





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636
E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Marie Mathea Valstrand
v/Håvard Valstrand iht. fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 197/278 kvm
Tomtstr.: 1046 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 325
Oppdragsnr.: 1701250048

Velkommen til
Litjhaugveien 6!

Eneboligen er pent beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde i Haugen på Kyrksæterøra. Fra eiendommen er det kort vei til både barnehage, skole og sentrum hvor du finner et stort utvalg servicetjenester. I nærområdet er det fine friluftsområder med gangavstand til både turstier, lysløype, lekeplass, isbane og fotballbane.

Verdt å merke seg:

- Lys og romslig stue med plass for flere møbleringssoner
- Varmepumpe montert 2022
- Vedovn
- Pent bad pusset opp 2011
- Underetasje med egen inngang
- 2 garasjer
- Terrasse og hage
- Stor tomt på ca. 1 mål
- Gode solforhold
- Flott utsikt
- Kort vei til sentrum med et stort utvalg servicetjenester



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen22

Tilstandsrapport33

Egenerklæring82

Ferdigattest87

Tegninger88

Kart98

Reguleringsplan 104

Tinglyst erklæring 108

Forbrukerinformasjon 116

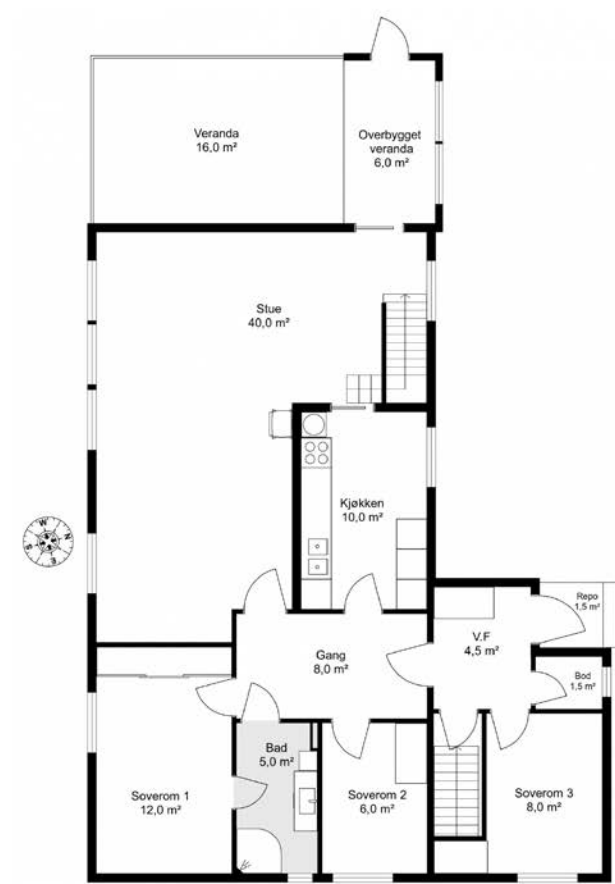
Budskjema 117

Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Litjhaugveien 6
1. Etasje



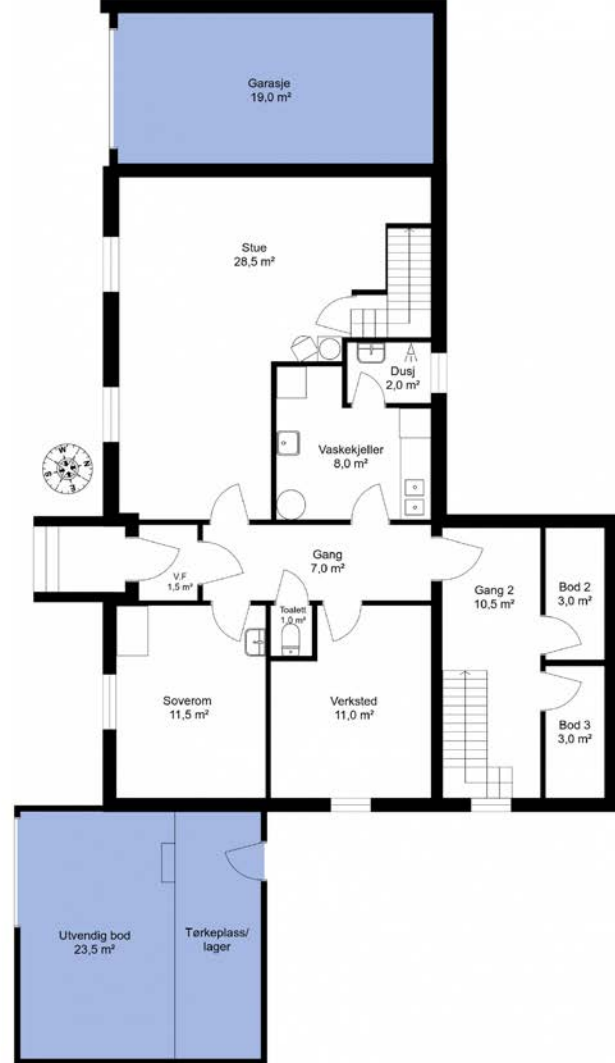
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje



7200 Kyrksæterøra - Litjhaugveien 6
Kjeller



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



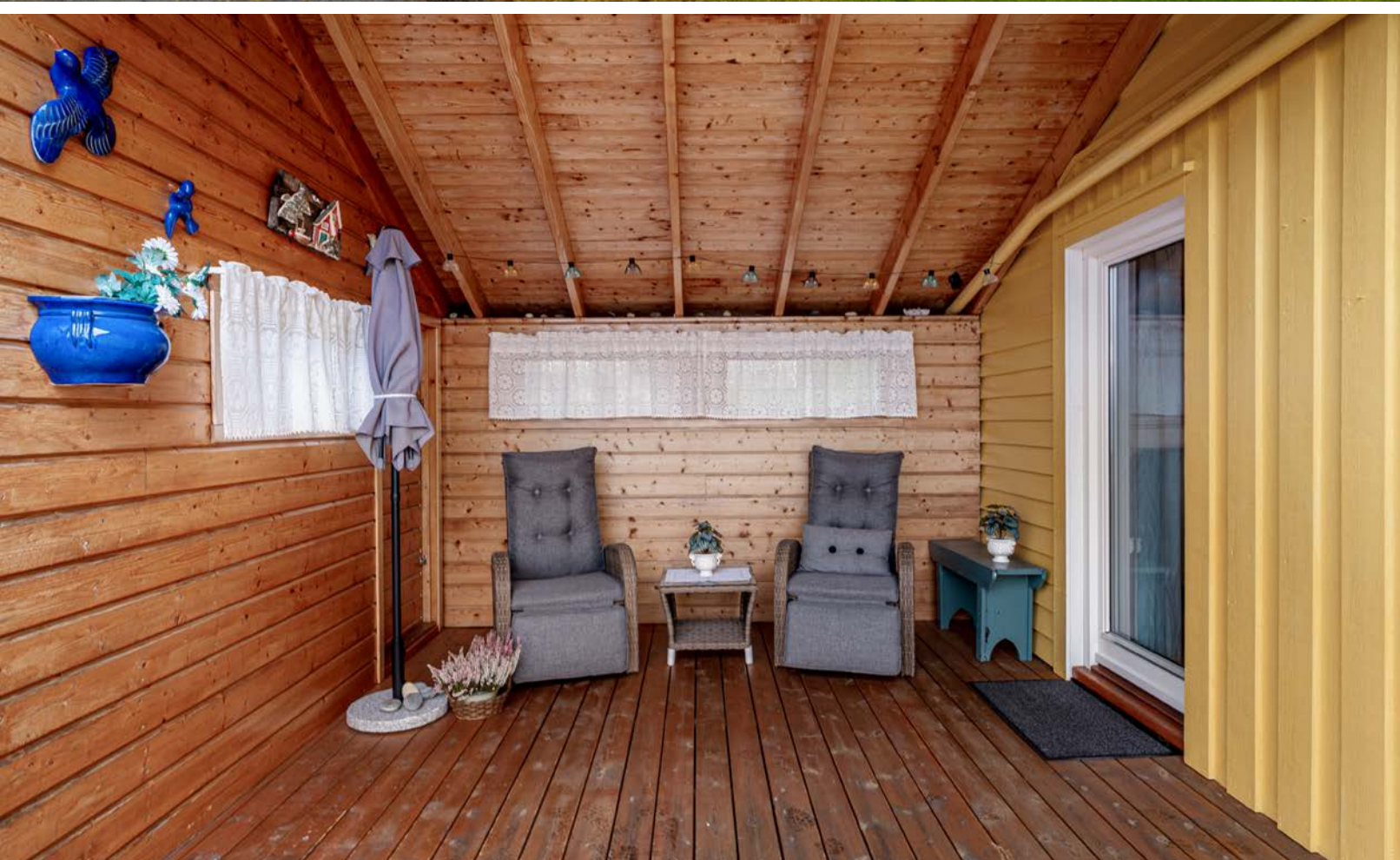


Velkommen inn!















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 m²
BRA - e: 81 m²
BRA totalt: 278 m²
TBA: 24 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje:
BRA-i: 95 m²:Vindfang, gang, soverom, toalettrom, verksted, kjellerstue, trapperom, vaskekjeller, dusjrom, bod 2, bod 3, gang 2 m/trapp.
BRA-e: 45 m² Utvendig bod, garasje.

1. etasje:
BRA-i: 102 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2, trapperom, soverom 3, bod/kott.

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 24 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 36 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA): 1.etasje: Veranda, overbygget veranda og repo.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 1046 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.046 kvm. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering foran boligen. På oversiden er det asfalt og belegningsstein.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Kyrksæterøra. Fra Litjhaugveien er det kort vei til skole og barnehage, samt sentrum med et stort utvalg servicetjenester. I sentrum finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikksenter, verksted, trelast, småbåthavn, bank m.m.

Det er godt tilrettelagt for friluftsliv i nærområdet med kort vei til fine turstier, lysløype, fotballbane, lekeplasser, isbane mm. Grøtanmarka er lett tilgjengelig til fots fra Haugen. I Grøtanmarka er det skiltet stier fra Haugen til Fagerlia, over Neverskardet/Grøtåsen, om Tuvlia og over Grøttuva. På den nordligste toppen på Grøttuva finnes det en turbok hvor en kan holde oversikt over antall besøk. Mange legger også turen gjennom Grøtanmarka til Alstadvatnet eller skituren over Klostermyra til Dalem skjølen eller videre til Vessesætra. Veien gjennom Fagerlia er også en svært populær tur- og

treningsvei.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Bolig:
Enebolig med kjeller og 1.etasje. Støpt plate, betongstein i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med betongtakstein på bolig og ALU/Stål på utvendig bod. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda og overbygd veranda med utgang fra stue i 1.etasje.

Garasje:
Enkel garasje. Støpt gulv, pusset grunnmur og bindingsverk med utvendig stående kledning. Liggende kledning i gavelvegger. Saltak med betongtakstein. Takrenner med avløp ført til terreng. Leddport i tre med portåpner. Innlagt strøm. Innvendig er det plassbygde hyller og skap på vegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

2) Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Totalrenovering av bad. Årstall ca. 2011.
Arbeid utført av: Bakken VVS, Odd Arve Pettersen (snekker).

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ble utført av fagfolk.

4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Varmvannstank.
Arbeid utført av: Bakken VVS.

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Målerskifte 31.05.23.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byttet terrassebord på veranda. 2021.

Fullstendig egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller/Underetasje:
BRA-i: Vindfang, gang, soverom, toalettrom, verksted, kjellerstue, trapperom, vaskekjeller, dusjrom, bod 2, bod 3 og gang 2 m/trapp.
BRA-e: Utvendig bod og garasje.

1.etasje:
BRA-i: Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2, trapperom, soverom 3 og bod/kott.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller:

Utvendig bod: Oppført på pilarer. Betonggulv, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning, saltak med ALU/Stålplatetekking. Koblet vindu. Inngangsdør i tre og vippeport i tre. Innvendig er det oppløftet tregulv på deler av rommet som benyttes til å tørke klær. Innlagt strøm.

Garasje: Betonggulv, pussede murvegger og betong i himling. Vippeport i tre. Plassbygd arbeidsbenk. Innlagt strøm. Over garasje er det terrasse med tett belegg og avrenning til takrenne.

Vindfang: Belegg på gulv. Pussede murer og malte plater på vegg. Malt panel i himling. Utgang til hage.

Gang: Belegg på gulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater.

Soverom: Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Servant. Plassbygd garderobeskap og panelovn på vegg.

Toalett: Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt

slett himling. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Gulvstående toalett.

Verksted: Betonggulv. Malte pussede murer og malt panel på vegg. Panel i himling. Plassbygd arbeidsbenk med skuffeseksjoner og Plassbygd hyller på vegg.

Kjellerstue: Teppe på gulv. Laminerte plater og malt mur på vegg. Hvite himlingsplater. Vedovn.

Trapperom: Teppe på gulv. Laminerte plater og malt mur på vegg. Hvite himlingsplater. Trapp til stue i 1. etasje.

Vaskekjeller: Belegg på gulv med gulvvarme. Malt pusset mur og belegg på vegg. Panel i himling. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, slett innredning med dobbel heldekkende vask og avrenningsbeslag. Varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og vannmåler.

Dusjrom: Belegg på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Servant og åpen dusj.

Gang 2 m/trapp: Belegg på gulv. Malt pusset mur og malt panel på vegg. Perforerte hvite himlingsplater. Trapp til 1. etasje. Sikringsskap.

Bod 2: Malt betonggulv. Malt pusset mur og malt panel på vegg. Malt panel i himling. Plassbygd hyller på vegg.

Bod 3: Malt betonggulv. Malt pusset mur og malt panel på vegg. Malt panel i himling. Plassbygd hyller

på vegg.

1.etasje:

Vindfang: Klikkvinyl på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Hovedinngang. Garderobeskap.

Gang: Klikkvinyl på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.

Kjøkken: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Profilert kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Plass for micro. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Stue: Belegg på gulv. Malt tapet på vegg og malt panel. Hvite himlingsplater. Trapp til kjeller. Vedovn og varmepumpe.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Dør til bad. Panelovn på vegg. Plassbygd garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 2: Teppe på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Plassbygd garderobeskap.

Trapperom: Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Trapp til kjeller.

Soverom 3: Teppe på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Plassbygd garderobeskap.

