NORDVIK

Tyldom 16

2 soverom | 160 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tyldom 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
59	Andre vedlegg
65	Vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig - Sentral beliggenhet - Alt på ett plan + uinnredet kjeller - Noe oppgraderingsbehov !

Prisantydning	**800 000,-**
Omkostninger	**21 090,-**
Totalpris	**821 090,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Enebolig beliggende i rolige og trivelige omgivelser. Boligen har stort sett standard fra byggeår og har en sentrumsnær beliggenhet. Her har du gangavstand til barnehage, skole, idrettshall, fotballbane og butikk. Enkel adkomst fra offentlig veg. Opparbeidet tomt med plen, diverse beplantning og gårdsplass med oppstillingsplass til bil.
1. etasje. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og 2 boder. I tillegg er det kjeller som er uinnredet.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




































Musikk- og kulturskole
Høylandet barne- og ungdomsskole
Bibliotek


Musikk- og kulturskole
Høylandet barne- og ungdomsskole
Bibliotek

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0049/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tyldom 16, 7877 HØYLANDET
Gnr 98, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Høylandet kommune

Selger
Høylandet Kommune

Kjøpesum og omkostninger
800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
20 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
21 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
40 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
821 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
840 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 160 kvm
Totalt BRA: 160 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 78 kvm. 2 lagerrom
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang, vindfang, vaskerom og 2 boder.
Total BRA: 82 kvm.

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

Innhold
1. etasje. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og 2 boder.
I tillegg er det kjeller som er uinnredet.

Standard
Takstmann skriver følgende om boligens standard:

Byggemåte: Enebolig i 1 etasje over uinnredet kjeller. Grunnmur i lettklinker med utvendige pussede overflater. Veggkonstruksjon i saltaks form med taktekking av lakkerte stålplater.

Taket er tekket med metallplater og undertak av armert plast og er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier og toppbord er i treverk. På side mot nord er renner av plast fra byggeåret mens de trolig er noe oppgradert på side ved inngang. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, og det er kaldtloft. Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Vinduene er malte og med 3-lags glass. Vindu mot nordvest på soverommet samt i 1 bod mot vest er det PVC-vindu med 2-lags glass. Hovedytterdør i teak med 2-lags glass. Dør er utvendig malt. Balkongdøren er malt og utført i tre med 3-lags glass. Utvendige trapper i strekkmetall.

Innvendig:
Gulvet er belagt med laminat og belegg. Opplyses at laminat er lagt ca. 2018. samt i kjøkken etter vannlekkasje. Belegg fra byggeåret. Overflater vurderes i generelt bra stand og tiltak kan vurderes ut fra behov og

framtidig bruk. Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater i 1. etasje og trepanel i kjeller. De fleste overflater er fra byggeåret, men trolig med noe maling. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Målt med planlaser i stue, kjøkken, gang, kjøkken og vindfang. Konstruksjon vurderes i bra stand ut fra uten større avvik ut over standard og toleransekrav, men kan påregnes mindre avvik på overflater grunnet normal slitasje og belastninger. Bygningen er ikke utført med radonsikring og ikke opplyst om målinger. Det er elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate. Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er trapp til kjeller i ubehandlet tre med belegg i trinn. Innvendige dører er finerdører samt en profilert malt lettdør til baderommet som er oppgradert i 2018.

Våtrom > Etasje > Bad:
Baderommet er oppgradert noe med nye veggplater og innredning samt vannrør til rør i rør i 2018, men overflate gulv er fra byggeåret. Rommet er med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og toalett. Rommet har ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, panelovn og fall mot sluk på 15 mm. Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 110 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot vest, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter.

Våtrom › Etasje › Vaskerom:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er med våtromsbelegg på gulv med oppbrett utenpå veggplater med malte overflater. Utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksvifte på kaldloft der styreenhet er plassert på ventilator.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra kjøkken og baderom. På vaskerom er det vannrør av kobber. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Bygningen er fra 1983 og naturlig ventilasjon var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med 8 fordelingskurser med automatsikringer. Det er begrensede opplysninger men ikke opplyst om kontroll av eltilsyn. Ut fra begrenset kjennskap til anlegget og at undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse kan det anbefales at det foretas en spesifikk gjennomgang av hele anlegget. Røykvarsler i gang samt ett brannslukningsapparat. Luft til luft varmepumpe i stue produsert i 2024, men usikker om den er montert i 2025/26.

Tomteforhold:
Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er grunnmursbeskyttelse av konotteplast og rørdrens av plast. Tomten og fundamentet er opparbeidet med grusmasser.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og den er fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur. Mur utvendig pusset, men ubehandlet i kjeller. Bygningen står på en flatt opparbeidet tomt.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Parkering
Oppstillingsplass på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
2018: Baderom og rør i rør.
2018: Gulv i stue, kjøkken og gang.
2026: Varmtvannsbereder.

