (+/- 14,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom/hobbyrom nord: Det ble målt totalavvik på 46 mm (+/- 23 mm) og totalavvik på 16 mm (+/-8 mm) ved 2,0 meters lengde.

2. Etasje:
Soverom nordvest: Det ble målt totalavvik på 36 mm (+/- 18 mm) og totalavvik på 11 mm (+/- 5,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på 30 mm (+/- 15 mm) og totalavvik på 20 mm (+/- 10 mm) ved 2,0 meters lengde.

1. Etasje:
Stue/kjøkken: Det ble målt totalavvik på 25 mm (+/- 12,5 mm) og totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hall med trapp: Det ble målt totalavvik på 27 mm (+/- 13,5 mm) og totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:
Kjellerstue: Det ble målt totalavvik på 14 mm (+/- 7 mm) og totalavvik på 5 mm (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hobbyrom med trapp: Det ble målt totalavvik på 58 mm (+/- 29 mm) og totalavvik på 19 mm (+/- 9,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Stedvis knirk i gulv ved normal gange.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre bygning i tre, kan by på noen utfordringer ved møblering og lignende.

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

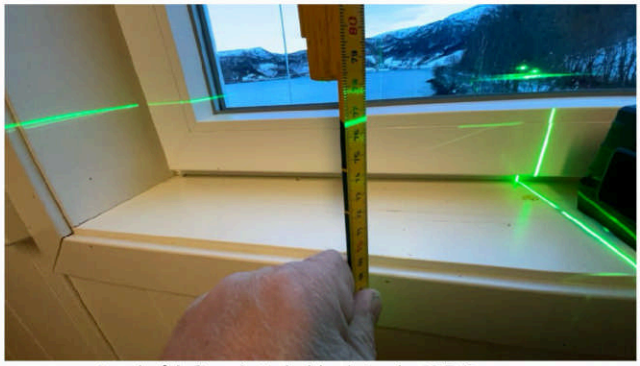
Hvis du skal rette opp skjevheter med avretningsmasse, må du først beregnes dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:
* Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjekiller.
* Bytte av overflater.
*Endringer knyttet til heving av dører og åpninger.
* Utgifter til byggesøknad til kommunen.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Soverom mot syd på loft ved dør ble det avlest 81,3 cm.



Soverom mot syd på loft ved vindu ble det avlest 76,8 cm.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, Dovre vedovn med glass i stue/kjøkken, vedovn i soverom 2. Etasje og sotluke/feieluke.

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.

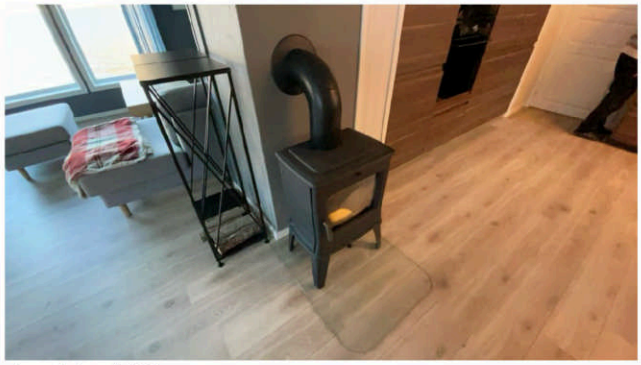
Gjelder sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brennbart materiale 300 mm fra/rundt sotluke må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

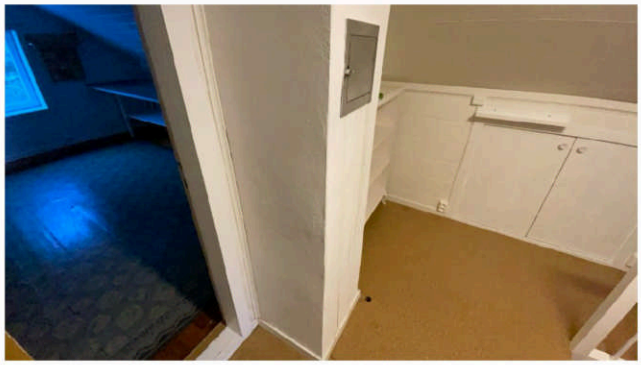
Tilstandsrapport



Vedovn i stue/kjøkken.



Sotluke i kjeller



feieluke loft.



Vedovn soverom 2. Etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

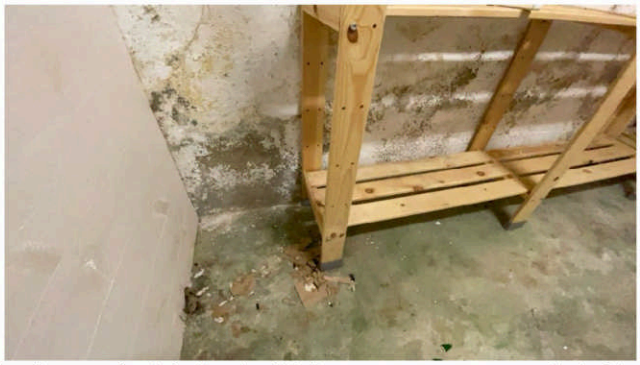
Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.



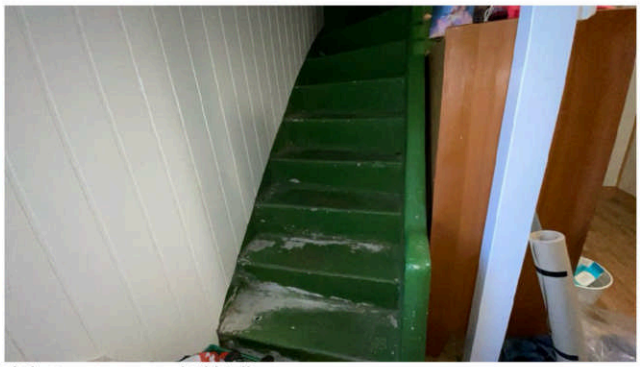
Visuelle tegn på salt/kalkutslag i kjellervegg mot vest som er tilbakefylt.



Visuelle tegn på salt/kalkutslag i kjellervegg mot vest som er tilbakefylt.

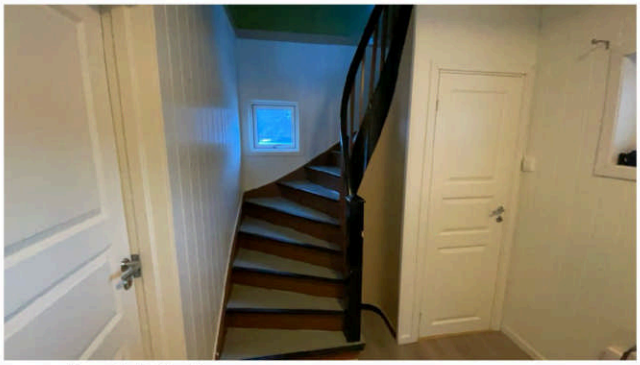
TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt plasstøpt betongtrapp ned til kjeller.
Malt tretrapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje.
Lakkert tretrapp opp til loft.

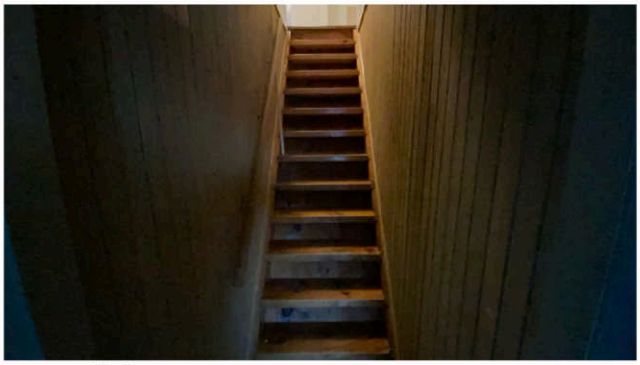


Malt betongtrapp ned til kjeller.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1-2. Etasje.



Trapp opp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdørefineerdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

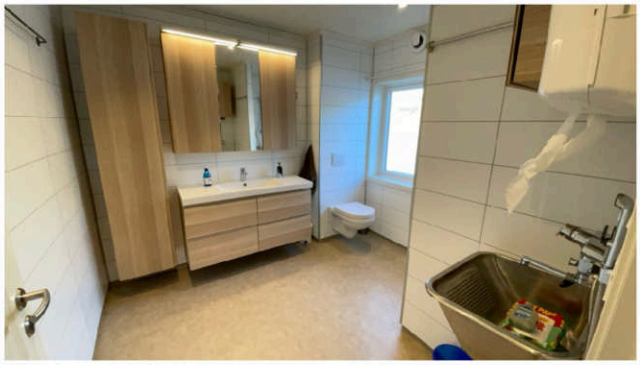
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Bad/vaskerom 1. Etasje



Bad/vaskerom 1. Etasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater med flismsønster og malt mdf plankett i tak med spotter.