Bod/kott: Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Plassbygd hyller på vegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper - 2
- Utvendig > Utvendige trapper - 3
- Utvendig > Garasje
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper - 2
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Innvendige dører - 2
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendig bod
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
1993:
Tilbygg - Tilbygg av bod over garasje ved eksisterende veranda.
Tilbygg - Tilbygg av vedbod med tørkeplass.

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at det er innlagt fiber fra Sodvin.

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
93289752

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Salg ved fullmektig:
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen

selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:
Siste feiing: 05.05.2025
Neste feiing: 05.05.2027
Siste tilsyn: 30.10.2023
Neste tilsyn: 30.10.2027

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 200 000

Kommunale avgifter
Ca. kr 15 508

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 4.450,-
Vann: Grunnbeløp 3.357,- + Målt forbruk (kr/m3) kr 26,94
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + Målt forbruk (kr/m3) kr 21,92
Branntilsyn/feiing: 793,-
Eiendomsskatt: 4.926,-

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær
Kr 703 962

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 815 849

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, brøyting/strøing og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 325 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5055/102/325:
25.11.1967 - Dokumentnr: 4447 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:102 Bnr:290
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 77919 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1612 Gnr:102 Bnr:325

01.01.2020 - Dokumentnr: 829876 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:102 Bnr:325

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen datert 18.06.1969.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen.

Info: Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er tilsendt via dokumenter fra Heim Kommune.

Kjeller: Her foreligger ingen tegninger. Lovlighet for etasjen må kontrolleres hos Heim Kommune. Søknad/bruksendring må påregnes å sendes for å få lovligheten i orden.

1.etasje: 1 soverom er fjernet for å gi større stue, det er etablert trapperom mellom bad og soverom med trapp til kjeller, i tilbygg på oversiden er det angitt boder. Det består i dag av vindfang, bod og soverom. Endringer i 1. etasje utløser krav om å søke bruksendring.

Info: Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Garasje:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til de ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Kontakt gjerne megler ved eventuelle spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.06.1969.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Privat vei opp til huset fra garasje ved Litjhaugveien.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser for Haugen følger som vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,

men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
80 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 350 (Omkostninger totalt)
97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 300 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 35.547,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling av kopi tinglyste erklæringer og tinglysing sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Oppdragstaker

Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

26.11.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Litjhaugveien 6, 7200 KYRKSÆTERØRA
 HEIM kommune
 gnr. 102, bnr. 325

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 Rapportdato: 24.11.2025 Oppdragsnr.: 20704-1631 Referansenummer: ZU8553
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Sverre Marius Skålvik



**MIDT NORSK
TAKST AS**

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411



Litjhaugveien 6, 7200 KYRKSÆTERØRA
Gnr 102 - Bnr 325
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20704-1631

Befaringsdato: 06.11.2025

Side: 3 av 49

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje
Støpt plate, betongstein i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med betongtakstein på bolig og ALU/Stål på utvendig bod. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda og overbygd veranda med utgang fra stue i 1. etasje

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG [Gå til side](#)
Betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord. Forenklet undertak av trefiber og forenklet dampnett undertak av armert polyetylen over
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe som henger over møne. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Plast/PVC takrenne på garasje ved veranda.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 1. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av ulik alder
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 på soverom, 2013 på kjøkken og 2014 på bad og soverom i 1. etasje. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt skyvedør til terrasse med utgang fra stue fra 2006.
Bygningen har panelt enkel kjellerdør i tre som er innadslående. Veranda med terrassedekke som er lagt over betongdekke til garasje, membran på betongdekke med avrenning til plast takrenne på en side. Stående rekkverk med malt håndløper. Deler av terrasse er overbygd, utgang til hage via dør. Høyde rekkverk er målt til 81 cm
- Montert nytt terrassedekke 2021.
Overbygget flislagt hovedtrapp med tett rekkverk på en side. Plasstøpt trapp ved siden av garasjen
Plasstøpt betongtrapp med betong i sidevegger.
Utebod:
Oppført på pilarer. Betonggulv innvendig, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning, saltak med ALU/Stålplatetekking. Koblet vindu. Inngangsdør i tre og vippeport i tre. Innvendig er det oppløftet tregulv på deler av rommet som benyttes til å tørke klær. Innlagt strøm.
Garasje:
Betonggulv, pussede murvegger og betong i himling. Vippeport i tre. Plassbygd arbeidsbenk. Innlagt strøm. Over garasje er det terrasse med tett belegg og avrenning til takrenne. Tett membran på betongdekke med avrenning til plast/PVC takrenne

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og i stue 1. etasje av ukjent alder.

Siste utførte tilsyn er utført 30.10.2023 og siste feiing er utført 05.05.2025.
Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg under trapp i stue. Det er målt 10,7%. Veggene er bygget opp med murstein utlekting og plater.
Malt tett trapp med belegg i trinn og malt håndløper på vegg. Lakkert åpen trapp med teppe i trinn og lakkert rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Dusjrom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Servant og åpen dusj.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Profilert kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Plass for micro. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom
Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Gulvstående toalett.
Vaskekjeller
Belegg på gulv med gulvvarme. Malt pusset mur og belegg på vegg. Panel i himling. Naturlig ventilering via ventil på vegg.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, slett innredning med dobbel heldekkende vask og avrenningsbeslag. Varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og vannmåler.
Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med vannmåler er montert i vaskekjeller.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingskolber til rør i rør er plassert i himling på verksted i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og på vegg. Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue ved trapp



Beskrivelse av eiendommen

Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2022
Service utført: Ikke vært behov
Evalet varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Ekspansjonskar er montert på vegg.
Produksjonsår: Byggeår
Plassering: Vaskekjeller
Elektrisk tilkobling: Fast
Sikringsskap er plassert i gang ved trapp i kjeller med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1968 når huset ble oppstartet bygd.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betongstein og betong
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær.
Gruset/singlet i innkjørsel og parkering foran boligen. På oversiden er det asfalt og belegningsstein.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

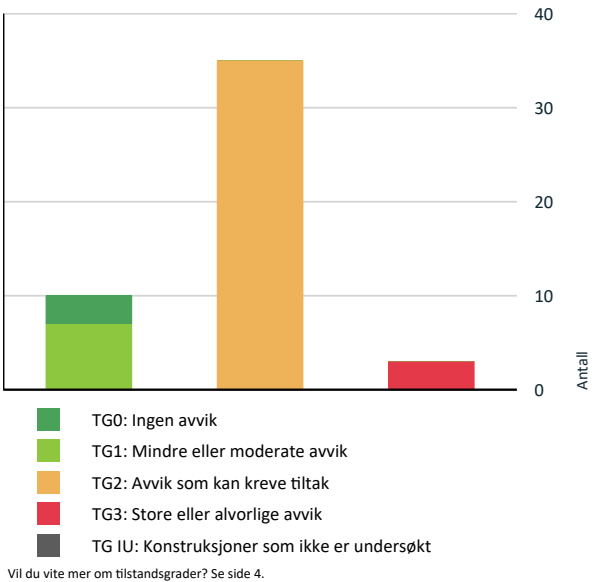
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er tilsendt via dokumenter fra Heim Kommune.
- Kjeller: Her foreligger ingen tegninger. Lovlighet for etasjen må kontrolleres hos Heim Kommune. Søknad/bruksendring må påregnes å sendes for å få lovligheten i orden.
- 1. etasje: 1 soverom er fjernet for å gi større stue, det er etablert trapperom mellom bad og soverom med trapp til kjeller, i tilbygg på oversiden er det angitt boder. Det består i dag av vindfang, bod og soverom. Endringer i 1. etasje utløser krav om å søke bruksendring.
- Info - Hva er en bruksendring?
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Garasje

