



Velkommen til
Kjølstad 196, 7877 HØYLANDET

Velkommen til

Kjølstad 196
7877 HØYLANDET



Stor enebolig beliggende
ca. 14 km nord for
Høylandet sentrum.

Les salgsoppgaven nøye

Som selger ønsker jeg å gi deg et så godt inntrykk som mulig av eiendommen, slik at du enkelt kan vurdere om dette er et sted som passer for deg. Boligkjøp er en stor beslutning, og det er viktig for meg at du har all nødvendig informasjon tilgjengelig.

Denne salgsoppgaven er utarbeidet for å gi deg en grundig og ærlig presentasjon av eiendommen, med oppdatert informasjon fra ny eierskifterapport. Jeg anbefaler at du leser gjennom dokumentet nøye før visning.

Dersom du har spørsmål eller ønsker mer informasjon, er det bare å ta kontakt.

Lykke til i boligjakten!



Elias Viktor Gangstø
Eiendomsselger

+47 950 20 230
eliasgangsto@gmail.com

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 590 000,-	Boligtype	Enebolig
Omkostninger	kr	40 920,-	Eierform	Eier
Totaltpris inkl. omk.	kr	1 630 920,-	Byggeår	1940
			BRA/P-Rom	456 / 261 m2
			Soverom	5

Energimerke



Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjølstad 196, 7877 HØYLANDET

Registerbetegnelse

Gnr. 77, Bnr. 9, Høylandet kommune.

Pris

Prisantydning	Kr	1 590 000
Omkostninger	Kr	40 920
Totalpris inkl. omk.	Kr	1 630 920

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 585,-

Tinglysing pantedokument kr 585,-

2,5% dokumentavgift kr 39 750,-

Sum omkostninger kr 40 920,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 14 568,- pr. år 2025

I dette inngår avgift for slamtømming, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal

BRA/P-rom: 456 m²/261 m².

Antall soverom

5

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkeringsmuligheter på tomt og i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 817 m² på eiet tomt.
Forholdsvis flat selveiertomt. Tomten ligger ca. 14 km nord for sentrum i Høylandet. Utsikt over Øyvatnet.

Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1940 ifølge takstmann.

Innhold
Huset er innredet med følgende rom:

Kjeller: Kjeller oppdelt i mindre lagerrom
1. etg. H0201 VF, Vaskerom
1. etg. H0101 Garasje, Kjøkken, Stue, Bad, 2 soverom, Bod
2. etg. H0201 Gang, Bad, Mellomrom. Soverom, Kjøkken, Stue
3. etg. Gang, 2 soverom

Noe areal i 3. etg. er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Standard

INNVENDIGE OVERFLATER:

GULV:

Boligen har i hovedsak laminatgulv. Keramiske fliser på vaskerom. Ellers er det en del malt tregulv fra byggeår.

VEGGER:

Vegger består av en del malt strie/tapet, gips, malt trepanel. Beiset trepanel på stue.

TAK/HIMLING:

På enkelte rom er det hvitmalt himlingsplater (60x120). Noen andre rom har malt trepanel. Enkelte himlinger er malte trefiberplater fra byggeår.

INNERDØRER:

Noen dører er skiftet i nyere tid og er av typen formpressede innerdører med speil. Andre innerdører er malte tredører og finerte trefyllingsdører fra byggeår.

INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i treverk. Lukket løsning med rekkverk i tre.

Trappetrinn i malt utførelse med sklimatter.

****BAD 2. ETG – OVERFLATER VEGGER OG HIMLING – TG3****

Vegger utført med lakkert/beiset trepanel. Himling av hvitmalt himlingsplater.

****Merknader**:** Våtrom skal kontrolleres opp mot gjeldende forskrift. Vegger er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring iht. gjeldende krav. Det er keramiske fliser i dusjsonen, men det stilles krav til membran i hele våtsonen. Sprekk i flis ved dusjarmatur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingsmåte.

****OVERFLATE GULV – TG2****

Gulv med vinylbelegg og varmekabler. Belegg lagt med oppbrett bak veggpanel.

****Merknader**:** Manglende fall på gulvet. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør er kun 10 mm (krav: 25 mm). Manglende overstrømming under dørblad. Mangelfull hjørnesveis i dusjnisje.

****MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK – TG1****

Vinylbelegg fungerer som membran, korrekt montert med oppbrett og klemring.

****Merknader**:** Hulltagning fra tilstøtende rom mot dusj – ingen fukt registrert.

****VASKEROM – OVERFLATER VEGGER OG HIMLING – TG3****

Vegger i ubehandlet trepanel. Fliser over benkeplate. Himling av hvitmalt trefiberplater (60x120).

****Merknader**:** Ikke bygget med tilfredsstillende fuktsikring. Ingen dokumentasjon på oppbygging. Skader i panel og himling etter eldre vannskade. Ikke registrert fukt.

****OVERFLATE GULV – TG1****

Keramiske fliser.

****Merknader**:** Overflater i god stand. Tilfredsstillende fall til sluk. Ingen hulrom eller synlige skader.

****MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK – TG2****

Membran fra 2001. Ikke synlig, ligger skjult.