Årstall: 2018 **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.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg på gulv/sokkel med termostatstyrte varmekabler.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 29 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 0-10 mm/meter.
Fall ved sluk ble målt til + 28 mm/meter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

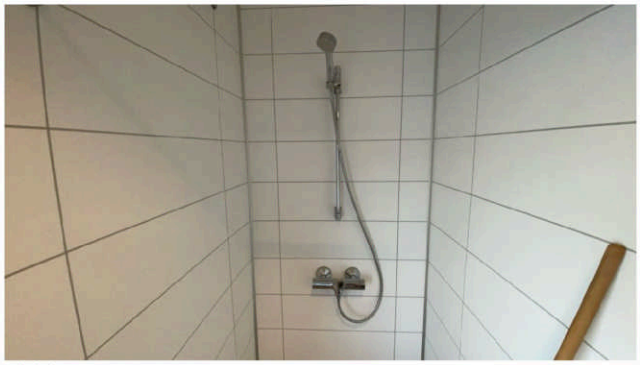
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.
Utslagsvask på vegg med ett-greps armatur/dusj på vegg.
Vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med ett-greps dusjarmatur på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

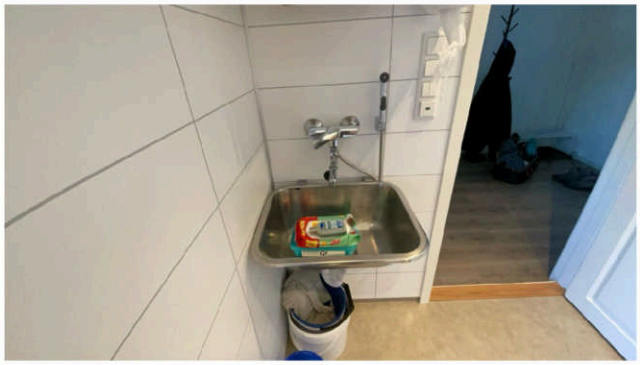
Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Innredning og vegghengt toalett.



Dusjnisje.



Vegghengt utslagsvask.



Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

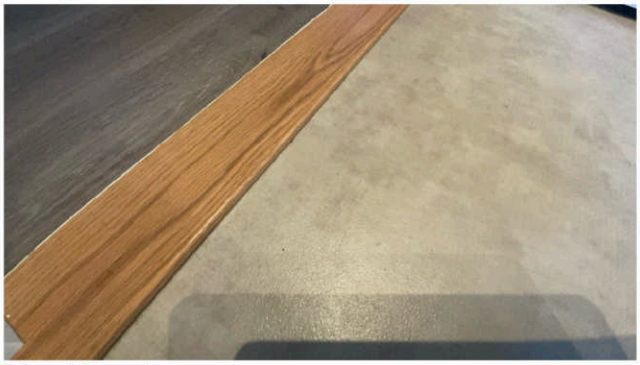
Det er elektrisk styrt vifte med tilluft ved terskel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Elektrisk vifte på yttervegg.



Tilluft ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN 2.ETASJE

TG 3 Overflater og innredning

Innredning med over/underskap uten fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.
Lysarmatur med stikk under overskap.
Vinyltapet på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Fronter mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Ny innredning må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken i 2. Etasje.

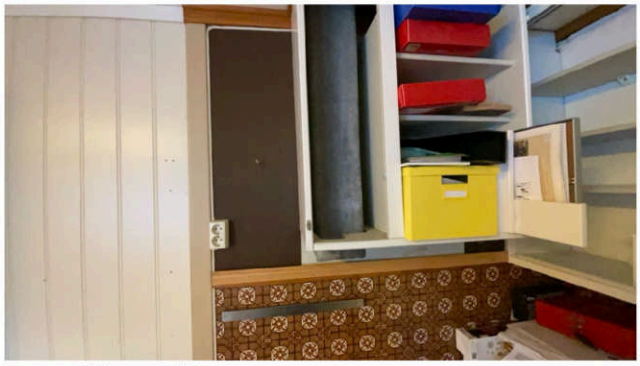
2. ETASJE > KJØKKEN 2.ETASJE

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med luftebale over tak, men manglende ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



Avsugsventil for ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Overflater og innredning

Mørk IKEA innredning med over/underskap og slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekumkum og ett-greps armatur.
Klar glassplate på deler av vegg over benkeplate.
Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Komfyrvakt og elektrisk lekkasjevarsler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Kjøkken 1. Etasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

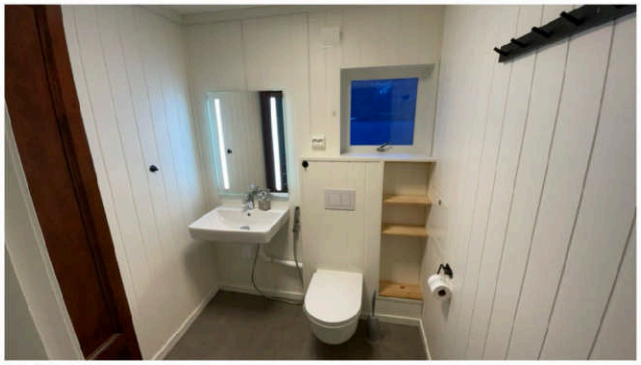
Toalettrom med belegg på gulv med termostatstyrte varmekabler, malte profilerte mdf plater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Vegghengt vask med ett-greps armatur + dusjhode, speil med integrerte lys over vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Toalett i 2. Etasje.

KJELLER > TOALETT KJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

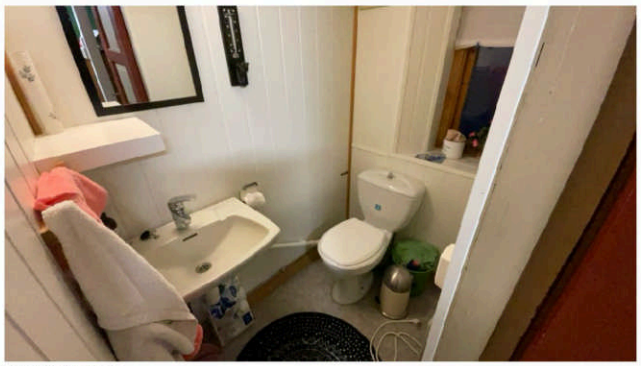
Toalettrom med belegg på gulv, malte profilerte mdf plater på vegg og malt trepanel i tak.
Vegghengt vask med ett-greps armatur og speil på vegg.
Frittstående toalett.
Stråleovn på vegg.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalett i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/rør i rør (2018).
Det er ikke besiktiget i rørskapene, da det ikke var nøkkel tilgjengelig ved dagens befaring.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun kobberrør

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, en god del oppdatert i 2018.

Vurdering av avvik:

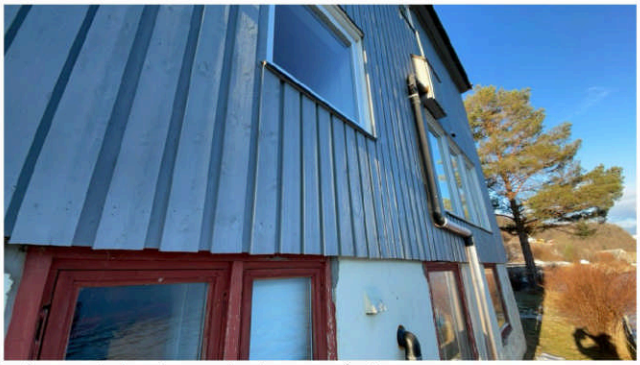
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Uheldig løsning med avløpsanlegg på yttervegg mot øst. Økt fare for frost og skade på rør grunnet sollys.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Løsning med innfelling i yttervegg bør vurderes.



Ikke fagmessig løsning med avløpsrør på yttervegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra ett kjøkken og bad/vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe på nordvegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe nord.



Varmepumpe stue/kjøkken 1. Etasje.