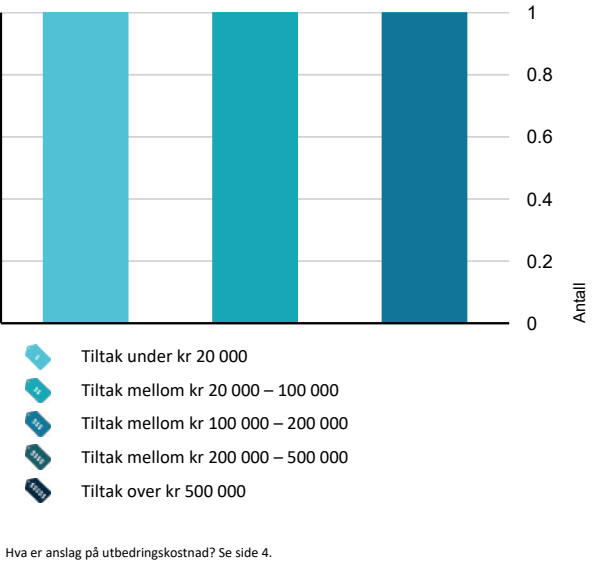
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt xx.xx.xxxx
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Garasje	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 18.06.1969

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygg av bod over garasje ved eksisterende veranda.
	Tilbygg	Tilbygg av vedbod med tørkeplass

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord.

Forenklet undertak av trefiber og forenklet dampnett undertak av armert polyetylen over.

Taket er besikttet fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

- Er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe som henger over møne. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Plast/PVC takrenne på garasje ved veranda.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Info: Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.

Tilstandsrapport



Plast/PVC takrenne på garasjetak ved veranda



Nedløp er ført til avløp i terreng



Pipehatt



Takstige henger over møne

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Svertesopp på deler av kledningen
- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord med stående kledning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.

Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

- Det må påregnes vask og overflatebehandling av kledning for å sikre kledning mot skade.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 1. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.
- Loftsluke er ikke tett, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Ventilering langs raftekasser ved overgang tak/vegg er noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Konstruksjon har noe begrenset lufting, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert jevn lufting langs raftekasser.

Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i raftekasse ved overgang tak/vegg



Uisolert loftsluke med stige



Det er synlig tett plast undertak over trefiberplater ved skade i undertak.



Synlige eldre fuktmerker på undertak av trefiber, ingen fukt på befaringsdagen. Plast undertak over må være montert ifb. montering av takstein

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av ulik alder

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

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

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vindu på stue og i overbygg veranda



Sprekk i glass på bod ved inngang



Kjellervindu



Vinduer i stue er fra 1984 og 1990

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 på soverom, 2013 på kjøkken og 2014 på bad og soverom i 1. etasje.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.



Vindu på soverom fra 2007



Vindu på soverom og bad fra 2014



Vindu på kjøkken fra 2013

TG 2 Dører - 2

Bygningen har panelt enkel kjellerdør i tre som er innadslående.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Kjellerdør

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt skyvedør til terrasse med utgang fra stue fra 2006.



Hoveddør



Skyvedør på veranda

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med terrassedekke som er lagt over betongdekke til garasje, membran på betongdekke med avrenning til plast takrenne på en side. Stående rekkverk med malt håndløper. Deler av terrasse er overbygd, utgang til hage via dør. Høyde rekkverk er målt til 81 cm
- Montert nytt terrassedekke 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Veranda er etablert over garasje

TG 1

Utvendige trapper

Overbygget flislagt hovedtrapp med tett rekkverk på en side.
- Trapp og repo er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan dekke er bygget opp.



Oversikt

TG 2

Utvendige trapper - 2

Plasstøpt trapp ved siden av garasjen

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Trapp mangler håndløpere

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedring av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket og for å hindre utvikling av skaden.

Tilstandsrapport



Oversikt



Skader i trapp



Skader i trapp

TG 2

Utvendige trapper - 3

Plasstøpt betongtrapp med betong i sidevegger.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Mangler håndløpere på hver side

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket
- Det bør også monteres sikring/rekkverk på hver side for å bedre personsikkerheten sammen med håndløper.
- Info hentet fra TEK 17. § 8-9. Trapp skal ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn
- Info:
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17
Veiledning til annet ledd.
Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.



Det bør monteres sikring med rekkverk på hver side av trapp for å hindre evt. personskade



Oversikt

TG 2

Garasje

Tilstandsrapport

Betonggulv, pussede murvegger og betong i himling. Vippeport i tre. Plassbygd arbeidsbenk. Innlagt strøm. Over garasje er det terrasse med tett belegg og avrenning til takrenne. Tett membran på betongdekke med avrenning til plast/PVC takrenne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Saltutslag på vegg i garasje mot terreng.
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på garasjeport.
- Værslitasje på garasjeport
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på tak membran og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av overflater må kunne påregnes for å sikre at overflater ikke skades ytterligere.
- Evt. drenering må også vurderes for å hindre fukt inn i garasjen



Saltutslag på vegg i garasje mot terreng



Oversikt

TG 3 Utvendig bod

Oppført på pilarer. Betonggulv innvendig, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning, saltak med ALU/Stålplatetekking. Koblet vindu. Inngangsdør i tre og vippeport i tre. Innvendig er det oppløftet tregulv på deler av rommet som benyttes til å tørke klær. Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på hjørnebord i overflate og kledning er nærme terreng.
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på vindu, dør og vippeport. Synlig værslitasje på vindu
- TG 3 er gitt på grunnlag av at det er ikke montert snøfangere på taket noe som er ett krav ved byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes vask og overflatebehandling av kledning og vindu for å sikre overflater mot skade.
 - Det bør forsøkes å etablere større avstand mellom kledning og terreng for å hindre skade på kledning
 - I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
- Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belastning med at snø blir liggende på takflatene. Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøying/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Noe overflateslitasje på vindu



Kledning er nærme terreng, det bør etableres større avstand

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skjøt på vinylklikk i gang er presset noe opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.
- Det kan vurderes å kontrollerer om det er tilstrekkelig plass for bevegelse til gulvet.