Luft til luft varmepumpe i stuen ble produsert i 2024, men monteringsår er ukjent.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig oppført i 1983 med de byggeskikker som var på oppføringstidspunktet. Bygningen har hatt noe vedlikehold siden byggeåret, men begrenset til noe oppgradering av baderommet i 2018 samt noe overflater gulv i samme tidsrom. Bygningen framstår med generelt en del slitasje og det må utvendig påregnes

oppgradering av taktekking og takrenner samt noen vinduer og balkongdør. Innvendig kan det påregnes oppgradering av kjøkken samt ellers oppgradering og vedlikehold ved behov

Bygningsdeler som har fått TG2:

UTVENDIG:
- Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik: Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. I gradrenner er taktekkingen knekt ned samt at det og er noen rustdannelser.
Konsekvens/tiltak: Taktekkingen bør utbedres eller skiftes, spesielt i gradrenner hvor det er knekk og rustdannelser. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på taket.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Vurdering av avvik: Det er utettheter i takrenner og i ende av gradrenner som medfører lekkasjer. Takrenner er og med manglende vedlikehold/rensing som medfører at det
står vann i renner som øker fuktpåkjenning og ved frost kan dette føre til utsvelling i skjøter. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Konsekvens/tiltak: Utettheter i takrenner og gradrenner bør utbedres for å hindre lekkasjer og vanninntrenging i bygningskonstruksjonen. Det anbefales også jevnlig rensing av takrenner for å opprettholde god funksjon og redusere lekkasjer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler. Stigetrinn for feiler må monteres.

- Takkonstruksjon/Loft:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik: Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Dette har medført fuktskader på platen hvor avtrekksviften er plassert, samt at det også er noe utsvelling på takplater i gangen som skyldes fukt fra kaldloftet. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

- Yttervegger/Veggkontruksjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Dette gjelder nedre del av kledning på vegg mot vest. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Konsekvens/tiltak: Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Ved befaring kunne det ikke avdekkes spesielle tegn til aktivitet av mus i kjeller eller kaldloft. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr, selv om det ikke ble avdekket tegn til aktivitet. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningen og økt risiko for helseproblemer.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vurdering av avvik: Vindu i vaskerom med sprekk i glass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette gjelder vindu på bod. Ellers er vinduer med harde pakninger som reduserer tettefunksjon samt at det er noe stedvis slitasje på overflatebehandling. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut grunnet påpekte avvik for at vinduer skal ha god funksjon og isoleringsevne.

- Vindu soverom mot nordvest:
Vurdering av avvik: Vindu i soverom er med noe skjevheter og skadet pakning som begrenser tettefunksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å rette opp skjevhetene og bytte ut skadet pakning for å gjenopprette vinduets tettefunksjon eller at vindu skiftes. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

- Ytterdører:
Vurdering av avvik: Dør er fra byggeåret og ut fra alder i normalt bra stand med generell bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuell overflatebehandling for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon. Dersom slitasjen øker, kan det oppstå redusert tetthet og varmetap.

INNVENDIG:
- Overflater - vegger og himlinger:
Vurdering av avvik: Overflater generelt fra byggeåret med normal slitasje men himling i gang med noe svelling under der avtrekksvifte er plassert samt at en del himlinger
og spesielt i stue er med mye skjolder. Konsekvens/tiltak: Kan påregnes noe tiltak på overflater men kan tas over noe tid og behov.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette gjelder spesielt i hjørnet mot nordøst. Dette kan og ha sammenheng med at taknedløp kommer ned på dette hjørnet og kan ved mindre feil eller mangler i grunn medføre økt fuktbelastning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

- Innvendige dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører og spesielt på dør til soverom mot vest som er vanskelig å lukke, samt at finerdører fra byggeåret er med generell slitasje. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Manglende tiltak fører til redusert funksjon og slitasje på karm/terskel og dørblad.

- Etasje > Bad: Dokumentasjon for våtrom:
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Etasje > Bad: Overflater, vegger og himling:
Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke fuget i hjørner på vegger så ved direkte fuktpåkjenning kan vann trenge inn bak list. Tak over ovn på vegg er med misfarging grunnet varme fra ovn. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson. Ved bruk av dusjkabinett er det begrenset fare for fuktpåkjenning slik at tiltak kan vurderes ved endret bruk eller ved oppgradering av rommet. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere varmepåkjenningen fra ovnen på taket over, da langvarig varmepåkjenning kan medføre fare for selvantennelse og brann.

- Etasje > Bad: Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det ble og foretatt en enkel funkssjontest ved befaring og det ble registerert begrenset avtrekk. Avtrekksvifte sto på minste nivå og det anbefales ved bruk av baderommet at effekt skrus opp. Det ble og registrert noe ulyd i vifte som indikerer at denne bør skiftes. Konsekvens/tiltak Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Etasje > Kjøkken: Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Innredningen er fra byggeåret med påregnelig slitasje og det er en del sår og skader på spesielt noen fronter. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og estetisk verdi.