TG 1 Varmesentral - syd

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe syd.



Varmepumpe i gang med trapp 2. Etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter, plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i 2. Etasje.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt trådløst nettverk WIFI.

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.
   2018 Oppussing av bolig innvendig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.
   Oppdatering av innhold i sikringsskap/fordelingsanlegg utført av Kurt Otnes, fremlagt samsvarserklæring på SMS.
   Installasjon for elbil lader, utført av Kurt Otnes, fremlagt samsvarserklæring på SMS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

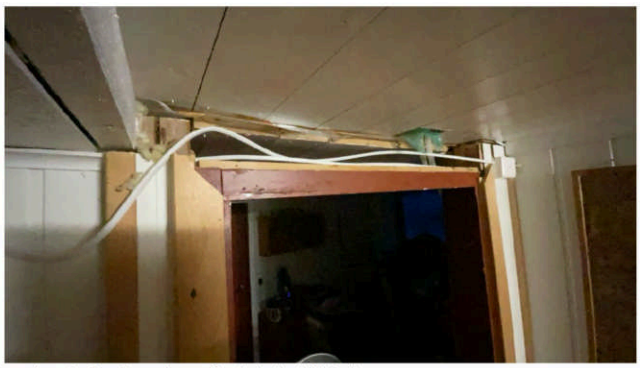
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Manglende samsvarserklæringer og løse kabler.

Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.



Sikringsskap plassert i 2. Etasje.



Manglende innfestning på el. kabel i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1950.

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.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein med pusset malt overflate utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Mindre riss/sprekker i puss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein/betong mot sjø.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Frostskader på betong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av frost/rustskader må påregnes.


Forstøtningssmurpå steinfylling.


Frostskader på betongkai/opptrekk.

TG 2 Terrengforhold

Bolig/eiendom ligger i skrått terreng som heller ned mot sjøen.
Tilsig av vann langs grunnfjell må påregnes.
Terreng mot vei er tilnærmet flatt/svakt fall, hvor det er etablert et aco-drain (slukrenne) for å fange opp overflatevann.

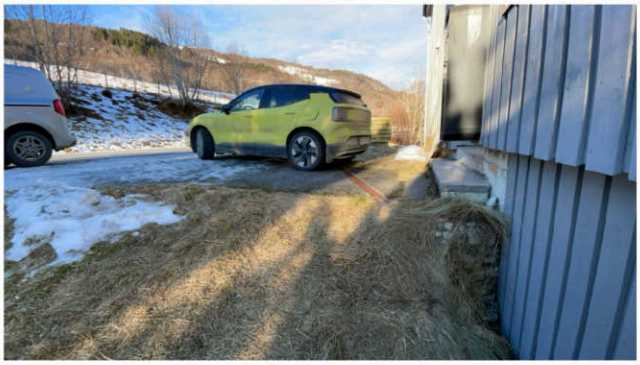
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak mot fuktvandring gjennom yttermur kan ikke utelukkes.


Terreng heller fra vest og nes mot

Tilstandsrapport



Deler av oversiden mot vest heller inn mot bygningen. Deler er asfaltert med aco-drain renne for drenering av overflatevann.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er septiktank med overløp til sjø.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Inspeksjonsluke nord for bolig, ikke kontrollert da den var fastfrosset.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Her er kun følgende kriterier vurdert:
* Balkonger, terrasser og rom under balkong.
* Utvendige trapper.
* Innvendige trapper.
* Radon.
* Elektriske anlegg.
* Brannteknisk.
* Brannceller.
* Rømningsveier.
* Forstøtningsmurer.
* Flomfare.
* Rasfare.

Total fysisk risikoscore for denne eiendommer er 6 av 6, der 6 er høyeste risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Havnivå Nå Middelhøyvann Tomt 1.

Havnivå Nå 20-års stormflo Annen bygning 4.

Havnivå Nå 200-års stormflo Hovedbygning 6.

Havnivå 2050 Middelhøyvann Tomt 1.

Havnivå 2050 20-års stormflo Hovedbygning 6.

Havnivå 2090 Middelhøyvann Tomt 1.

Havnivå 2090 20-års stormflo Hovedbygning 6.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Gjelder stormflo fra sjø, hvor det kan komme vann inn i sluk på kjeller i henhold til eier.
Tiltak ved stor flo må påegnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

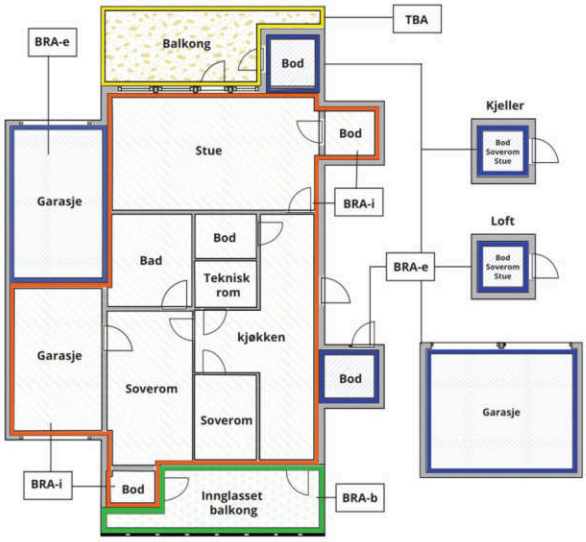
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	28			28		43	71
2. Etasje	71			71	25		71
1. Etasje	69			69	41		69
Kjeller	69			69			69
SUM	**237**				**66**	**43**	**280**
SUM BRA	**237**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang med trapp., soverom syd, soverom/hobbyrom nord, kott øst, kott vest		
2. Etasje	Gang med trapp, trapperom, gang/kontor, gang, kjøkken 2.etasje, toalettrom, soverom nordvest, soverom nordøst, garderobe syd, garderobe nord		
1. Etasje	Hall med trapp, trapperom, stue/kjøkken 1. etasje, bad/vaskerom 1. etasje		
Kjeller	Hobbyrom med trapp, kjellerstue, toalett kjeller, bod/teknisk rom, liten matbod, bod i senter, bod nordvest, stor matbod, bod vest, bod under inngangsparti		

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.
Innvendig etasjehøyde ble målt til 1,15-2,16 meter på loft og 1,94 m i kjeller ved dagens befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente/byggemeldte fasadetegninger og ikke plantegninger med rombeskrivelse, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Nyere håndverkstjenester

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

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	169	40
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig	Oppmålt ved befaring. Innvendig etasjehøyde ble målt til 1,15-2,16 meter på loft og 1,94 m i kjeller ved dagens befaring.
Garasje	Oppmålt ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Ingunn Elise Brøndbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	312	6		0	1036.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valsøyfjordvegen 1055

Hjemmelshaver

Brøndbo Ingunn Elise, Brattås Odd Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen "Strandbu" ligger flott til ned ved sjøen ved Valsøyfjorden i Heim kommune.
Ca. 20 minutter med bil til Liabøen, 5 km til kollektivtransport, 2,7 km til nærmeste dagligvarebutikk, 1 time med bil til Kristiansund og ca. 1 time og 45 minutter til Trondheim sentrum.
En barnehage innen 5 km og 23% barnefamilier i grunnkretsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft/sjø e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område for Landbruk, natur- og friluftsformål (PBL 2008 §11-7 Nr. 5). LNRF, tiltak for stedsbunden næring (5100).
Gjeldende kommuneplan For Heim kommune 2023-2035, ikrafttredelsesdato: 22.06.2023

Om tomten

Stor tomt helt ned ved sjøen.
Asfaltert parkering/inngangsparti mot vei, og oppgruset nedkjøring/parkering mot syd ved dobbel garasje.
Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og trær.
Råsteinsmur mot sjø med flettverksgjerde og plankegjerde.
Støpt kai og mulighet for utsetting av båt.
Fiskemuligheter fra egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutsskrift.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering av kjøretøy/lager.