Skjøt på vinylklikk i gang er presset noe opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og i stue 1. etasje av ukjent alder. Siste utførte tilsyn er utført 30.10.2023 og siste feiling er utført 05.05.2025.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Tilstandsrapport

Kilde Byggforsk datablad 552.135

- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiling og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Vedovn i kjellerstue



Vedovn i stue 1. etasje. Fliser under ligger løst på gulvet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg under trapp i stue. Det er målt 10,7%. Veggen er bygget opp med murstein utlekting og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

- Synlig skjøt på teppe i kjellerstue

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Synlig skjøt på teppe i kjellerstue



Saltutslag på vegg i bod 3



Saltutslag på vegg i bod 2



Kontroll av innforet yttervegg under trapp i stue. Det er målt 10,7%. Veggene er bygget opp med murstein, utlekting og plater.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

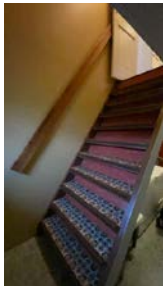
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt



Oversikt

TG 2 Innvendige trapper - 2

Lakkert åpen trapp med teppe i trinn og lakkert rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Toalett, soverom, vindfang og kjellerstue. Dør til kjellerstue tar litt i karm



Dører til boder sett fra gang med trapp



Vaskekjeller, gang med trapp og verksted

TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Dør til trapperom, bad og soverom sett fra gang



Dør til stue sett fra gang



Dør til bod/kott, soverom og trapperom. Dør til bod og trapperom tar litt i karm

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Servant og åpen dusj.

Vurdering av avvik:

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

- Forventet levetid er nådd på tettesjikt
- Halvparten av forventet levetid er nådd på sluk
- Halvparten av forventet levetid er nådd på innvendige sanitære installasjoner
- Vindu er plassert i våtsone i dusj
- Naturlig ventilering
- Misfarging på mykfuge i overgang gulv og vegg
- Forventet levetid er nådd på varmekabler og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt sluk

KJELLER > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Betong/mur i omkringliggende vegger.
Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran og belegget uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.
Membran har nådd forventet levetid og ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre skjulte tettesjikt.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv i dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på vegg i dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Oversikt dusjrom sett fra vaskekjeller. Betong/mur i omkringliggende vegger

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegger og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.



Vindu er plassert i våtsone utenfor dusjvegg



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 28 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot gang til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.

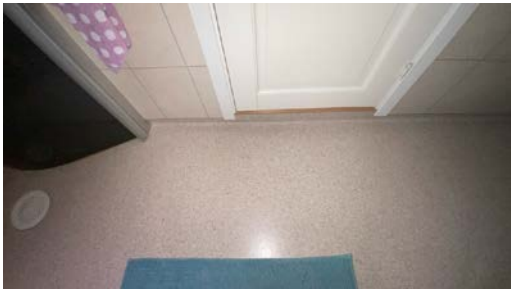
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt gulv mot dør ut til gang



Oversikt gulv mot dør ut til soverom

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- På dette badet er det krav til lekkasjesikring eller dreksåpning fra toalett, det må etableres for å overholde tekniske krav. Dette kravet kom i forbindelse med TEK 10.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med fuktføler som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.
- Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet grunnet fuktføler, selger bekrefter at avtrekksvifte fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på avtrekksvifte, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater.
Profilert kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Plass for micro. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Slitte hengsler på enkelte dører
- Noe slitasje på benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.



Oversikt



Oversikt



Noe slitasje på benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.



Oversikt



Tilluftsspalte under dør er for liten

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller

Belegg på gulv med gulvvarme. Malt pusset mur og belegg på vegg. Panel i himling. Naturlig ventilering via ventil på vegg. Vaskesum, opplegg for vaskemaskin, slett innredning med dobbel heldekkende vask og avrenningsbeslag. Varmtvannsbereider, hovedstoppekrane og

Tilstandsrapport

vannmåler.

Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er avvik:

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg.
- Forventet levetid er nådd på tettesjikt
- Halvparten av forventet levetid er nådd på støpejernssluk og det er synlig rust. Sluk mangler klemring så tetthet er usikker. Slukrist er skrudd og klemmer belegg.
- Halvparten av forventet levetid er nådd på innvendige sanitære installasjoner
- Naturlig ventilering
- Forventet levetid er nådd på varmekabler og det mangler dokumentasjon.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.
- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav.



Belegg er ikke klemt mot sluk ved befaringen. Slukrist er skrudd og Oversikt klemmer belegg.



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med vannmåler er montert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane med vannmåler



Eldre åpne rør i himling på vaskekjeller

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingskolber til rør i rør er plassert i himling på verksted i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelingskolber plassert på vegg

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og på vegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



Tilstandsrapport

Plassering: Stue ved trapp
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2022

Service utført: Ikke vært behov

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Innerdel



Ytterdel er overbygget

TG 2 Varmtvannstank

Evalet varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Ekspansjonskar er montert på vegg.

Produksjonsår: Byggeår

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Fast

- Ekspansjonskar/tank varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank med ekspansjonskar på vegg

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang ved trapp i kjeller med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

- Det er utført tilsyn av det elektriske anlegget 22.11.2013 av Nettselskapet. Ingen avvik er opplyst i tilsendte rapport



Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Ved renovering av bad i 2011 er arbeidet utført av eier som var elektriker.

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

Ja Utført av eier som var elektriker og hadde fast jobb i HK Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

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

Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Det er lagt opp egne brytere for styring av varme på ulike rom inkludert varmtvannsberder. Styring er plassert i kjøkkenskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker etter befaringen

- Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1968 når huset ble oppstartet bygd. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Ingen synlig grunnmursplast på forsiden av boligen



Ingen synlig grunnmursplast på øvre hjørne av boligen



Ingen synlig grunnmursplast på oversiden av boligen



Ingen synlig grunnmursplast på oversiden av boligen i lysgrav

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Sprekk er synlig i garasje mot boligen (sprekk er tettet uten ytterligere synlige bevegelser/sprekker)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Eldre sprekk i puss som synlig i garasjen som er tettet. Ingen antydninger til bevegelser etter tetting



Oversikt

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Tiltak må ses i sammenheng med egne ønsker med tanke på uteområde.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering foran boligen. På oversiden er det asfalt og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

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

- Synlige ujevnheter i asfalt og belegningsstein på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak med uteområde må kunne påregnes og det må se i sammenheng med forstøtningsmurer.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Beskrivelse

Enkel garasje

Støpt gulv, pusset grunnmur og bindingsverk med utvendig stående kledning. Liggende kledning i gavelvegger. Saltak med betongtakstein. Takrenner med avløp ført til terreng. Leddport i tre med portåpner. Innlagt strøm.

- Innvendig er det plassbygde hyller og skap på vegg

- Garasjeport bør justeres

- Det er synlig saltutslag på nedre del av bakvegg mot terreng

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

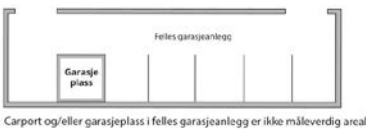
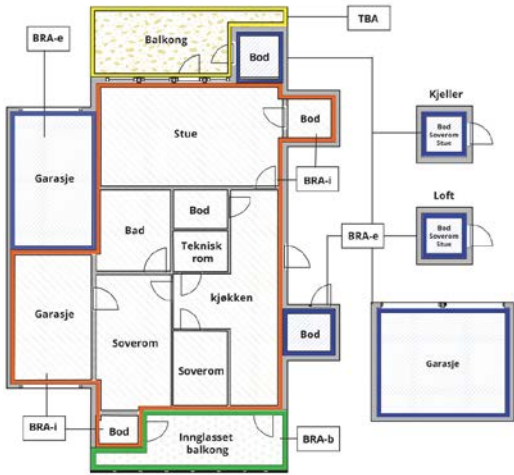
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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?](#)