****Merknader****: Lav gjenstående levetid. Fuktsøk viste ingen avvik. Det var ikke mulig å borre i vegg på grunn av yttervegg. Slukmembran observert.

****KJØKKEN 1. ETG – TG2****

Ny innredning fra 2024 med mørke, slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt montert.

****Merknader****: Ikke montert lekkasjesikring (Aquaguard). Avtrekk via omluft.

****BELIGGENHET****

Eiendommen ligger ca. 14 km nord for Høylandet sentrum, med utsikt over Øyvatnet.

****ADKOMST****

Enkel adkomst fra offentlig vei.

****BYGGEMÅTE****

I følge «Norges Bebyggelse 1958» er boligen oppført i 1940 av laftet tømmer over støpt grunnmur. Tilbygg fra 1948 oppført i bindingsverk. Saltak tekket med ståltakplater. Utvendig trekledning, dels original, dels nyere.

****GRUNN OG FUNDAMENTER – TG2****

Fuktgjennomslag i grunnmur og gulv, trolig grunnet manglende fuktsikring og drenering. Enkelte sprekker registrert, særlig rundt åpninger.

****YTTERVEGGER – TG3****

Skader og råte på eldre kledning. Manglende museklosser. Tilstrekkelig lufting ikke dokumentert. Kledningen anbefales skiftet i sin helhet.

****VINDUER OG YTTERDØRER – TG2****

Stort sett vinduer fra 2004–2005, noen eldre. Manglende vedlikehold på utvendige omrammingsbord.

****TAKKONSTRUKSJON – TG1 (visuelt fra bakkenivå)****

Ingen synlige skader eller deformasjoner. Undersøkelse begrenset pga. manglende takstige.

****TAKTEKKING – TG2****

Ståltakplater. Undertak trolig fra 1940. Manglende snøfangere og takstige. Skader på renner og nedløp.

****BALKONGER, VERANDAER – TG3****

Altan i 2. etg. og platting ved inngang. Rekkverk ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende rekkverk på platting.

****GARASJE****

Bindingsverk med trekledning og stålplater. Saltak med ståltakplater. Enkel port og støpt dekke.

Hvitevarer og tilbehør

Stekeovn og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

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

Det foreligger fasadetegninger datert 15.03.1975 for tilbygg.

Det foreligger godkjent bruksendring fra Høylandet kommune datert 06.03.2024. Første etasje er endret fra tilleggsdel til hoveddel (bruksareal: 107 m²). Endringen innebærer at rommene nå er godkjent for varig opphold. Vedtaket er gitt uten krav om dispensasjon eller ansvarsrett, men med forutsetning om at tekniske krav til sikkerhet, inneklima og fuktsikring overholdes.

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF området (landbruk-, natur- friluftsområde). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Vei, vann og avløp

Privat vannpumpe med vann fra Øyvatnet. 4 eiendommer som deler på anlegget. Et strømabonnement som betales av dagens eier og deler på alle på slutten av året. Kun strøm som er driftskostnad. Ev. reparasjoner/investeringer deles på fire. Tinglyst vannrett.

Privat septik med kommunal tømning.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuessverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig. kr 395 180,- for 2024.

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet på Facebook og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Legitimasjon og hvitvaskingsregelverk

Ved kjøp og salg av fast eiendom er både kjøper og selger pliktig til å overholde regelverket i hvitvaskingsloven. Som selger har jeg behov for å kontrollere identiteten til kjøper og eventuelle representanter, typisk ved bruk av BankID eller kopi av gyldig legitimasjon. Dersom kjøper er et firma, må det også oppgis hvem som er reelle rettighetshavere (personer med faktisk kontroll over selskapet).

Dersom kjøper unnlater å oppgi nødvendig dokumentasjon innen rimelig tid, kan dette anses som vesentlig mislighold av avtalen og gi meg som selger rett til å heve handelen.

Ved mistanke om at kjøpesummen stammer fra ulovlige forhold, kan transaksjonen bli stoppet og rapportert til myndighetene (jf. hvitvaskingsloven § 26).

Budgivning

Alle bud skal fremsettes skriftlig og inneholde opplysninger om budbeløp, finansiering, eventuelle forbehold og ønsket overtakelse. Bud må også vedlegges kopi av gyldig legitimasjon.

Bud behandles fortløpende, og det er budgiver som bestemmer akseptfrist. Bud som kommer inn tett opp mot fristens utløp kan risikere å ikke bli vurdert i tide. For å sikre at bud er mottatt, bør budgiver kontakte meg direkte på telefon etter innsending.

Personvern

Personopplysninger som innhentes i forbindelse med budgivning og salg vil kun benyttes til gjennomføring av handelen. Informasjon som ikke er nødvendig for dokumentasjon og arkiv vil slettes etter at handelen er gjennomført. Dokumenter og persondata som omfattes av lovpålagt oppbevaringsplikt, for eksempel budjournal og kjøpekontrakt, vil oppbevares i minimum 10 år.

Personopplysninger vil ikke bli brukt til markedsføring eller andre formål uten samtykke.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter nærmere avtale mellom kjøper og meg som selger. Dette avtales normalt i forbindelse med kontraktsinngåelse.