- Etasje > Kjøkken: Avtrekk:
Vurdering av avvik: Ventilator og avtrekksviften på kaldloftet er fra byggeåret og har noe redusert funksjon. Avtrekksviften har noe ulyd, noe som indikerer svekkelser. Det
anbefales jevnlig rengjøring av filter for å opprettholde god avtrekkseffekt. Konsekvens/tiltak: Ventilator og avtrekksvifte bør vurderes for utskifting eller service for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt og forhindre ytterligere funksjonssvikt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan redusert ventilasjon føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

TOMTEFORHOLD:
- Fuktsikring og drenering:
Punktet må sees i sammenheng med `Rom under terreng`. Vurdering av avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det ble registrert stedvis noe fuktinntrengning i nedre del av murvegger og spesielt på side mot nord. Dette indikerer noe funksjonssvikt. Trolig er og taknedløp lagt i drensrør som og øker fuktbelastningen. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

- Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser og i hovedsak vertikale riss ved enkelte hjørner. Ikke spesielt synlig innvendig men noe mindre oppsprekking i hjørnet mot nordøst. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

- Terrengforhold:
Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette gjelder spesielt, men det er ikke kjent at vannivået har nådd opp til boligen. Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging. Anbefales derfor at forholdet holdes under oppsikt og at det ved eventuelt oppgradering av drenering foretas opparbeidelse med godt fall fra mur. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:

Vurdering av avvik: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Ikke avdekket eller opplyst om feil eller mangler med det kan plutselig oppstå på slike eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:

UTVENDIG:
- Balkongdør:
Vurdering av avvik: Balkongdør er skummet igjen mellom karm og dørblad som indikerer at dør har hatt større funksjonssvikt. Konsekvens/tiltak: Dør er skummet igjen som indikerer defekt dør. Dør må derfor skiftes for å kunne benyttes. Kostnadsestimat: Under 20 000.

INNVENDIG:
- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Sluk ligger delvis under kabinett men 1 fot på kabinett står direkte opp på slukrist som gjør at man ikke kan inspisere sluk eller foreta rengjøring uten at kabinett flyttes. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Kan vurderes eventuelt annet kabinett som ikke hviler på slukrist. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Etasje > Vaskerom: Generell:
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er generelt noe slitasje grunnet alder, samt utetthet i gulvet ved ett avløp. Vaskerommet har mindre påkjenning av bruksvann ved daglig bruk, men har samme krav til utførelse som baderom. Vanntett sjikt på gulv er fra før 2000, og siden dette er fra byggeåret, er både levetid og tetthet usikker. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderiger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Konstnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er i dag krav til at det skal være maks, åpninger på 10 cm.
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. DVs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette gjelder spesielt men det er ikke kjent at vannivået har nådd opp til boligen.

Konsekvens/tiltak:
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Sotluke i kjeller er løs samt at vedovn i stue står nært brannmur. Anbefalt avstand er min. 10 cm.
- Påregnes tilstrekkelig innfesting av sotluke. Det bør og gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle feil eller mangler, for å unngå økt risiko for brann eller røyklekkasje. Eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 824,-pr. 2026

Renovasjon: Kr 5 479,- eks mva.
Vann: Kr 3 408,- eks mva.
Kloakk: Kr 8 361,- eks mva.
Feiing: Kr 576,- eks mva.
Eiendomsskatt kr 0,- eks mva. (tilkommer ved skifte til privat eie).
Samlet kr 17 824,- eks.mva.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Forsikring
KLP
Polisenr: 14499725

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 870 kvm (Eiertomt)
Selveier tomt

Adkomst
Adkomst fra offentlig veg med parkering på egen tomt.

Radonmåling
Bygningen er ikke utført med radonsikring og ikke opplyst om målinger. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et barnevennlig og rolig boligområde med gangavstand til barnehage, skole, butikk, idrettsanlegg og flerbrukshall. Nærhet til skiløyper og flotte friluftsområder.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består fortrinnsvis av eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Høylandet sentrum ca. 6 minutters gange fra boligen.

Skoler og barnehager
Høylandet barnehage ligger ca. 10 minutters gange fra boligen.
Fra boligen er det ca. 5 minutters gange til Høylandet barne- og ungdomsskole.
Til Grong videregående skole og Olav Duun videregående skole tar det henholdsvis ca. 22 og 45 minutter med bil fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger igangsettingstillatelse for boligen datert 15.09.1982. At igangsettingstillatelse foreligger, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Boligen ble meldt tatt i bruk 28.02.1983. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Takstmann sin kommentar:
Det er under hele bygningen uinnredet kjeller og det er i boder etabler nedgang til kjeller.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.
Eiendommen har offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Planstatus: Reguleringsplan.
PlanID: 199601- Høylandet Sentrum. Rev. Av 198102 Høylandet sentrum.

Eiendommen er etter PlanID 199601- Høylandet Sentrum regulert til boligformål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5046/98/52:
27.11.1987 - Dokumentnr: 9612 - Rettighet
Rettighetshaver: Sapro AS
Org.nr: 941 155 065
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000
FRA 011086 TIL 311298
MED FLERE BESTEMMELSER
Best. ang. lån.