Arealer



Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	95	45		140	
1. Etasje	102			102	24
SUM	197	45			24
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang, soverom, toalettrom, verksted, kjellerstue, trapperom, vaskekjeller, dusjrom, bod 2, bod 3, gang 2 m/trapp	Utvendig bod, garasje	
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2, trapperom, soverom 3, bod/kott		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda, overbygget veranda og repo

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er tilsendt via dokumenter fra Heim Kommune.
- Kjeller: Her foreligger ingen tegninger. Lovlighet for etasjen må kontrolleres hos Heim Kommune. Søknad/bruksendring må påregnes å sendes for å få lovligheten i orden.
- 1. etasje: 1 soverom er fjernet for å gi større stue, det er etablert trapperom mellom bad og soverom med trapp til kjeller, i tilbygg på oversiden er det angitt boder. Det består i dag av vindfang, bod og soverom. Endringer i 1. etasje utløser krav om å søke bruksendring.
- Info - Hva er en bruksendring?
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt xx.xx.xxxx
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	76
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig
- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Kjeller: Vindfang, Gang, Soverom, Toalettrom, Kjellerstue, Trapperom, Dusjrom, Gang 2 m/trapp
- 1. etasje: Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3
- S-rom
- Kjeller: Verksted, Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3
- 1. etasje: Bod/kott

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
06.11.2025	Svenn Marius Skålvik			Takstingeniør			
	Håvard Valstrand			Kunde			
	Marie Mathea Valstrand			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	102	325		0	1046 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Litjhaugveien 6							
Hjemmelshaver							
Valstrand Marie Mathea							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.11.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	17.11.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	17.11.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	17.11.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Tilsynsrapport elektriske anlegg Nettselskapet AS	22.11.2013	Tilsendt av selger	Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	Bekreftet av selger pr. tekstmelding 24.11.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og basert på flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZU8553>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250048

Selger 1 navn

Håvard Valstrand

Gateadresse

Litjhaugveien 6

Poststed

KYRKSÆTERØRA

Postnr

7200

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Marie Mathea Valstrand

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1969

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

56

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

93289752

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad. Årstill ca. 2011.

Arbeid utført av

Bakken VVS, Odd Arve Pettersen snekker.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført av fagfolk
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmvannstank.

Arbeid utført av

Bakken VVS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Målerskifte 31.05.23
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terrassebord på veranda. 2021.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1701250048