Byggeår
1950

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ukjent grunnforhold.
Støpt plate på grunn og ringmur.
Bindingsverk i en etasje med utvendig stående tømmermannskledning.
Manuelle vippeporter med trekledning og malt inngangsdør i tre..
Saltak med plassbygde takstoler i tre, undertak av armert plast, sløyfelekter, steinlekter og utvendig taktekking av trp-profilerte metallplater.
ikke etablert takrenner/nedløp.
Innlagt el. med utvendig/innvendig lyskileder og innvendige stikk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	4	Nei
Planskisser	16.02.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	4	Nei
Standard beskrivelse	16.02.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	2	Nei
Enkel energiattest	16.02.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse **Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260152**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181898747**
Gårdsnummer **312**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **290,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 620 kWh**

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN

Detaljering

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

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

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

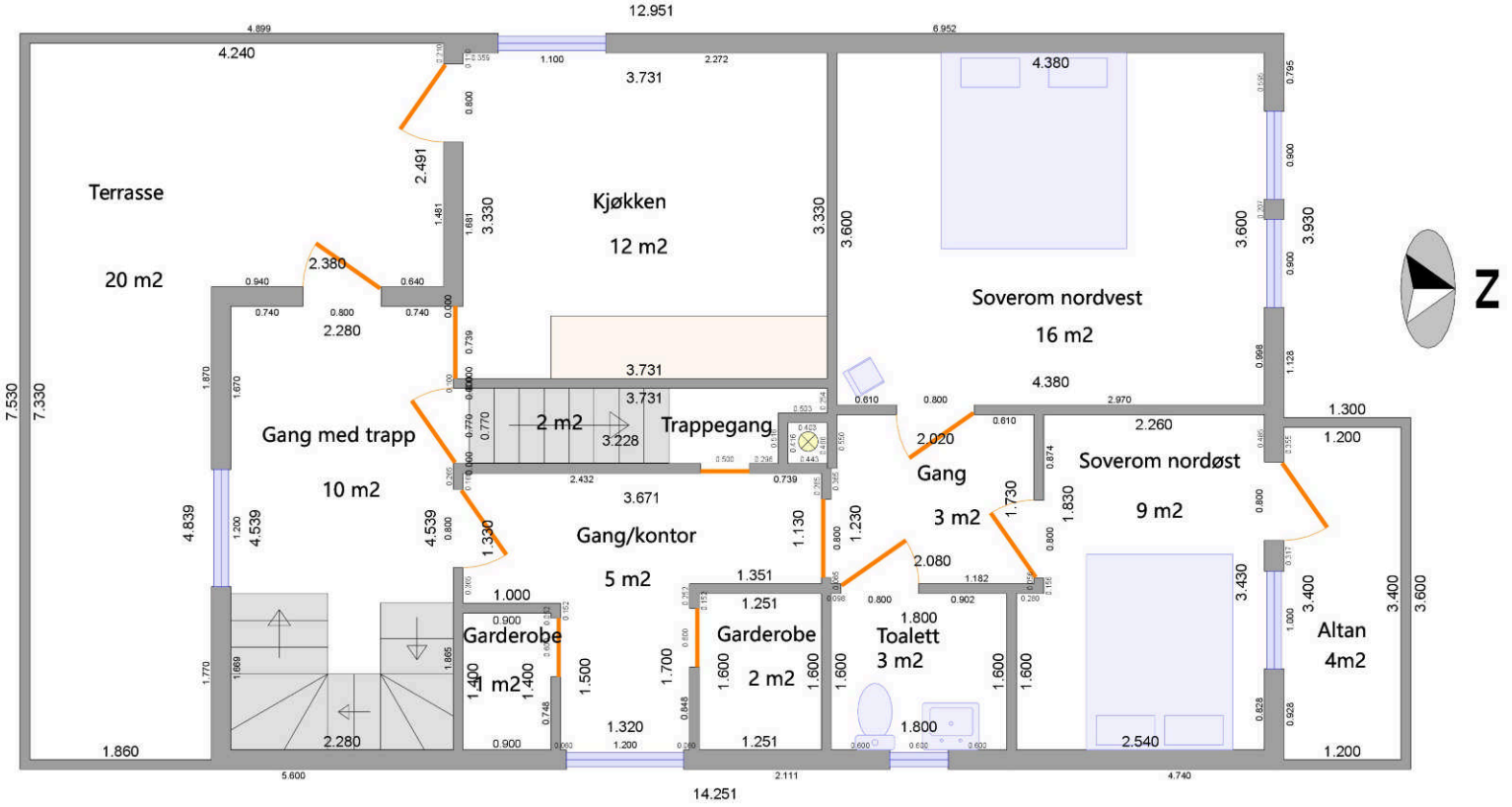
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

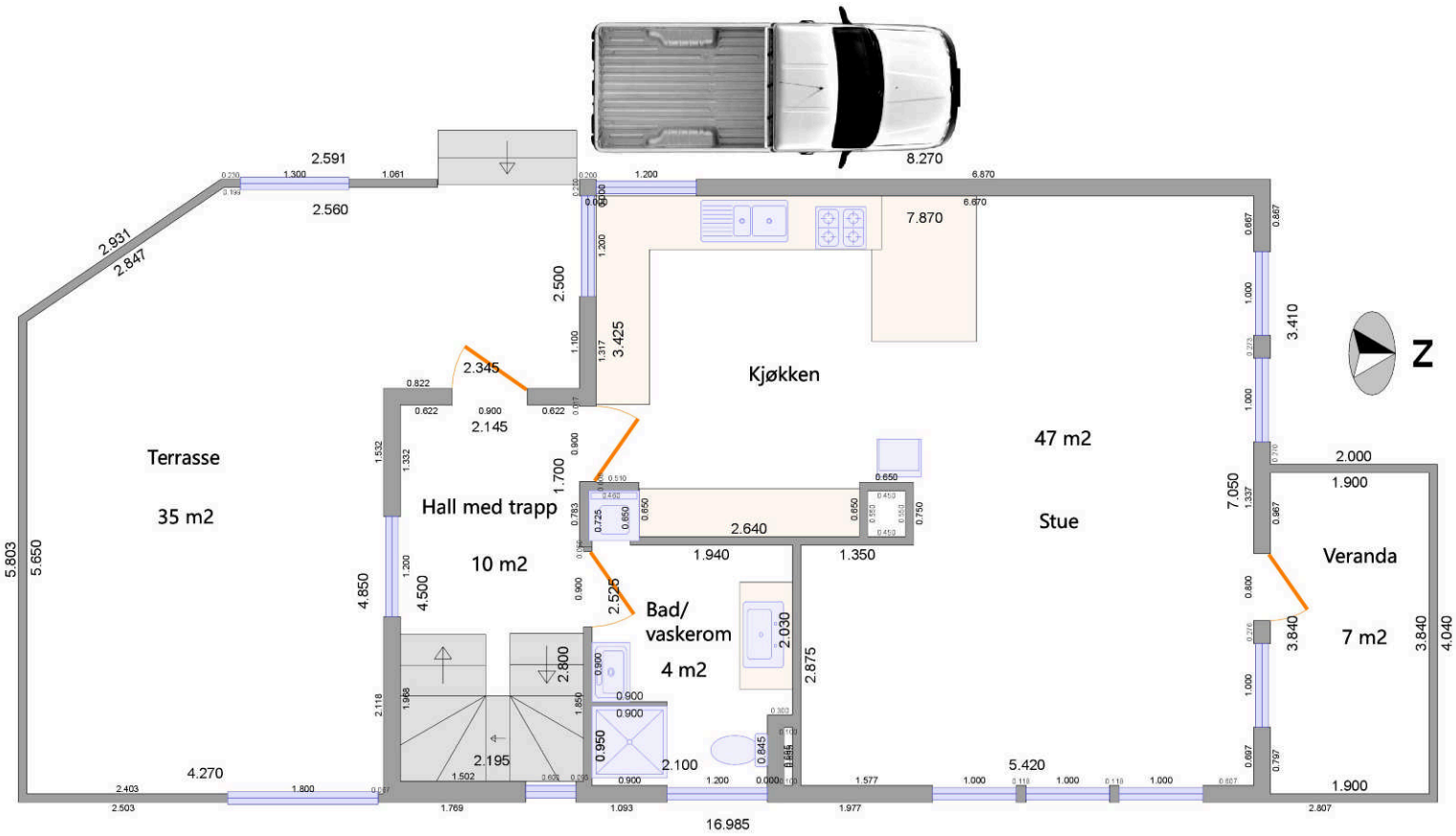
https://www.enova.no

Planskisse 2. Etasje.