Eier

Elias Viktor Gangstø

Heftelser og servitutter

Utskifting

Dagboknr.: 2175

Dato: 28.08.1950

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 591

Dato: 27.01.1973

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 441

Dato: 20.02.1942

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 3047
Dato: 30.08.1966
Bestemmelse om vannrett

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

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

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

TG3:

- Yttervegger: Det registreres en del råte og skader på den eldste delen av kledningen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Balkonger: Det mangler rekkverk på platting utenfor inngangsparti. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 0 – og 10.000
- Bad 2.etg: Overflate vegger og himling. Vegger i våtsoner er ikke tilfredsstillende fuktsikret. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
- Vaskerom: Overflate vegger og himling. Vegger på vaskerommet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring iht. gjeldende krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

TG2:

- Grunn og fundamenter
- Terrengforhold
- Vinduer
- Takrenner, snøfanger, takstige
- Loft
- Bad: Overflate gulv
- Vaskerom: Membran, tettesjiktet og sluk
- Kjøkken
- Lagerrom: Veggene og himlingens overflater. Fuktmåling og ventilasjon
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Varmtvannsbereder

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-05-2025 av Andre Solberg.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport - Egenerklæring - Energiattest

Oppdragsansvarlig Elias Viktor Gangstø Eiendomsselger Telefon: 950 20 230

Epost: eliasgangsto@gmail.com



Stor enebolig med garasje og utleiedel



Ligger ca. 14 km nord for sentrum i Høylandet. Utsikt over Øyvatnet



Velkommen inn til 1.etasje!



Hovedplanet består av gang, bad, bod, garasje, soverom x2, kontor, kjøkken og stue



Koselig stue med god romfølelse



Store bakkelyste speil øker romstørrelsen og skaper lun stemning



Spisetue med hjemmekoselig preg, oppvarmet med vedovn og panelovn



Nytt og moderne kjøkken med sorte fronter



Stor kjøkkenøy skaper en sømløs overgang mellom kjøkken og stue



Perfekt sted å nyte frokosten



Gå tørrskodd ut i bod og garasje



Romslig bad med hvite baderomsplater og naturlig trepanel på vegger og vinylbelegg på gulvet



Enorm dusj med fuktregistrerende baderomsvifte



Nytt og moderne bad, med gjennomførte detaljer





Gang mellom soverom og kontor



Stort soverom



Tett rullegardin holder lyset ute



Soverom innredet som lager



Kontor med utsikt over Øievatnet



Romslig gang



Isolert lagerrom i garasjen



Romslig garasje



Inngangsparti tilhørende 2.etasje



Kodeboks ved inngangsdør



Gang



Vaskerom med gulvvarme



Kjøkkenen i 2.etasje med rikelig naturlig belysning



Utsikt fra kjøkkenen



Stort kjøkken



Stue 2.etasje



TV-stue



Åpen løsning mellom kjøkken og stue



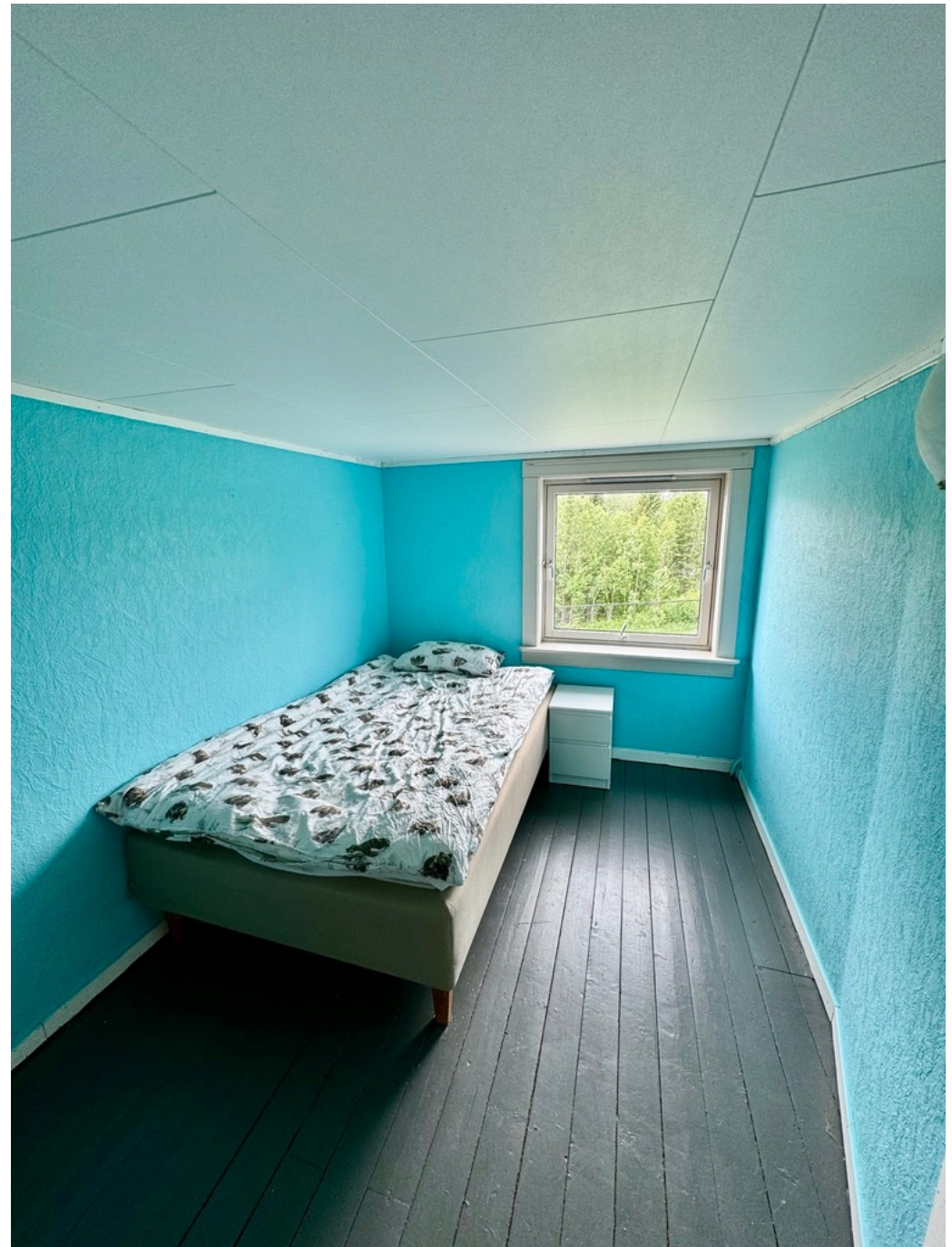
Bad 2.etasje med beiset trepanel på vegger og vinylbelegg på gulvet