08.03.1983 - Dokumentnr: 901845 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5046 Gnr:98 Bnr:30

01.01.2018 - Dokumentnr: 240839 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1743 Gnr:98 Bnr:52

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver 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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 484,-

Samlet skal selger betale kr. 112 284,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. oktober 2026

Ansvarlig megler
Elin Brøndbo, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90408420

Meglerforetaket
Nordvik Namsos
Kirkegata 5
7800 NAMSOS
Juridisk navn: Namsos Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 931648667

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tyldom 16

Skoler

Høylandet barne- og ungdomssko...	137 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Grong videregående skole	265 elever	22 min 24.7 km
Olav Duun videregående skole	852 elever	43 min 48.2 km

Sport

Høylandet stadion	5 min
Push Treningssenter Grong	22 min

Offentlig transport

Høylandet sentrum	Linje 660, 695	6 min 0.5 km
Harran stasjon	Linje F7	20 min 22.1 km
Namsos lufthavn		40 min

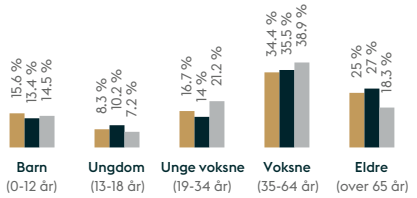
Barnehager

Høylandet barnehage (1-5 år)	51 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

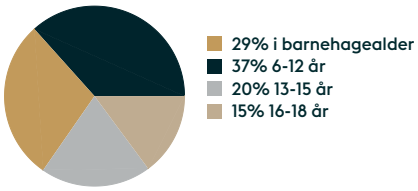
Coop Prix Høylandet	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tyldum	480	261
Kommune: Høylandet	1 193	697
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



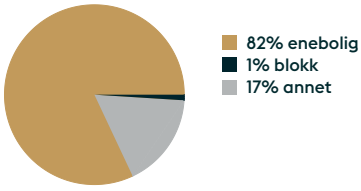
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Høylandet	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Tyldom 16, 7877 HØYLANDET
HØYLANDET kommune
gnr. 98, bnr. 52

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1575 **Eiendomsverdi ref nr:** LP8015

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Terje Årsandøy

Takstnett
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1983 med de byggeskikker som var på oppføringstidspunktet.
Bygningen har hatt noe vedlikehold siden byggeåret men begrenset til noe oppgradering av baderommet i 2018 samt noe overflater gulv i samme tidsrom.
Bygningen framstår med generelt en del slitasje og det må utvendig påregnes oppgradering av taktekking og takrenner samt noen vinduer og balkongdør. Innvendig kan det påregnes oppgradering av kjøkken samt ellers oppgradering og vedlikehold ved behov.

Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik/tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater og undertak av armert plast og er besiktiget fra takfot i stige
Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier og toppbord er i treverk. På side mot nord er renner av plast fra byggeåret mens de trolig er noe oppgradert på side ved inngang
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av armert plastduk, og det er kaldtloft.
Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og med 3-lags glass.
Vindu mot nordvest på soverommet samt i 1 bod mot vest er det PVC-vindu med 2-lags glass.
Hovedytterdør i teak med 2-lags glass. Dør er utvendig malt.
Balkongdøren er malt og utført i tre med 3-lags glass.
Utvendige trapper i strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg. Opplyses at laminat er lagt ca. 2018. samt i kjøkken etter vannlekkasje. Belegg fra byggeåret.
Overflater vurderes generelt bra stand og tiltak kan vurderes ut fra behov og framtidig bruk
Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater i 1. etasje og trepanel i kjeller. De fleste overflater er fra byggeåret men trolig med noe maling.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Målt med planlaser i stue, kjøkken, gang, kjøkken og vindfang. Konstruksjon vurderes i bra stand ut fra uten større avvik ut over standard og toleransekrav men kan påregnes mindre avvik på overflater grunnet normal slitasje og belastninger
Bygningen er ikke utført med radonsikring og ikke opplyst om målinger.
Det er elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate.
Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er trapp til kjeller av i ubehandlet tre med belegg i trinn.
Innvendige dører er finerdører samt en profilert malt lettdør til baderommet som er oppgradert i 2018

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Baderommet er oppgradert noe med nye veggplater og innredning samt vannrør til rør i rør i 2018 men overflate gulv er fra byggeåret.
Rommet er med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og toalett
Rommet har ingen dokumnetasjon
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, panelovn og fall mot sluk på 15 mm.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 110 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot vest, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er med våtromsbelegg på gulv med oppbrett utenpå veggplater med malte overflater. Utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksvifte på kaldloft der styreenhet er plassert på ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra kjøkken og baderom. På vaskerom er det vannrør av kobber.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Bygningen er fra 1983 og naturlig ventilasjon var normalt ved oppføringstidspunktet.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med 8 fordelingskurser med automatsikringer. Det er begrensede opplysninger men ikke opplyst om kontroll av eltilsyn.
Ut fra begrenset kjennskap til anlegget og at undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse kan det anbefales at det foretas en spesifikk gjennomgang av hele anlegget
Røykvarsler i gang samt ett brannslukningsapparat.
Luft til luft varmepumpe i stue produsert i 2024 men usikker om den er montert i 2025/26

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det er grunnmursbeskyttelse av konotteplast og rørdrens av plast.
Tomten og fundamentet er opparbeidet med grusmasser.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og den er fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur. Mur utvendig pusset men ubehandlet i kjeller.
Bygningen står på en flatt opparbeidet tomt
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og har tilknytning til offentlig vannforsyning

Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

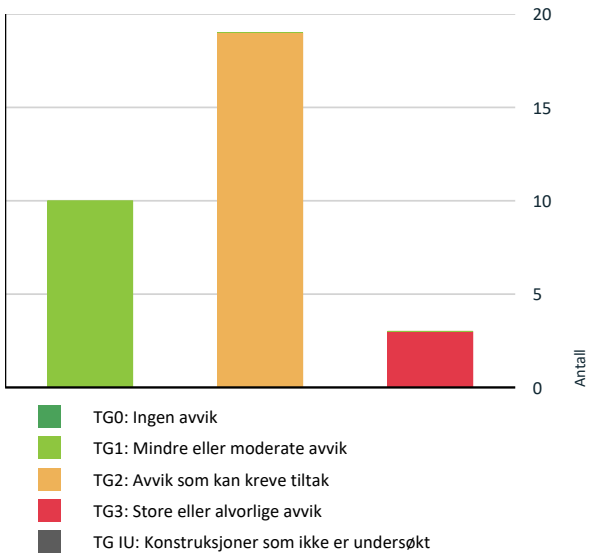
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er under hele bygningen uinnredet kjeller og det er i boder etabler nedgang til kjeller

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

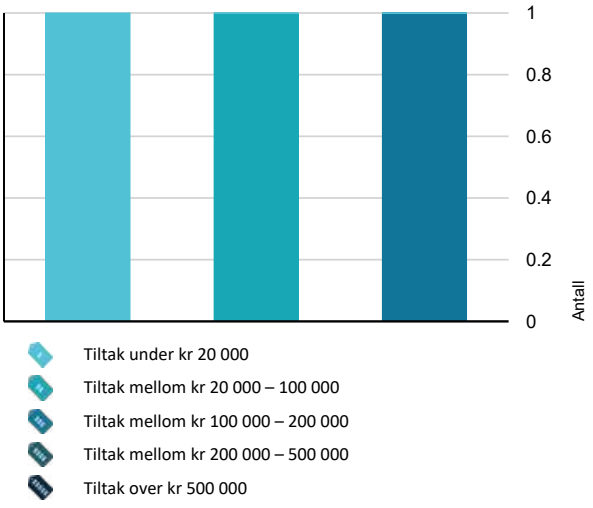
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vindu soverom mot nordvest	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er i dag krav til at det skal være maks, åpninger på 10 cm
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette gjelder spesielt men det er ikke kjent at vannivået har nådd opp til boligen

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikehold men i begrenset omfang

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Baderom og rør i rør
2026	Modernisering	Varmtvannsbereder
2018	Modernisering	Gulv i stue, kjøkken og gang

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og undertak av armert plast og er besiktiget fra takfot i stige

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. i gradrenner er taktekkingen knekt ned samt at det og er noen rustdannelser

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingen bør utbedres eller skiftes, spesielt i gradrenner hvor det er knekk og rustdannelser.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på taket.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier og toppbord er i treverk. På side mot nord er renner av plast fra byggeåret mens de trolig er noe oppgradert på side ved inngang

Vurdering av avvik:
• Det er utettheter i takrenner og i ende av gradrenner som medfører lekkasjer. Takrenner er og med manglende vedlikehold/rensing som medfører at det står vann i renner som øker fuktpåkjenning og ved frost kan dette føre til utsvelling i skjøter.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i takrenner og gradrenner bør utbedres for å hindre lekkasjer og vanninntrenging i bygningskonstruksjonen.
Det anbefales også jevnlig rensing av takrenner for å opprettholde god funksjon og redusere lekkasjer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.
• Stigetrinn for feiler må monteres.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Dette har medført fuktskader på platen hvor avtrekksviften er plassert, samt at det også er noe utsvelling på takplater i gangen som skyldes fukt fra kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Dette gjelder nedre del av kledning på vegg mot vest

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Ved befaring kunne det ikke avdekkes spesielle tegn til aktivitet av mus i kjeller eller kaldloft.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr, selv om det ikke ble avdekket tegn til aktivitet. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningen og økt risiko for helseproblemer.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Vindu i vaskerom med sprekk i glass

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette gjelder vindu på bod. Ellers er vinduer med harde pakninger som reduserer tettefunksjon samt at det er noe stedvis slitasje på overflatebehandling.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut grunnet påpekte avvik for at vinduer skal ha god funksjon og isoleringsevne.

TG 2 Vindu soverom mot nordvest

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vindu mot på soverommet samt i 1 bod mot vest er det PVC-vindu med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vindu i soverom er med noe skjevheter og skadet pakning som begrenser tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å rette opp skjevhetene og bytte ut skadet pakning for å gjenopprette vinduets tettefunksjon eller at vindu skiftes. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak med 2-lags glass. Dør er utvendig malt.

Vurdering av avvik:
• Dør er fra byggeåret og ut fra alder i normalt bra stand med generell bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuell overflatebehandling for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon. Dersom slitasjen øker, kan det oppstå redusert tetthet og varmetap.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er malt og utført i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør er skummet igjen mellom karm og dørblad som indikerer at dør har hatt større funksjonssvikt

Konsekvens/tiltak
• Dør er skummet igjen som indikerer defekt dør. Dør må derfor skiftes for å kunne benyttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i strekkmetall.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er i dag krav til at det skal være maks, åpninger på 10 cm

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg. Opplyses at laminat er lagt ca. 2018 mens kjøkken er oppgradert i 2026 etter en vannlekkasje. Belegg fra byggeåret. Overflater vurderes generelt bra stand og tiltak kan vurderes ut fra behov og framtidig bruk

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater i 1. etasje og trepanel i kjeller. De fleste overflater er fra byggeåret men trolig med noe maling.