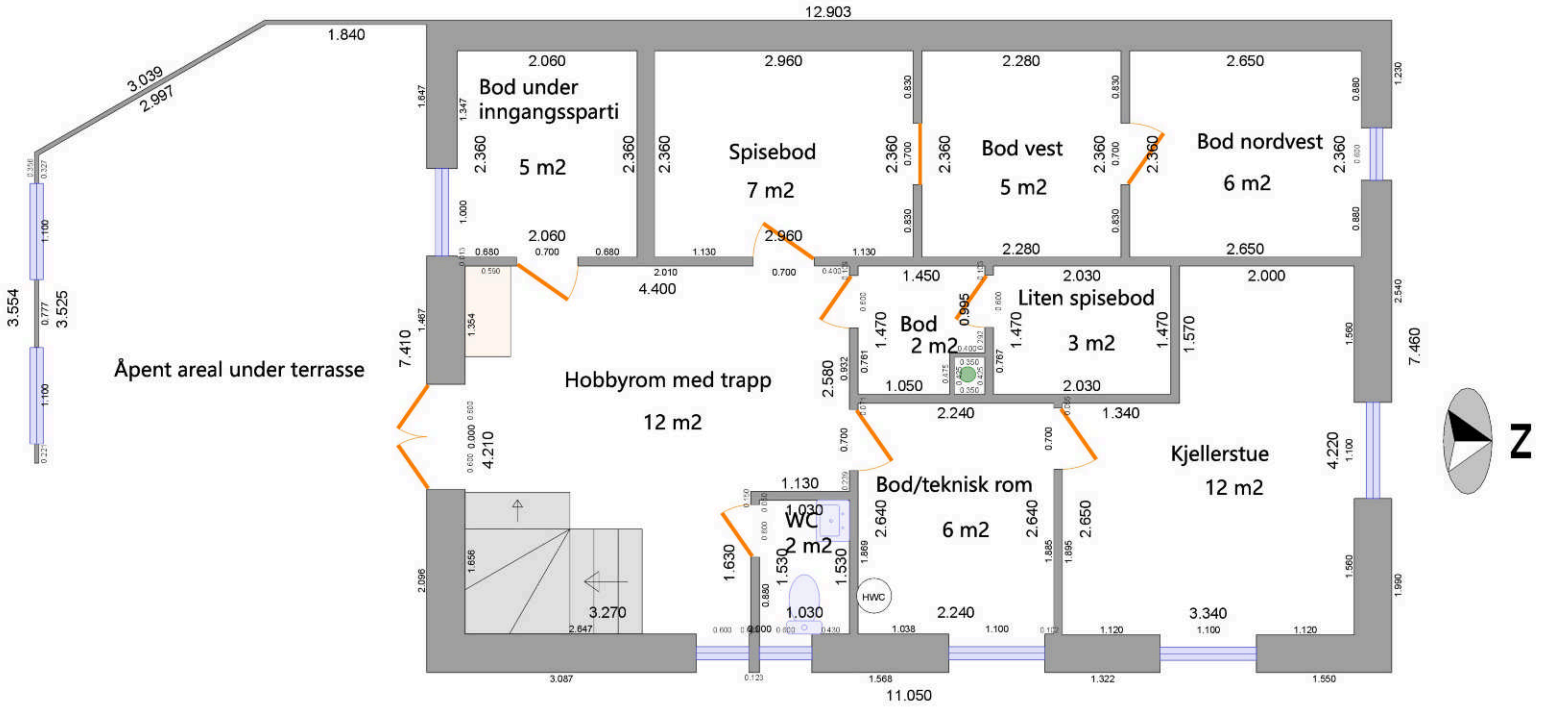
Wenaas takst: Planskisse er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.
Bruksareal inkluderer innvendige vegger og er større enn sum av rommenes areal som er avrundet til hele tall.

Planskisse 1. Etasje.



Wenaas takst: Planskisse er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.
Bruksareal inkluderer innvendige vegger og er større enn sum av rommenes areal som er avrundet til hele tall.

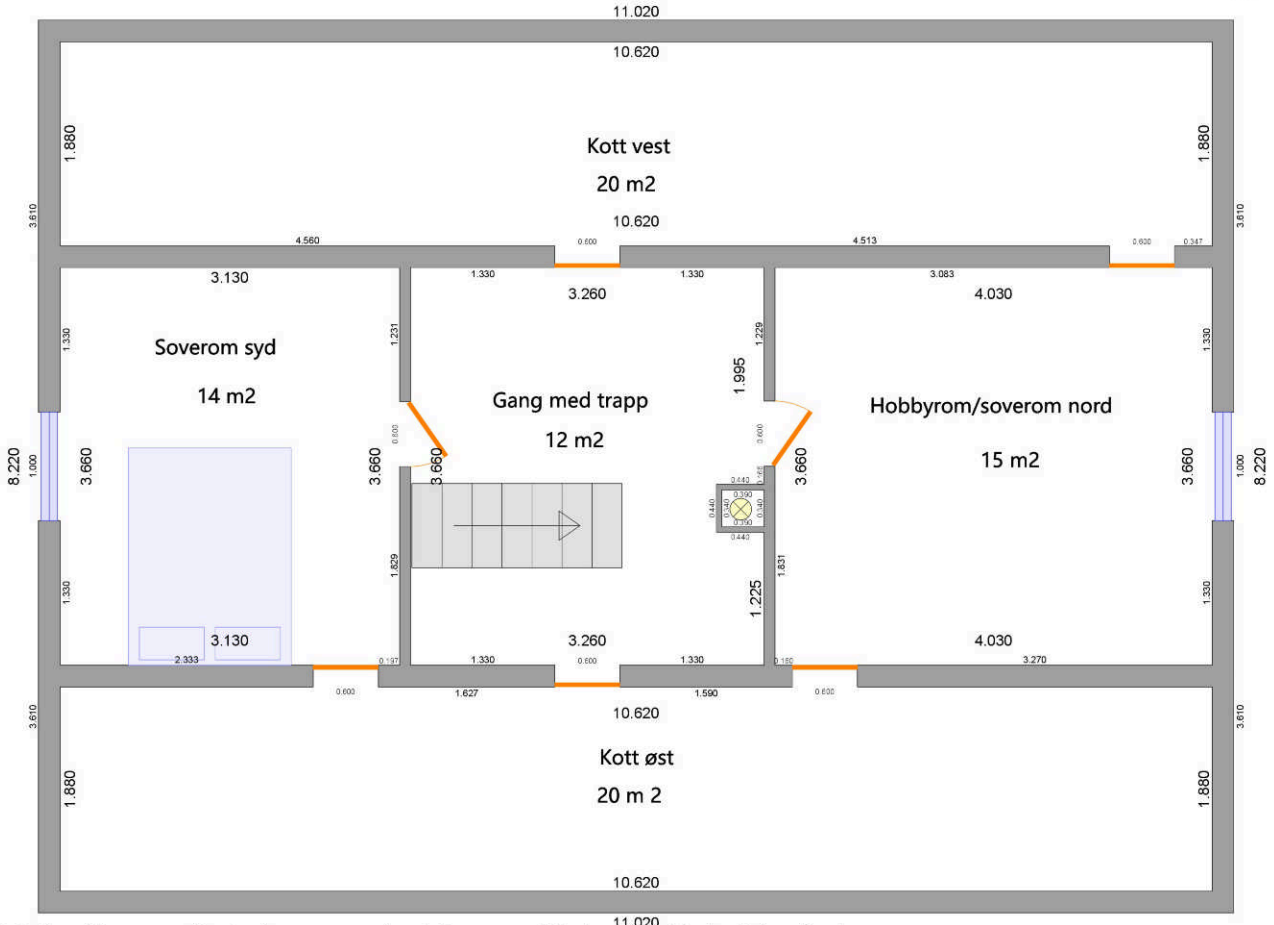
Plan kjelleretasje.



Wenaas takst: Planskisse er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.
Bruksareal inkluderer innvendige vegger og er større enn sum av rommenes areal som er avrundet til hele tall.

Planskisse loftsetasje.

Deler av arealet i loftsetasjen er ikke målbart areal som BRA, på grunn av gjeldende måleregler ved lag takhøyde og skråtak.
Det opplyses om at kott og deler av loftsetasje har skrått tak og medfører begrenset bruk av arealet.