Flisbelagt vegg i dusjen i tillegg til dusjkabinett



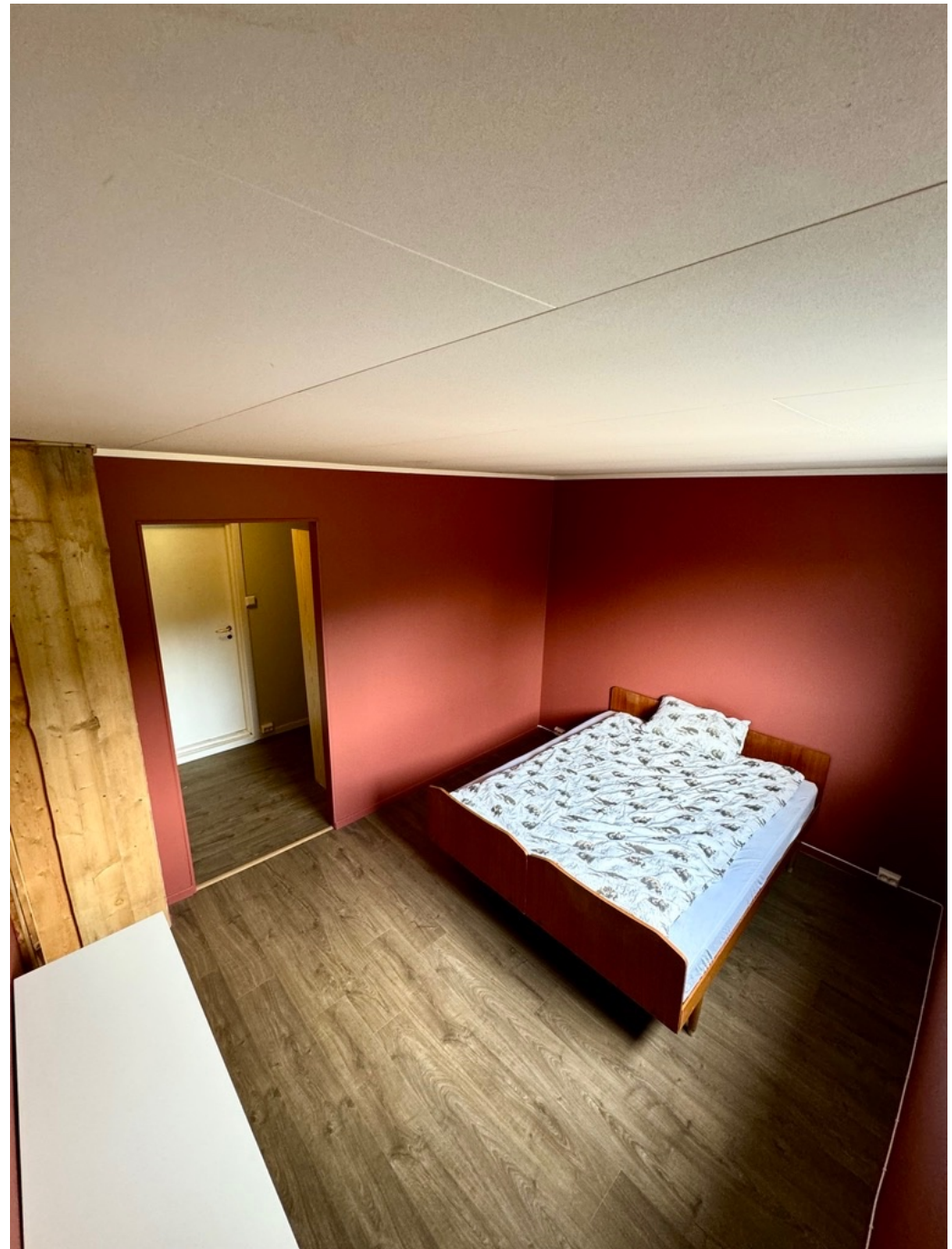
Balkong 2.etasje med utsikt over Øievatnet