Vurdering av avvik:

• Overflater generelt fra byggeåret med normal slitasje men himling i gang med noe svelling under der avtrekksvifte er plassert samt at en del himlinger og spesielt i stue er med mye skjolder.

Konsekvens/tiltak

• Kan påregnes noe tiltak på overflater men kan tas over noe tid og behov

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Målt med planlaser i stue, kjøkken, gang, kjøkken og vindfang. Konstruksjon vurderes i bra stand ut fra uten større avvik ut over standard og toleransekrav men kan påregnes mindre avvik på overflater grunnet normal slitasje og belastninger

Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke utført med radonsikring og ikke opplyst om målinger.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Sotluke i kjeller er løs samt at vedovn i stue står nært brannmur. Anbefalt avstand er min. 10 cm

• Påregnes tilstrekkelig innfesting av sotluke. Det bør og gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle feil eller mangler, for å unngå økt risiko for brann eller røyklekkasje. Eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette gjelde spesielt i hjørne mot nordøst. Dette kan og ha sammenheng med at taknedløp kommer ned på dette hjørnet og kan ved mindre feil eller mangler i grunn medføre økt fuktbelastning

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp til kjeller av i ubehandlet tre med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører samt en profilert malt lettdør til baderommet som er oppgradert i 2018

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører og spesielt på dør til soverom mot vest som er vanskelig å lukke, samt at finerdører fra byggeåret er med generell slitasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Manglende tiltak fører til redusert funksjon og slitasje på karm/terskel og dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er oppgradert noe med nye veggplater og innredning samt vannrør til rør i rør i 2018 men overflate gulv er fra byggeåret.
Rommet er med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og toalett

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rommet har ingen dokumnetasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke fuget i hjørner på vegger så ved direkte fuktpåkjenning kan vann trenge inn bak list

• Tak over ovn på vegg er med missfarging grunnet varme fra ovn.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson. Ved bruk av dusjkabinett er det begrenset fare for fuktpåkjenning slik at tiltak kan vurderes ved endret bruk eller ved oppgradering av rommet.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere varmepåkjenningen fra ovnen på taket over, da langvarig varmepåkjenning kan medføre fare for selvantennelse og brann.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, panelovn og fall mot sluk på 15 mm.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 110 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Sluk ligger delvis under kabinett men 1 fot på kabinett står direkte opp på slukrist som gjør at man ikke kan inspisere sluk eller foreta rengjøring uten at kabinett flyttes.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Kan vurderes eventuelt annet kabinett som ikke hviler på slukrist

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det ble og foretatt en enkel funkssjontest ved befaring og det ble registerert begrenset avtrekk. Avtrekksvifte sto på minste nivå og det anbefales ved bruk av baderommet at effekt skrus opp. Det ble og registrert noe ulyd i vifte som indikerer at denne bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot vest, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er med våtromsbelegg på gulv med oppbrett utenpå veggplater med malte overflater. Utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er generelt noe slitasje grunnet alder, samt utetthet i rørgjennomføring i gulvet ved ett avløp. Vaskerommet har mindre påkjenning av bruksvann ved daglig bruk, men har samme krav til utførelse som baderom. Vanntett sjikt på gulv er fra før 2000, og siden dette er fra byggeåret, er både levetid og tetthet usikker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er fra byggeåret med påregnelig slitasje og det er en del sår og skader på spesielt noen fronter

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.
Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og estetisk verdi.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via sentralt avtrekksvifte på kaldloft der styreenhet er plassert på ventilator

Vurdering av avvik:
• Ventilator og avtrekksviften på kaldloftet er fra byggeåret og har noe redusert funksjon. Avtrekksviften har noe ulyd, noe som indikerer svekkelser. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter for å opprettholde god avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilator og avtrekksvifte bør vurderes for utskifting eller service for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt og forhindre ytterligere funksjonssvikt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan redusert ventilasjon føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra kjøkken og baderom. På vaskerom er det vannrør av kobber. Ved befaring registrert noe lekkasje i fordelerskap samt lekkasje på avløpsslange på oppvaskmaskin men dette samt følgeskader i kjøkkengulv er reparert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Bygningen er fra 1983 og naturlig ventilasjon var normalt ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Skriftlig bekreftelse på rørlegger under lokk på bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 8 fordelingskurser med automatsikringer. Det er begrensede opplysninger men ikke opplyst om kontroll av eltilsyn. Ut fra begrenset kjennskap til anlegget og at undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse kan det anbefales at det foretas en spesifikk gjennomgang av hele anlegget

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i gang samt ett brannslukningsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue produsert i 2024 men usikker om den er montert i 2025/26