Wenaas takst: Planskisse er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.
Bruksareal inkluderer innvendige vegger og er større enn sum av rommenes areal som er avrundet til hele tall.

enova

Energiattest



Adresse **Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260152**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181898747**
Gårdsnummer **312**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **290,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 620 kWh**

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN

Detaljering

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

Valsøyfjordvegen 1055, 6686 VALSØYBOTN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

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

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

https://www.enova.no

Valsøyfjordvegen 1055

SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10... 145 elever, 12 klasser	16 min 17.9 km
Hemne videregående skole 220 elever	43 min 49.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	2 t 11 min 78.8 km

SPORT

Fossdalen stadion	2 min
Gymsal - Valsøyfjord	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestnes kryss Linje 905	7 min 6.6 km
Kristiansund Kvernberget	2 t 3 min

BARNEHAGER

Valsøyfjord barnehage (1-4 år) 12 barn	3 min 2.9 km
Liabø barnehage (1-5 år) 34 barn	18 min 18.8 km

DAGLIGVARE

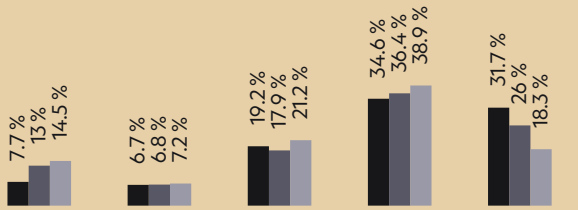
Bunnpris Valsøyfjord	3 min
Coop Prix Vågland	18 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

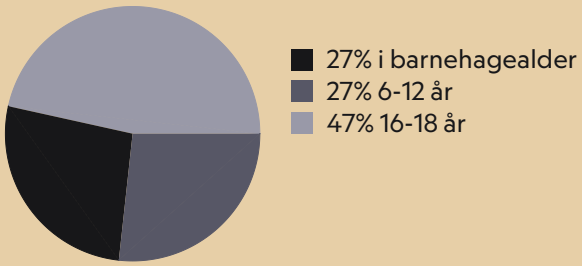
Bunnpris Valsøyfjord	3 min
Coop Prix Vågland	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valsøybotn	105	56
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Valsøyfjordvegen 1055

SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 ... 145 elever, 12 klasser	16 min 17.9 km
Hemne videregående skole 220 elever	43 min 49.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	2 t 11 min 78.8 km

SPORT

Fossdalen stadion	2 min
Gymsal - Valsøyfjord	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestnes kryss Linje 905	7 min 6.6 km
Kristiansund Kvernberget	2 t 3 min

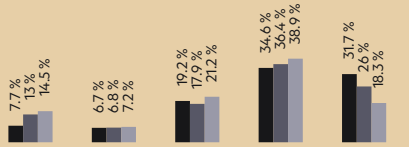
BARNEHAGER

Valsøyfjord barnehage (1-4 år) 12 barn	3 min 2.9 km
Liabø barnehage (1-5 år) 34 barn	18 min 18.8 km

DAGLIGVARE

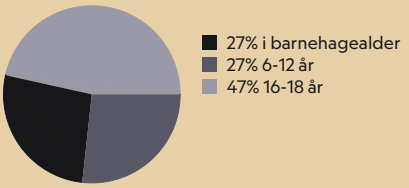
Bunnpris Valsøyfjord	3 min
Coop Prix Vågland	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valsøybotn	105	56
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bunnpris Valsøyfjord	3 min
Coop Prix Vågland	18 min

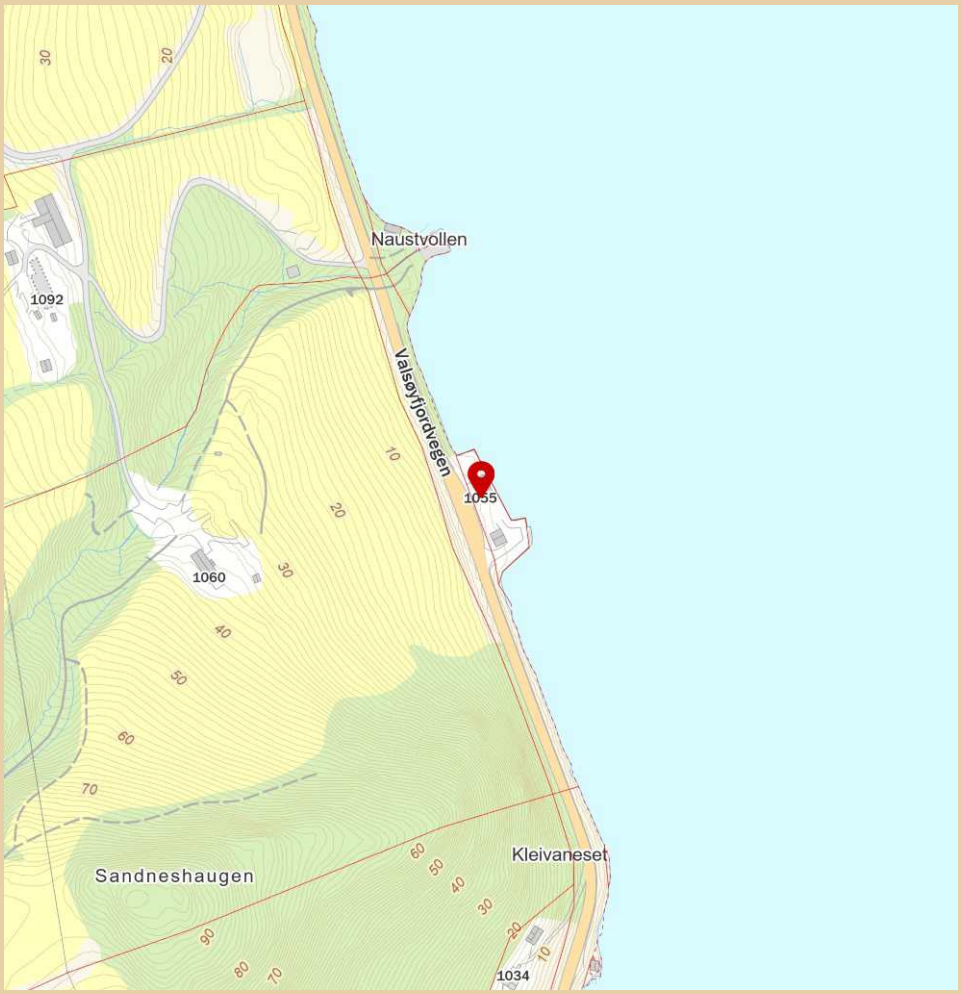
SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

BOLIGMASSE



92% enebolig
8% annet



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

Valsøyfjordvegen 1055

SKOLER

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10...	16 min
145 elever, 12 klasser	17.9 km
Hemne videregående skole	43 min
220 elever	49.3 km
Atlanten videregående skole	2 t 11 min
500 elever, 18 klasser	78.8 km

SPORT

Fossdalen stadion	2 min
Gymsal - Valsøyfjord	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestnes kryss	7 min
Linje 905	6.6 km
Kristiansund Kvernberget	2 t 3 min

BARNEHAGER

Valsøyfjord barnehage (1-4 år)	3 min
12 barn	2.9 km
Liabø barnehage (1-5 år)	18 min
34 barn	18.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Valsøyfjord	3 min
Coop Prix Vågland	18 min

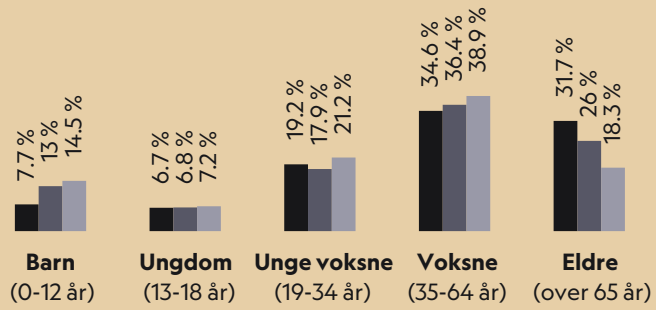
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

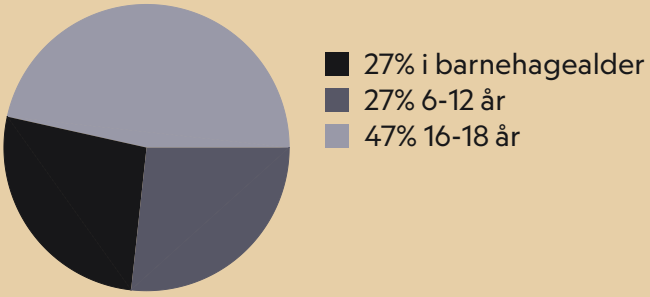
Bunnpris Valsøyfjord	3 min
Coop Prix Vågland	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valsøybotn	105	56
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
5055	**312**	**6**	**0**	**0**