Soverom 3. etasje



Soverom 2.etasje

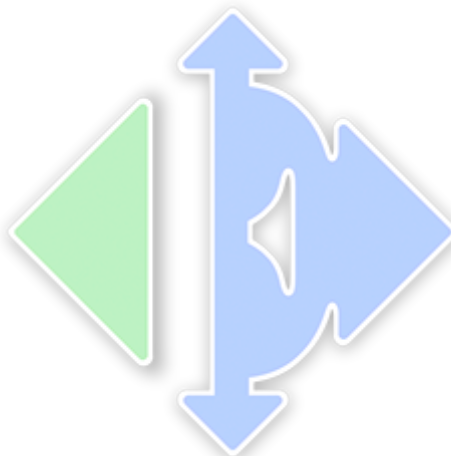


Walkin closet



Landlig område perfekt for barn og hunder. Gode muligheter for å ha båt liggende ved vannet.

111 - Enebolig
Kjølstad 196
7877 Høylandet



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

André Solberg

Dato: 05/05/2025

Grønlundveien 8

Sørli 7884

91667112

andre@liernetakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Elias Viktor Gangstø
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 817 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Avkjøring fra offentlig vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnla
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1940

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

05.05.2025

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Forutsetninger:

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske feil og mangler utover det som vurderes som vesentlige iøynefallende.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på kaldloft som ikke lot seg befare grunnet manglende gangbart gulv.

Inspeksjon kun utført fra loftluke.

Oppdragsgiver:

Elias Viktor Gangstø

Tilstede under befaringen:

Elias Viktor Gangstø

Fuktmåler benyttet:

PROTIMETER MMS3

OM TOMTEN:

Forholdsvis flat selveiertomt på ca. 1,8 mål.

Tomten ligger ca. 14 km nord for sentrum i Høylandet.

Utsikt over Øyvatnet.

OM BYGGEMETODEN:

I følge "Norges Bebyggelse 1958" er boligen oppført i 1940 av laftet tømmer over støpt grunnmur.

Tilbygget som er deler av forsamlingslokalet er oppført i 1948 av bindingsverk og pulttak.

Boligen har utvendig trekledning. Deler av kledningen er fra nyere tid, mens noe av kledningen muligens er fra byggeår.

Saltak-konstruksjon av sperretak, tekket med ståltakplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med flere bygningsdeler fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Det er avdekket en del fukt i trekonstruksjoner i kjeller, noe som kan medføre nødvendige tiltak for å få bedret dette.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket vedovn på stuer med brannplate på gulv.

Varmekabler på bad og vaskerom.

Varmepumpe.

Elektriske panelovner.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra matrikkelen. Selger har i tillegg kommet med informasjon om hva som er gjort med boligen i hans eie.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Boligen har i hovedsak laminatgulv. Keramiske fliser på vaskerom.
Ellers noe originale tregulv i loftetasje

VEGGER:

Vegger består av en del malt strie/tapet, malt trepanel.
Beiset trepanel på stue

TAK/HIMLING:

På enkelte rom er det hvitmalte himlingsplater (60x120). Noen andre rom har malt trepanel.
Enkelte himlinger er malte trefiberplater fra byggeår.

INNERDØRER:

Noen dører er skiftet i nyere tid og er av typen formpressede innerdører med speil.
Andre innerdører er malte tredører og finerte trefyllingsdører fra byggeår.

INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i treverk. Lukket løsning med rekkverk i tre.
Trappetrinn i malt utførelse med sklimatter.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BAD 2. etg:**

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Overskap med speil.
- Dusjnisje.
- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett
- Varmekabler i gulv
- Fuktstyrt avtrekk

Bad 1. etg:

Innredning med lyse fronter og heldekkende servant . Overskap med speil.
- Dusjnisje.
- Gulvmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Fuktstyrt avtrekk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut boligen for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere hjemmelshaver har tidligere opplyst om:

1950 – Drenering
2005 - De fleste vinduer byttet
2001 - Ny taktekking på bolig og den ene siden på garasjen.
2001 - Bad i 2. etg, Vaskerom i 1. etg.
2001 - Deler av vann og avløpsanlegget utskiftet

Ny hjemmelshaver opplyser om:

2023 - Nye gulv med trinnlyddemper i leilighet i 2. etg.
2023 - Montert brukt kjøkken i 2. etg.
2024 - Det som tidligere var forsamlingslokae omgjort til boenhet.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= Teknisk verdi bolig:

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

= 1 590 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

1 272 000

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien som er satt, er ut fra hva som kan forventes i dagens marked tatt størrelse, standard og beliggenhet i betraktning.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Plan 1	238	0	0	6	130	108
Plan 2	93	0	0	13	0	0
Loftetasje	42	0	0	0	38	4
Kjeller	83	0	0	0	0	83
SUM BYGNING	456	0	0	19	168	195
SUM BRA	456					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Kjeller oppdelt i mindre lagerrom

1. etg. H0201 VF, Vaskerom

1. etg. H0101 Garasje, Kjøkken, Stue, Bad, 2 soverom, Bod

2. etg. H0201 Gang, Bad, Mellomrom. Soverom, Kjøkken, Stue

3. etg. Gang, 2 soverom

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****GARASJE / UTHUS:**

Garasje oppført inntil huset. Støpt dekke, enkel port.

Oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og stålplater.

Saltak-konstruksjon tekket med ståltakplater.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***André Solberg**

Jeg er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.

Jeg har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 ble jeg uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 ble jeg sertifisert som takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

05/05/2025

André Solberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk.

Det er gjort oppslag i NGU sine kartbaser, og det er ikke registrert risikoområder flom eller fare for jord/leireras på denne eiendommen.

Merknader: Det er registrert en del fuktighet i kjeller grunnet fuktgjennomslag i grunnmur og gulv. Dette henger trolig sammen med manglende fuktsikring av grunnmur, samt sviktende drenering.

Det er registrert enkelte sprekker innvendig på grunnmur, særlig rundt åpninger for vinduer og dører. På generelt grunnlag bør man holde slike sprekker under oppsyn.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Merknader: Det er enkelte steder registrert flatt terreng eller for dårlig fall rundt boligen.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med laftetømmer, kledd med stående trekledning.

Merknader: Det registreres en del råte og skader på den eldste delen av kledningen.

På tilgjengelige steder er det avdekket manglende museklosser bak kledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Rent genereltt bør kledningen på bolifen skiftes i sin helhet, innen rimelig tid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

De fleste vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2004-05.
Noen vinduer av eldre type, koblede vinduer.
Ytterdører til boenhetene av nyere type.

Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje på vinduer og dører. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glass på eldre vinduer stivner over tid, dette medfører en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Merknader: Det registreres noe manglende vedlikehold på utvendig omrammingsbord.
Enkelte vinduer har fuktmerker/svertesopp på innside.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Normal bruksslitasje.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1940
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med ståltakplater med TP20-profil eller lignende.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

Merknader: Det registreres en del skader på renner og nedløp.
Det mangler snøfangere på tak.
Takstige mangler.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftluke i gang.
Det er ikke gangbart gulv på loftet, så det er kun gjort visuell kontroll fra loftluke.

Merknader: Loftet fremstår mangelfullt luftet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på bygningsdelen som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er en altan med utgang fra gang i 2. etg. oppført i trykkimpregnerte materialer.
Enkel platting utenfor inngangsparti.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Merknader: Rekkverkets utforming og høyde er ikke iht. gjeldende forskrift.

Det mangler rekkverk på platting utenfor inngangsparti.

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger utført med lakkert/beiset trepanel. Himling av hvitmalte himlingsplater.

Merknader: Våtrom skal kontrolleres opp mot gjeldende forskrift.

Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring iht. gjeldende krav.

Selv om det er keramiske fliser i selve dusjonen, er det likevel krav til membran på vegger i våtsoner. (TG3)

Det er sprekk i en flis ved dusjarmatur.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingsmåte.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med vinylbelegg på gulv med varmekabler.

Belegg er lagt med oppbrett bak veggpanel.

Merknader: Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet.

Høydeforskjell topp slukrist til membran ved dør er målt til ca. 10mm (krav 25mm)

Det mangler overstrømmingsmulighet under dørblad.

Hjørnesveis i dusjnise bør etterses, da sveisen synes noe mangelfull.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på dette rommet er vinylbelegget.

Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater og klemmt ned i sluk.

Merknader: Hulltaking utført fra tilstøtende rom mot dusj, ingen fukt registrert.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger utført med ubehandlet trepanel, over benkeplate er det keramiske fliser.

Himling utført med hvitmalte trefiberplater (60x120)

Merknader: Våtrom skal kontrolleres opp mot gjeldende forskrift.

Vegger på vaskerommet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring iht. gjeldende krav. (TG3)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingsmåte.

Det er noe ødelagt himling og trepanel etter en eldre vannskade. (fukt ikke registrert)

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser.

Merknader: Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: I sluken registreres bruk av slukmembran.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, ingen merknader.

Det bemerkes at det ikke var mulig å borre hull i tilstøtende vegg for, da motstående vegger er yttervegger.

Membran er over 20 år, og gjenstående levetid vurderes som lav.

7.3 Bad 1. etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger utført med våtromsplater i våtsoner. Øvrige vegger med ubehandlet trepanel.

Himlinger av hvitmalte trefiberplater.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med vinylbelegg på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Lagt med oppbrett bak veggplater og klemt ned i slukring.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Bad nylig etablert av godkjent firma.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2. etg.

TG 1 8.1 Kjøkken 2. etg.

Vanninstallasjonen er fra Ikke

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Brukt innredning montert i 2023.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående hvitevarer. Avtrekk over komfyr.

Merknader: Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.
Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

8.2 Kjøkken 1. etg.

TG 2 8.2 Kjøkken 1. etg.

Vanninstallasjonen er fra 2024
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ny innredning fra 2024
Innredning med slette mørke fronter og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.
Det er komfyrvakt over kokeplate.
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Merknader: Avtrekk i kokeplate med omluft

9. Rom under terreng

9.1 Lagerrom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger av støpt betong med pussede treullsementplater.
Enkelte delingsvegger i tre.
Himling i kjeller er stubbeloft mellom gulvåser.