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse av konotteplast og rørdrens av plast. Tomten og fundamentet er opparbeidet med grusmasser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det ble registrert stedvis noe fuktinntrengning i nedre del av murvegegr og spesielt på side mot nord. Dette indikerer noe funksjonssvikt. Trolig er og taknedløp lagt i drensrør som og øker fuktbelastningen.
Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og den er fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur. Mur utvendig pusset men ubehandlet i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser og i hovedsak vertikale riss ved enkelte hjørner. Ikke spesielt synlig innvendig men noe mindre oppsprekking i hjørne mor nordøst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen står på en flatt opparbeidet tomt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette gjelder spesielt men det er ikke kjent at vannivået har nådd opp til boligen

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging. Anbefales derfor at forholdet holdes under oppsikt og at det ved eventuelt oppgradering av drenering foretas opparbeidelse med godt fall fra mur.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1983 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Ikke avdekket eller opplyst om feil eller mangler men det kan plutselig oppstå på slike eldre anlegg

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er i dag krav til at det skal være maks, åpninger på 10 cm

• Avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Dette gjelder spesielt men det er ikke kjent at vannivået har nådd opp til boligen

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Sotluke i kjeller er løs samt at vedovn i stue står nært brannmur. Anbefalt avstand er min. 10 cm

• Påregnes tilstrekkelig innfesting av sotluke. Det bør og gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle feil eller mangler, for å unngå økt risiko for brann eller røyklekkasje. Eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
160 m²/160 m²	Kr 800 000
Enebolig: Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Gang, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod, 2 Lagerrom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	800 000
Kr 2 300 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**800 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er vurdert ut fra beliggenhet og enkelte sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	
Kjeller	78			78	
SUM	**160**				
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, gang, vindfang, vaskerom, bod, bod 2		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er under hele bygningen uinnredet kjeller og det er i boder etabler nedgang til kjeller

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montering av ny varmtvannsbereder

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5046 HØYLANDET	98	52		0	870.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tyldom 16

Hjemmelshaver
Høylandet Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i mindre boligområde ved Høylandet sentrum med gangavstand til skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med noe plen og gruset gårdsplass

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Tyldom 6, 7877 HØYLANDET**	
Dato for energimerking **23.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337229**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186525922**
Gårdsnummer **98**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **335,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 514 kWh**



Tyldom 6, 7877 HØYLANDET

Detaljering

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



Tyldom 6, 7877 HØYLANDET

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frode Grevskott	9578-5997-4-588298	2026-10-28 11:48:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. okt. 2026

Oppdragsnummer
38-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tyldom 16, 7877 HØYLANDET

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Høylandet Kommune

Fullmektige
Frode Grevskott for Høylandet Kommune

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 1983

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, annet
Polisenummer: 14499725
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 38-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frode Grevskott	**2026-10-28**