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250048

Initialer selger: HV

3

84

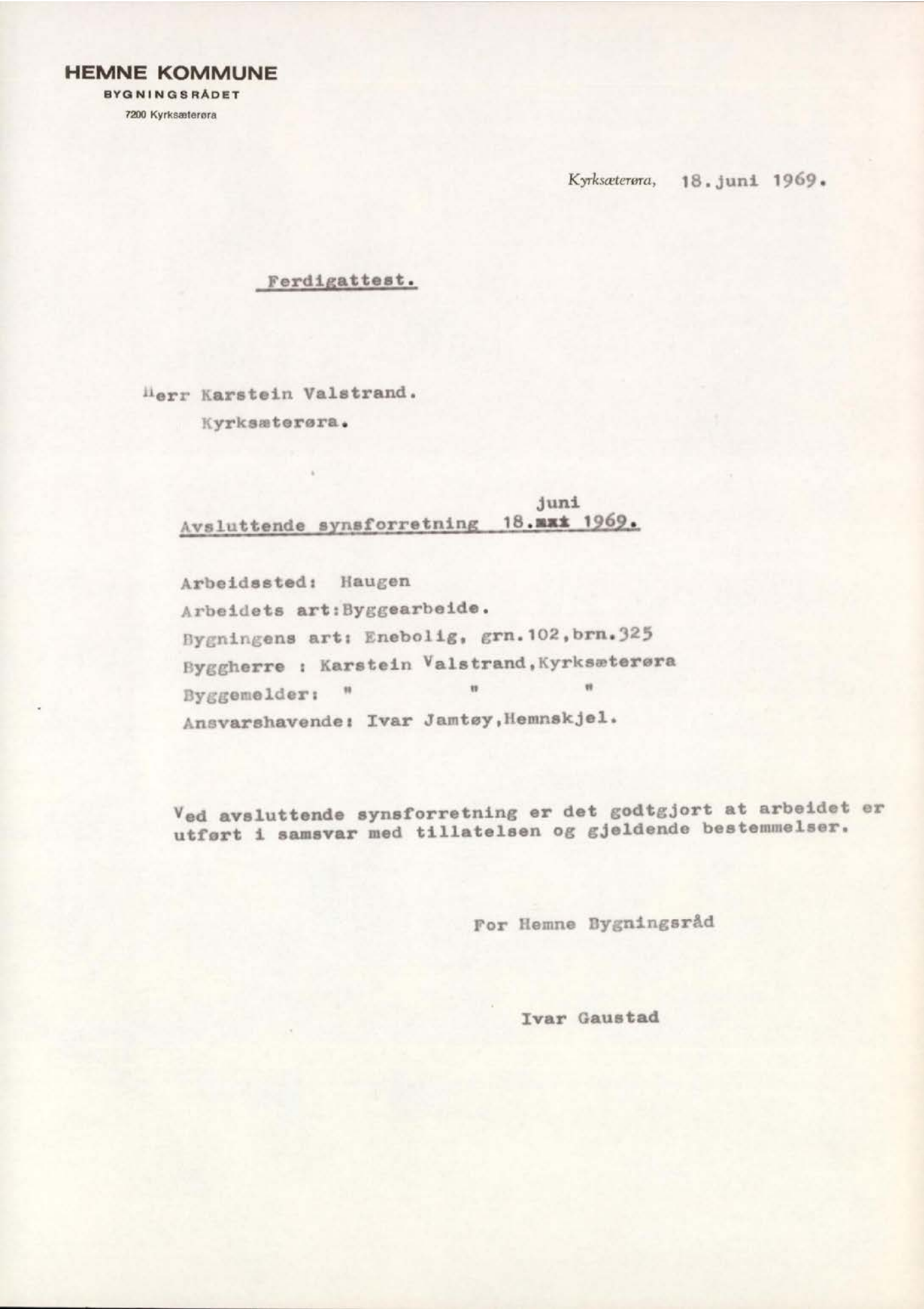
Initialer selger: HV

4

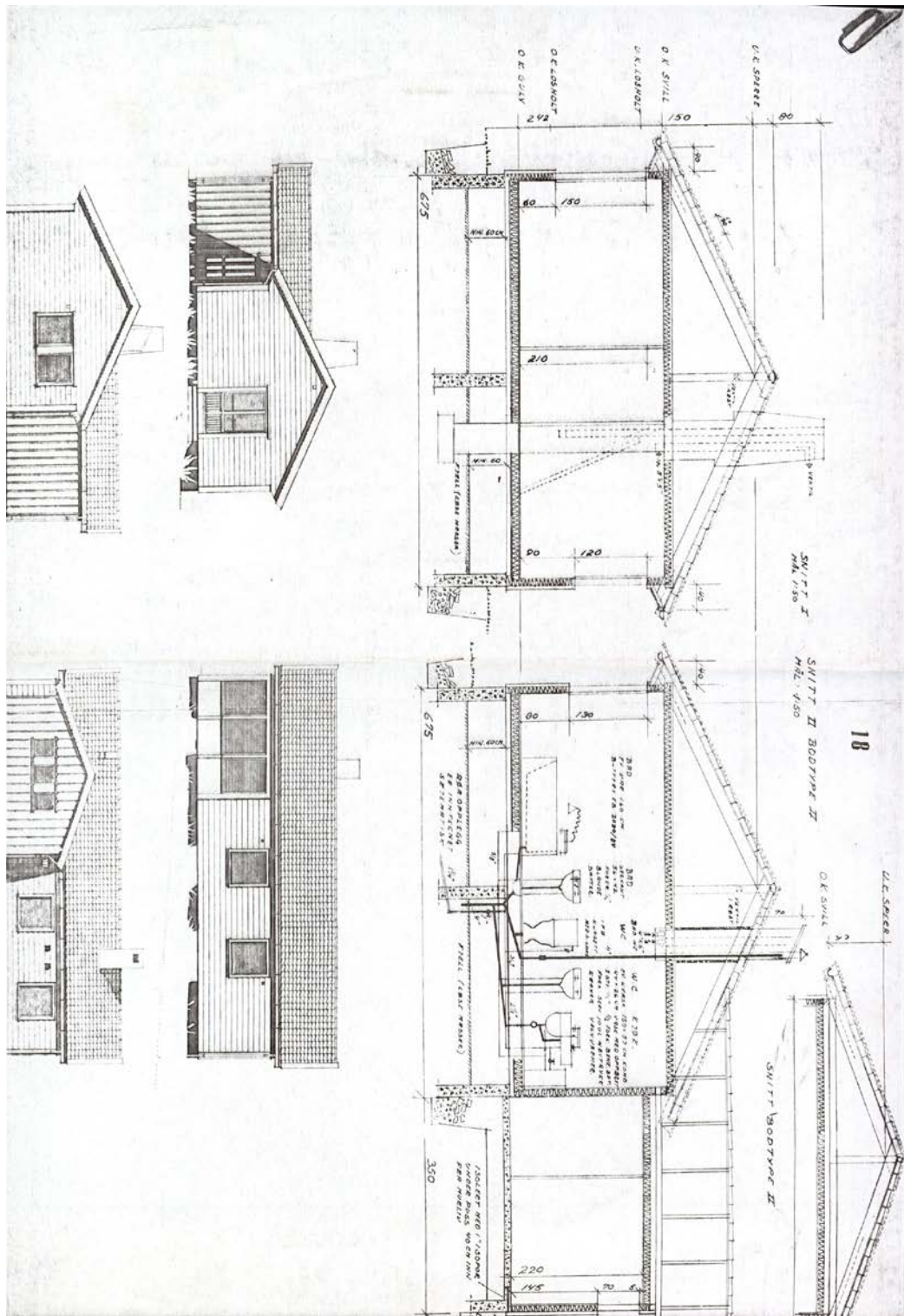
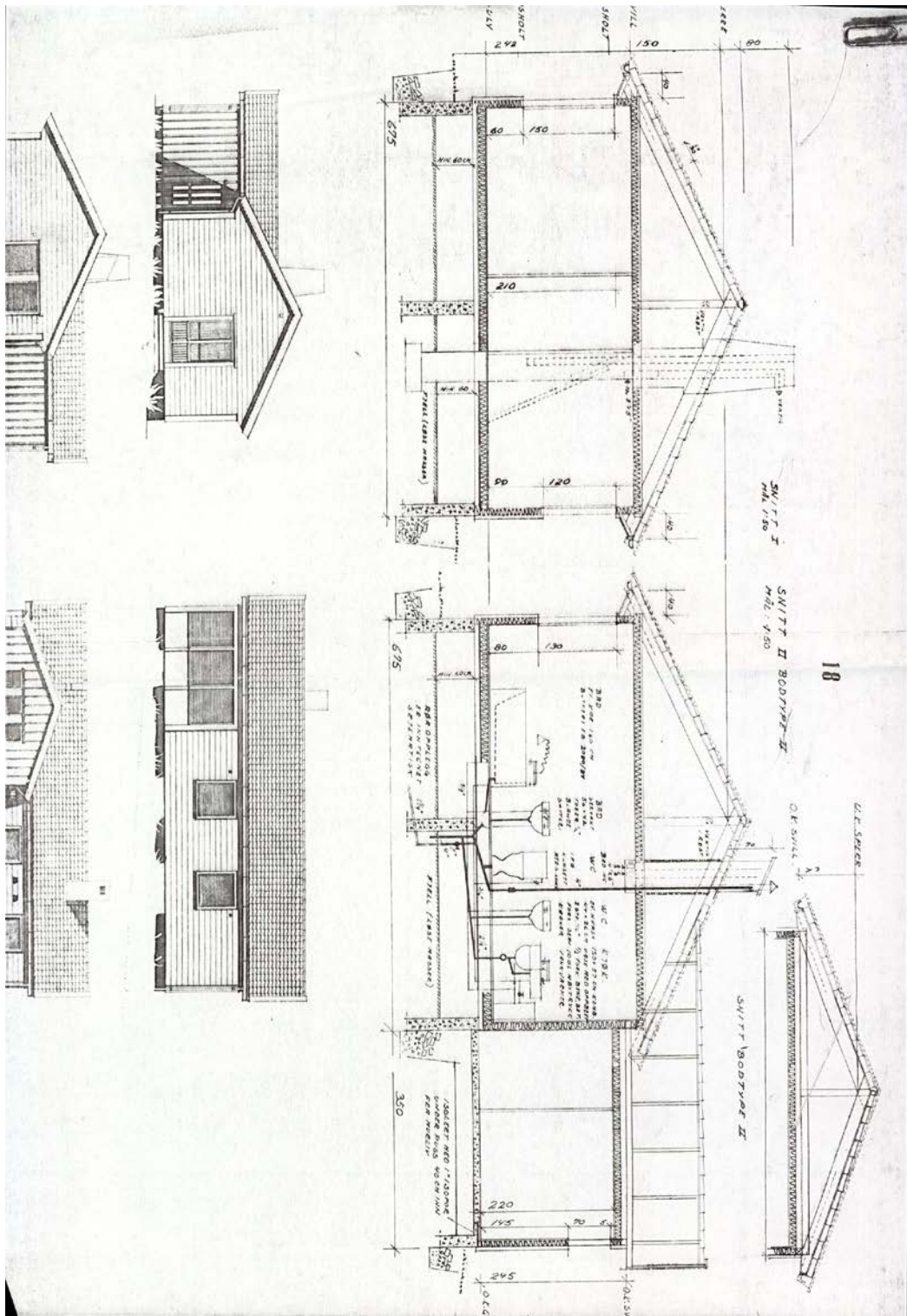
85