Merknader: Det er for dårlig utlufting av kjeller.
Det registreres sprekker i grunnmur, spesielt ved utsparinger som kan komme av jordpress.
Det er ikke undersøkt om sprekken er kun i innvendig puss, eller om de er gjennomgående.
Det er en del råte på hyller/reoler i kjelleren.
Høyt fuktinnhold i synlig treverk (se pkt. 9.1.3)

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i kjeller er støpt dekke fra byggeår.
Grovt dekke som fremstår uforandret siden byggeår.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er utført fuktmålinger direkte i bunnsvill, bjelkelag og tredragere i kjelleren

Merknader: Fuktmåling i understøtter: 29,7 W%

Fuktmåling bunnsvill delingsvegg: 25,3 W%

Fuktmåling i bjelkelag: 17,5 W%

Fuktmåling i tredrager: 16,9 W%

Det er mangelfull utlufting av kjellerrom.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Med unntak av enkelte oppgraderinger til nytt kjøkken og bad, der det øvrige anlegget av eldre opphav.

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Merknader: På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav.

Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid.

Teknisk levetid kobberør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i kjeller uten sluk i nærheten.
Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.
Type: cTc Ferro Fil R-200 S

Merknader: Bereder plassert på rom uten sluk.
Lav gjenstående levetid.

Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ikke

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ikke

Det var sist inspisert i Ikke

Det var rengjort i Ikke

Anlegget ble sist fornyet i Ikke

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er oppført uten krav til balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av vegg/takventiler og ventiler i vinduer. Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekkventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ikke oppgitt

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappegang og på bad i 1. etg. med automatsikringer.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Kursfortegnelse mangler i begge skap.

Samsvarserklæring fra utbedringer utført i 2004 fremlagt

Samsvarserklæringer fra utvidelser av anlegget 2023/24 ikke fremlagt.

Merknader: Gjennomføringer i skapet er ikke tettet forskriftsmessig. Utette sikringsskap utgjør en sikkerhetsrisiko og bør utbedres snarest.

Kursfortegnelse mangler i begge skap.

Den eldste delen av anlegget har lav gjenstående levetid

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Innvendige rekkverk i trapper er ikke iht. gjeldende forskrift.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er avdekket en del fukt i etasjeskiller i kjeller. Her må det vurderes å gjøre noe med drenering i tillegg til å etablere bedre lufting.

Det mangler kledning enkelte steder som bør utbedres for å unngå at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Det er ikke påvist om det er fukt/fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Det er påvist fukt i tilgjengelig bunnsvill i kjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er registrert en del fuktighet i kjeller grunnet fuktgjennomslag i grunnmur og gulv. Dette henger trolig sammen med manglende fuktsikring av grunnmur, samt sviktende drenering. Det er registrert enkelte sprekker innvendig på grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	Det er enkelte steder registrert flatt terreng eller for dårlig fall rundt boligen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Manglende utvendig vedlikehold. Svertesopp/fuktmerker. De eldste vinduene er modne for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det registreres en del skader på renner og nedløp. Det mangler snøfangere på tak. Takstige mangler.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftet fremstår mangelfullt luftet.
7.1.2	Bad 2. etg Overflate gulv
	Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet. Høydeforskjell topp slukrist til membran ved dør er målt til ca. 10mm (krav 25mm) Det mangler overstrømmingsmulighet under dørblad.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er over 20 år, og gjenstående levetid vurderes som lav.
8.2	Kjøkken 1. etg. Kjøkken 1. etg.
	Avtrekk i kokeplate med omluft
9.1.1	Lagerrom Veggens og himlingens overflater
	Det er for dårlig utlufting av kjeller. Det er en del råte på hyller/reoler i kjelleren. Det registreres sprekker i grunnmur, spesielt ved utsparinger som kan komme av jordpress.
9.1.3	Lagerrom Fuktmåling og ventilasjon

	Det er ikke avdekket fukt-/råteskader i konstruksjonen, men hvis ikke det gjøres noe med fukten i kjelleren, er det en overhengende fare for at det vil danne seg råtne i konstruksjonen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden på vann- og avløpsinstallasjonen som lav.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	Det registreres en del råte og skader på den eldste delen av kledningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler rekkverk på platting utenfor ingangsparti.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.1	Bad 2. etg Overflate vegger og himling
	Vegger i våtsoner er ikke tilfredsstillende fuktsikret.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Vegger på vaskerommet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring iht. gjeldende krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

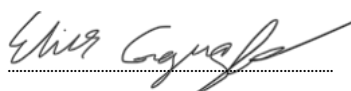
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

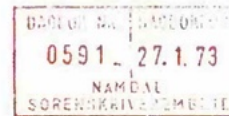
Sign. selger 1

Sign. selger 2



STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG

Jnr. 094/72 Kj/Hu
Ark. 771



HØYLANDET

Byggegrenser langs offentlig veg

ERKLÆRING

Undertegnede Øvre Høylandet Samvirkelag
eier av eiendommen Sørhall
gnr. 77 bnr. 2 i Høylandet kommune
som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere gitte vilkår å
utvidelse butikklokale.

i minste avstand av 20,0 m fra midtlinjen av riks- veg 17
hvor byggegrensen går i avstand av 30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29,
~~Samråd, trykkes~~ beslutning av vedtar for meg selv og senere eiere av
eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
 - Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden.
 - Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
 - Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
 - Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
 - Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
 - Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

y. 2

Høylandet, den 16/1.1973.