Identifikasjon

bankID Frode Grevskott

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

98-52 - Tyldom 16

Dato: 07.09.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



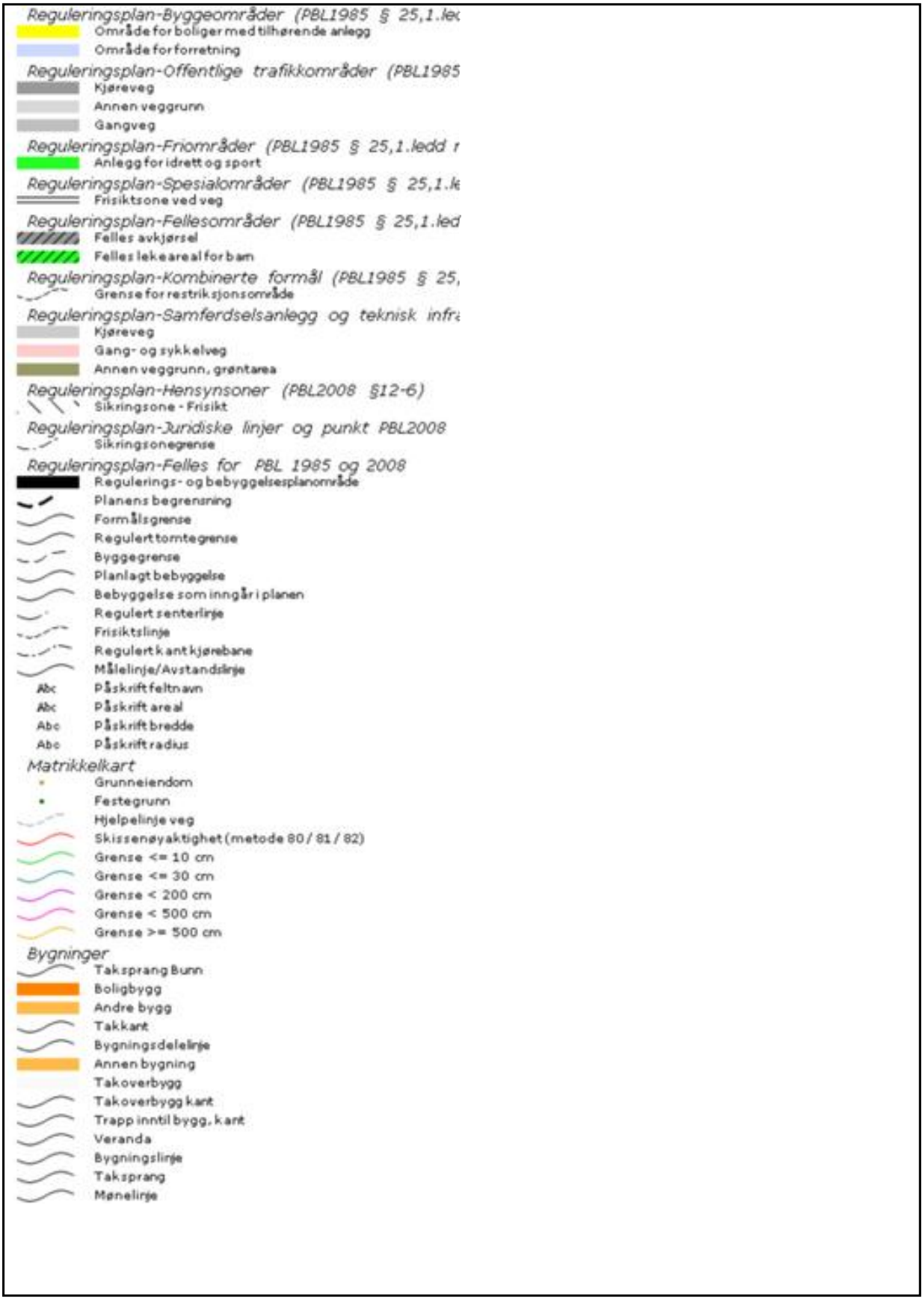
Tyldom 16 - plankart

Dato: 07.09.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

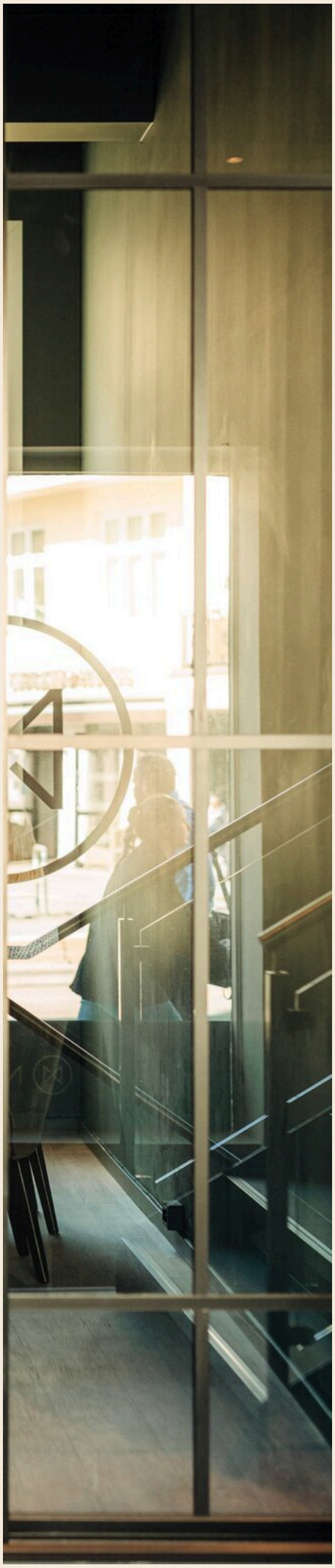


Velkommen til

Nordvik Namsos

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som setter kvalitet, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Namsos og Namdalen. Gjennom de beste digitale løsninger og en attraktiv presentasjon, gjør vi din bolig synlig. God rådgivning før, under og etter salg. Vi vet hva det er verdt!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

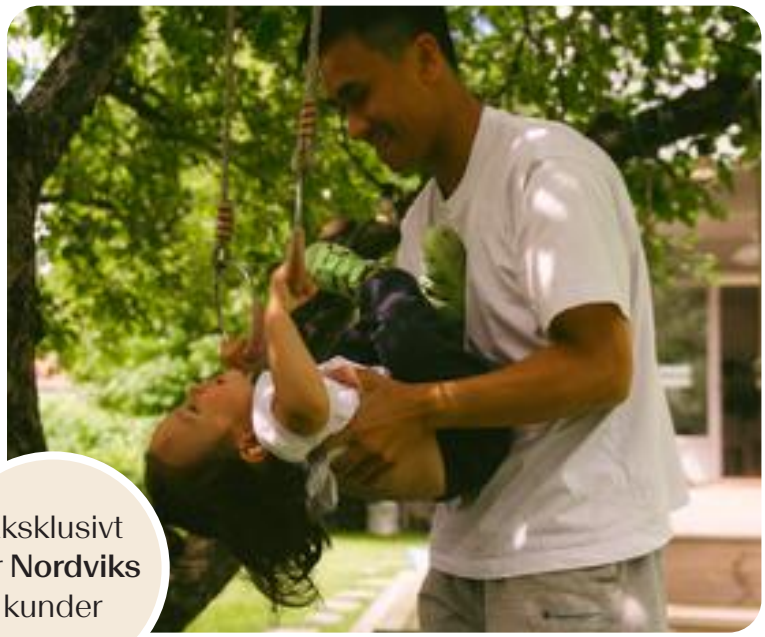


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 38-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tyldom 16 7877 HØYLANDET
Matrikkel: Gnr 98, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Høylandet kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elin Brøndbo

Daglig leder / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Namsos
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420