Adresse: Valsøyfjordvegen 1055
Eier: Brøndbo Ingunn Elise
Referanse: 325260002
Ordrenummer: 8958117

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	5 912,50	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)
1 478,13

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

ambita

Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/312/6/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

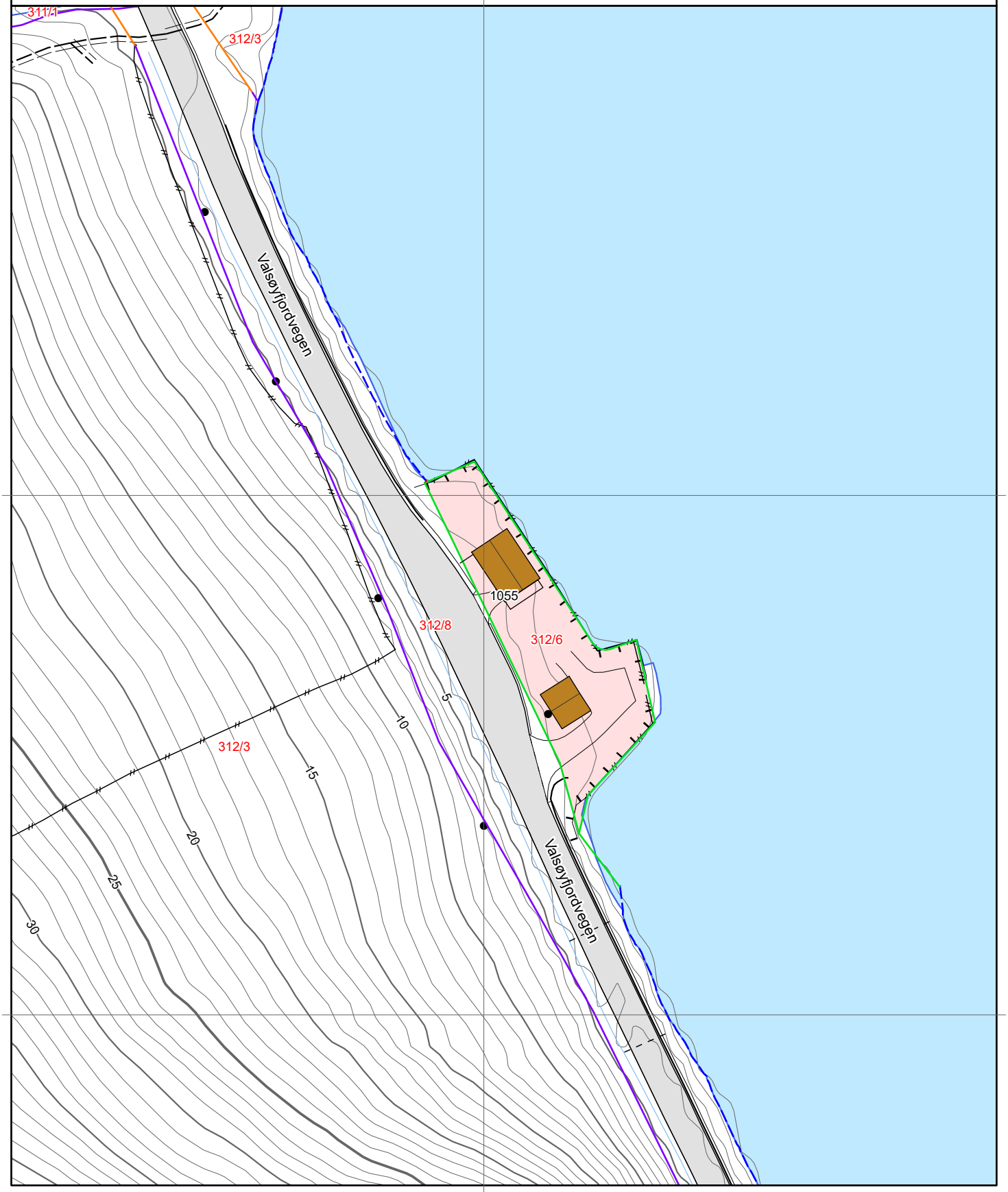
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/312/6/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



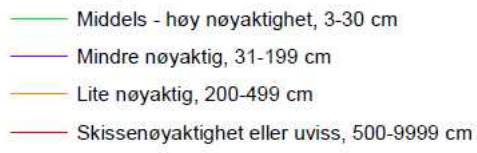
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

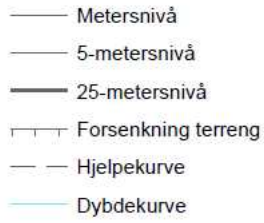


Eiendomsgrenser



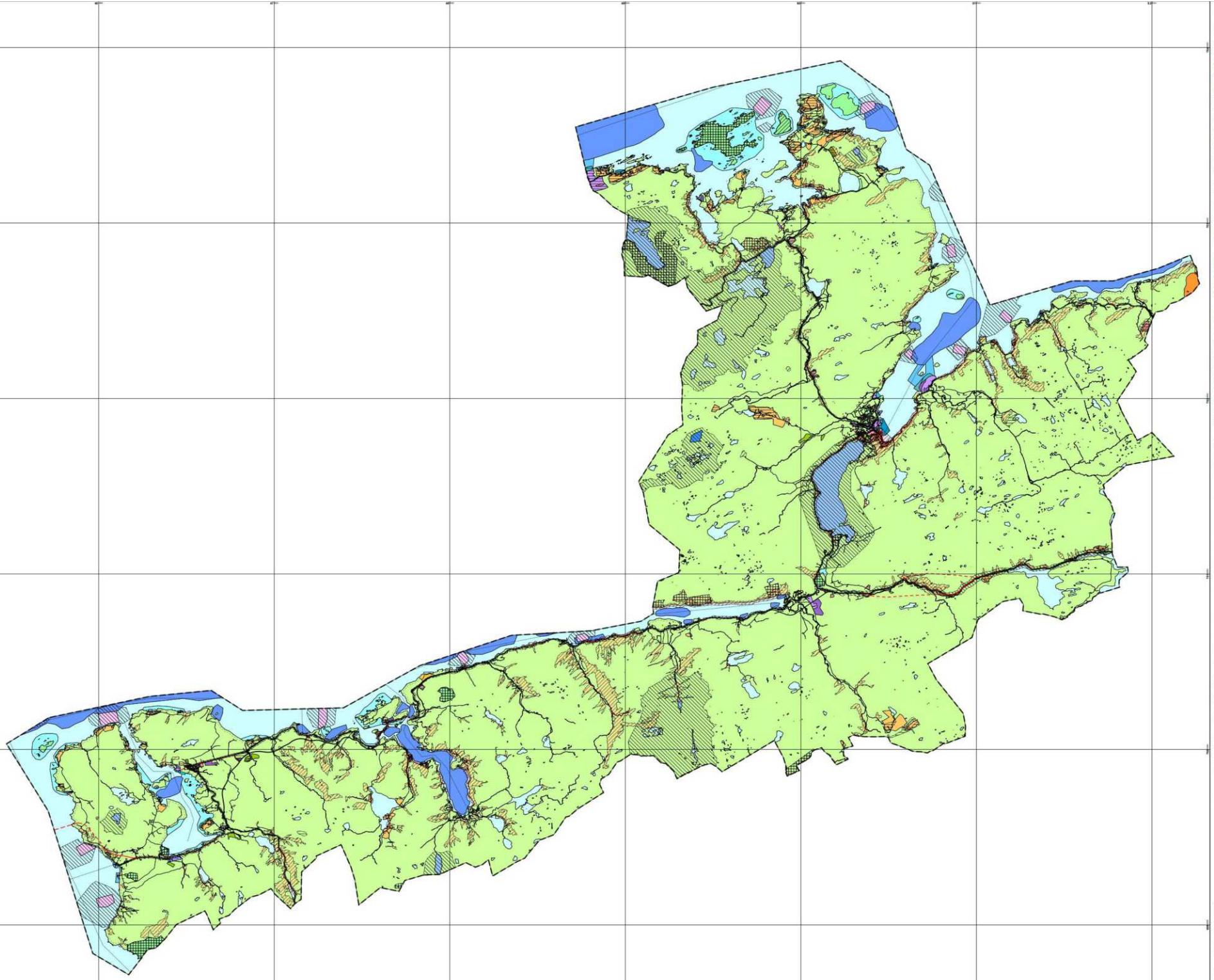


Høydekurver









TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL 2008 §11-7)