ØVRE HØYLANDET SAMVIRKELAG

Bestyrer

nestform.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen³⁾.

Høylandet, den 16/1.1973.

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.

Rett kopi bekrefte
Aud Kjersti Dalsat Viena



3047

Dagbok nr. 3047 1966
Namdal Sørenskriverembete

HØYLANDET

ERKLÆRING.

Underskrivne Ole K. Kjølstad som er eigar av garden *Kjølstad*
gnr. 77 bnr. 2 i Høylandet, gjev med dette rett til å grava
og vedlikehalda vassledning til vassanlegg for Møen gnr. 77
bnr. 3, Nyheim gnr. 77 bnr. 9, Sørhall gnr. 77 bnr. 9 Og Kørstad
gnr. 77 bnr. 10, i samsvar med plan av planleggar Svein Flaas
datert 8/8-1966.

For denne retten skal betalinga vera ein gong for alle kr. 0
Verdien av retten settes til kr 50,-.

Kostnadene med tinglysinga av denne erklæringa fell på vassanleg-
get.

Övre Høylandet den 17/8 1966
Ole K. Kjølstad

Vi vitnar at denne erklæringa er underskrivi av
Ole K. Kjølstad.

Svein Flaas
Odd Rasmussen

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalsset Viena
STATENS KARTVERK

KJØLSTAD 196

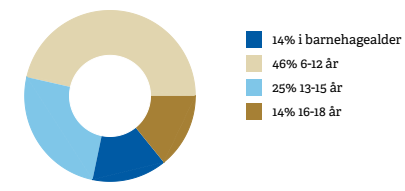
OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølstad	7 min
Linje 660, 23-701	0.6 km
Namsos lufthavn	53 min

SKOLER

Høylandet barne- og ungdomsskole (1...)	13 min
160 elever, 10 klasser	14.3 km
Grong videregående skole	34 min
265 elever	37.3 km
Olav Duun videregående skole	56 min
852 elever	62.2 km

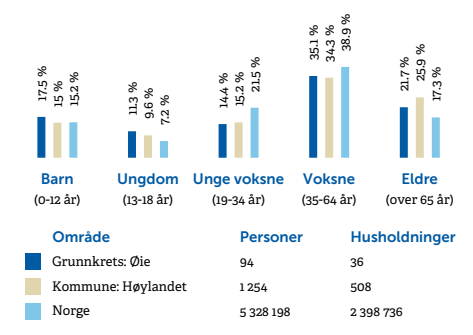
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	52%	53%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Vargeia barnehage (0-5 år)	13 min
52 barn, 2 avdelinger	14.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Høylandet	12 min
Post i butikk, PostNord	14 km

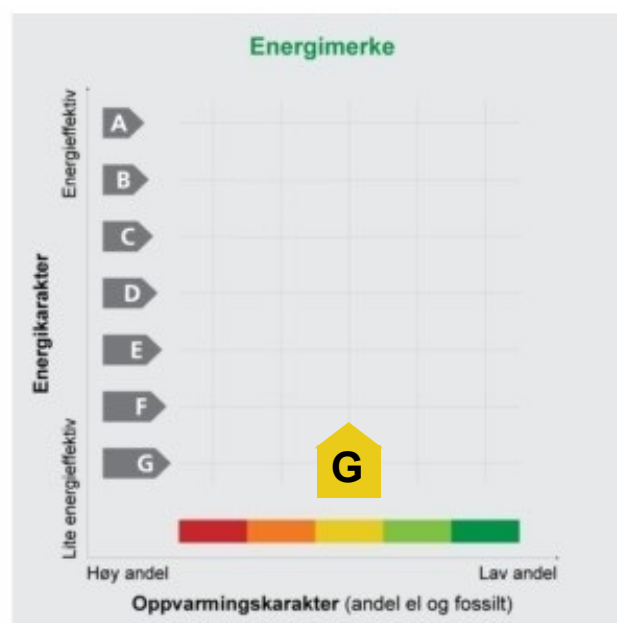
SPORT

Høylandet stadion	13 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14.3 km
Kongsmoen grusbane	14 min
Fotball	18.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmeidler i Midt-Norge AS Avd. Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølstad 196
Postnr	7877
Sted	HØYLANDET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	9
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	186529898
Bolignr.	H0101
Merkenr.	34ba1ec2-6cbe-4140-b68b-5c0c21cd90d0
Dato.	13.12.2022
Innmeldt av	ANDRE SOLBERG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Fyr riktig med ved**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1940
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 456
Detaljert vegger: 3
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjølstad 196
Postnr/Sted: 7877 HØYLANDET
Bolignr: H0101
Dato: 13.12.2022 7:48:34
Energimerkenr: 34ba1ec2-6cbe-4140-b68b-5c0c21cd90d0

Gårdsnr: 77
Bruksnr: 9
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 186529898

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: 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 14: 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 dagslyse/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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