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 11-7 Nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Boligbebyggelse (1110)
- Fritidsbebyggelse (1120)
- Sentrumsformål (1130)
- Forretninger (1150)
- Tjenesteyting (1160)
- Fritids- og turistformål (1170)
- Råstoffutvinning (1200)
- Næringsvirksomhet (1300)
- Idrettsanlegg (1400)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)
- Grav- og urnelund (1700)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §11-7 Nr. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
- Veg (2010)
- Havn (2040)
- Molo (2044)
- Kollektivknutepunkt (2070)
- Parkeringsplass (2080)

Grønnstruktur (PBL 2008 §11-7 Nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde (3020)
- Turdrag (3030)
- Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL 2008 §11-7 Nr. 5)

- LNRF, tiltak for stedbunden næring (5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 §11-7 Nr. 5)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
- Sjø og vassdr, ferdsel (6050)
- Sjø og vassdr, havneområde i sjø (6220)
- Sjø og vassdr, småbåthavn (6230)
- Sjø og vassdr, fiske (6300)
- Sjø og vassdr, akvakultur (6400)
- Sjø og vassdr, drikkevann (6500)
- Sjø og vassdr, naturområde (6600)
- Sjø og vassdr, friluftsområde (6701)

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)

Båndleggingssoner

- 720 - Naturvern (nåværende)
- 720 - Naturvern (Framtidig)
- 730 - Kulturminner

Detaljeringssoner

- 910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Faresoner

- 310 - Ras og skredfare
- 320 - Flomfare
- 330 - Radon
- 360 - Skytebane
- 370 - Høyspenningsanlegg
- 390 - Annen fare

Sikringssoner

- 110 - Nedslagsfelt drikkevann
- 190 - Fortøyninger for akvakulturanlegg

Angitte hensynssoner

- 510 - Hensyn landbruk
- 530 - Hensyn friluftsliv
- 550 - Hensyn landskap
- 560 - Hensyn naturmiljø
- 570 - Hensyn kulturmiljø

Støysoner

- 210 - Rød sone T-1442
- 220 - Gul sone T-1442

SAMFERDSELSLINJER

- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg F
- Adkomstveg F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N

LINJESYMBOL

- Bygegrense mot sjø (juridisk linje)
- Kommuneplan grense

HEIM KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035

Endelig plankart 22.06.2023

JURIDISK PLANKART

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO
2. gangs behandling i kommunestyret	53/23	22.06.2023
Møtekingsmøte med Statsforvalteren	22/04414-46	21.06.2023
2. gangs behandling i formannskapet	66/23	20.06.2023
Offentlig ettersyn	33.11.2022 -	09.01.2023
1. gangs behandling i kommunestyret	78/22	17.11.2022
1. gangs behandling i formannskapet	112/22	07.11.2022
Varsel om oppstart	21/19408-3	01.03.2022

PLANTYPE: Kommunedelplan for arealdel — SKJEMA AREALPLANID: 5052023001 — Koordinatsystem: EUREF89 NTM SONE 5

STARTÅR FOR ARBEIDET: 2021 — SAKSNR.: 22/04414 — Kartutsnitt: 1:70 000

Distribusjon: 1:200 000

312/6

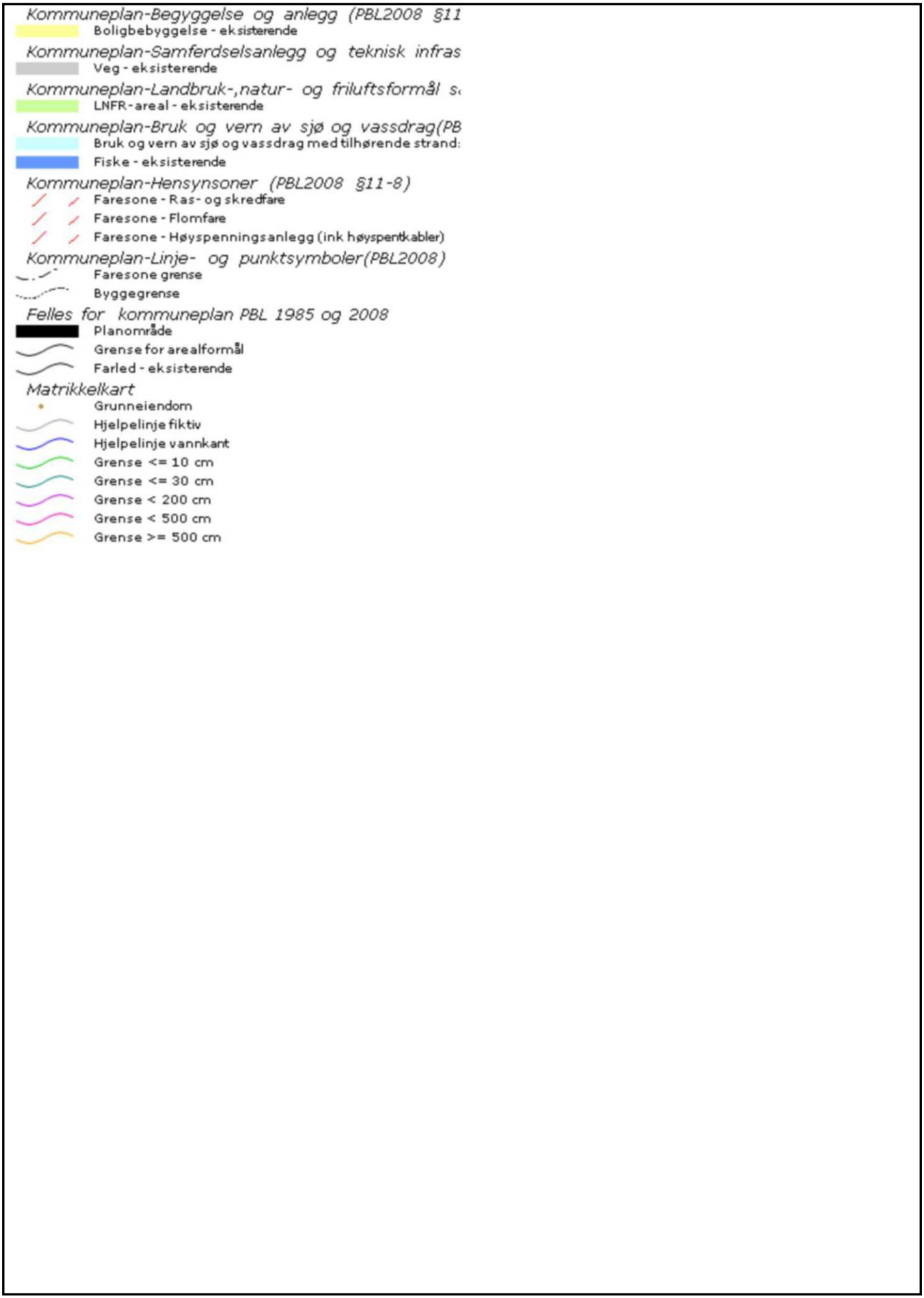
Dato: 30.01.2026 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 32N

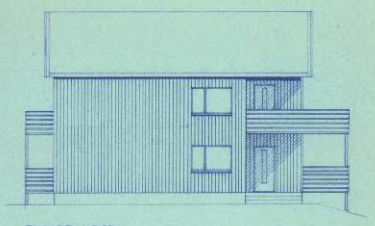


© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

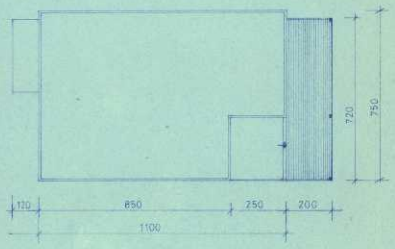




FASADE VEST



FASADE SYD



Altaner på bolighus for
LARS K. BOTTEN
6686 Valsøybotn

Fasader og plan
M=1:100

Valsøybotn 3 2 75
A/S BOTTEN BRUK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valsøyfjordvegen 1055, 6686 Valsøybotn
Gnr. 312, Bnr. 6, Heim kommune.

Oppdragsnummer:
325260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Oppdal og omegn

Saksbehandler: Brede Skjelvik

Telefon / Mobil: 72 42 39 99 / 936 54 149

E-post: brede.skjelvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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