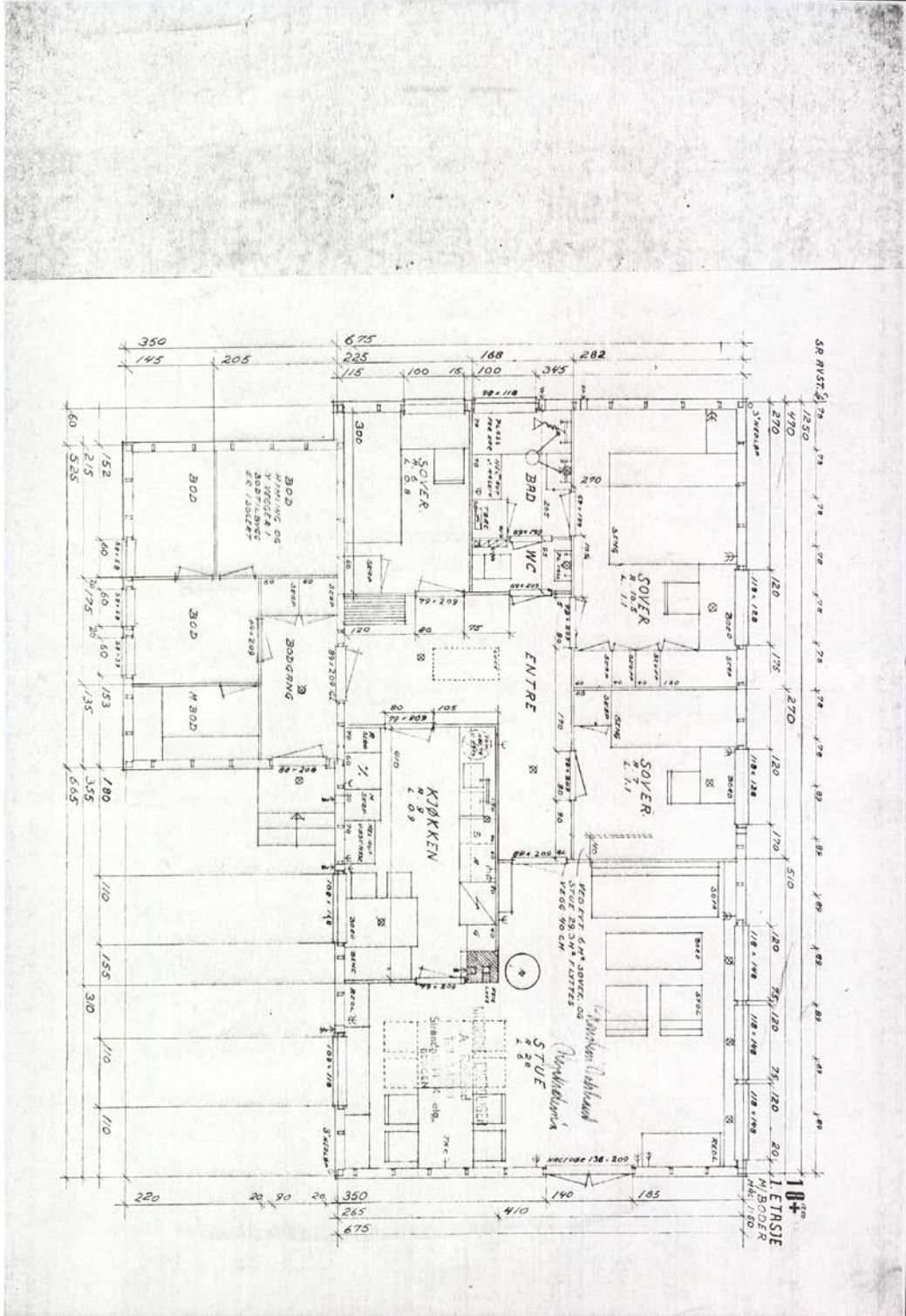
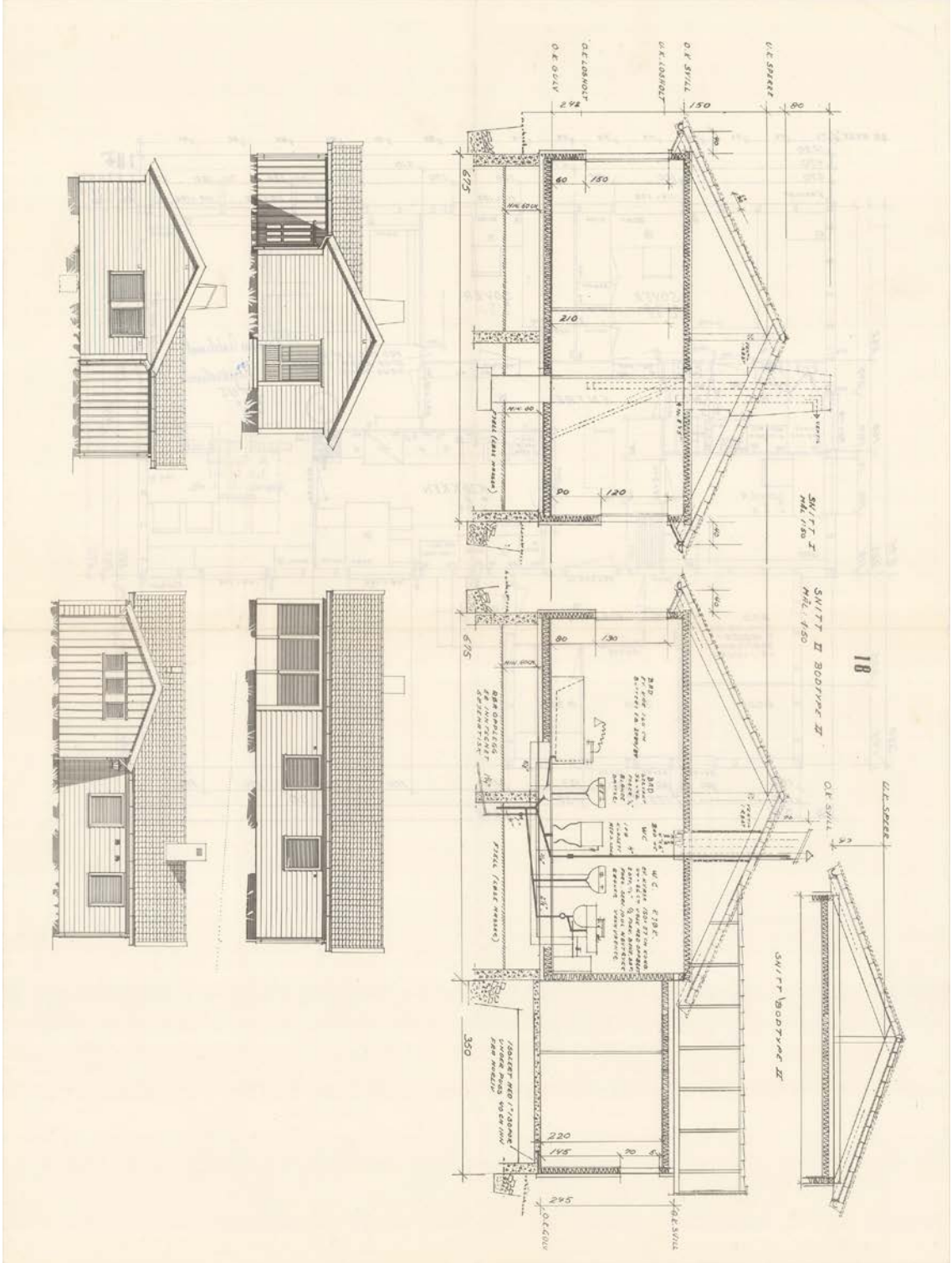
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Valstrand	f824ab022acd39d957ace c51bb2c7af9f09dd44f	10.11.2025 11:31:39 UTC	Signer authenticated by One time code

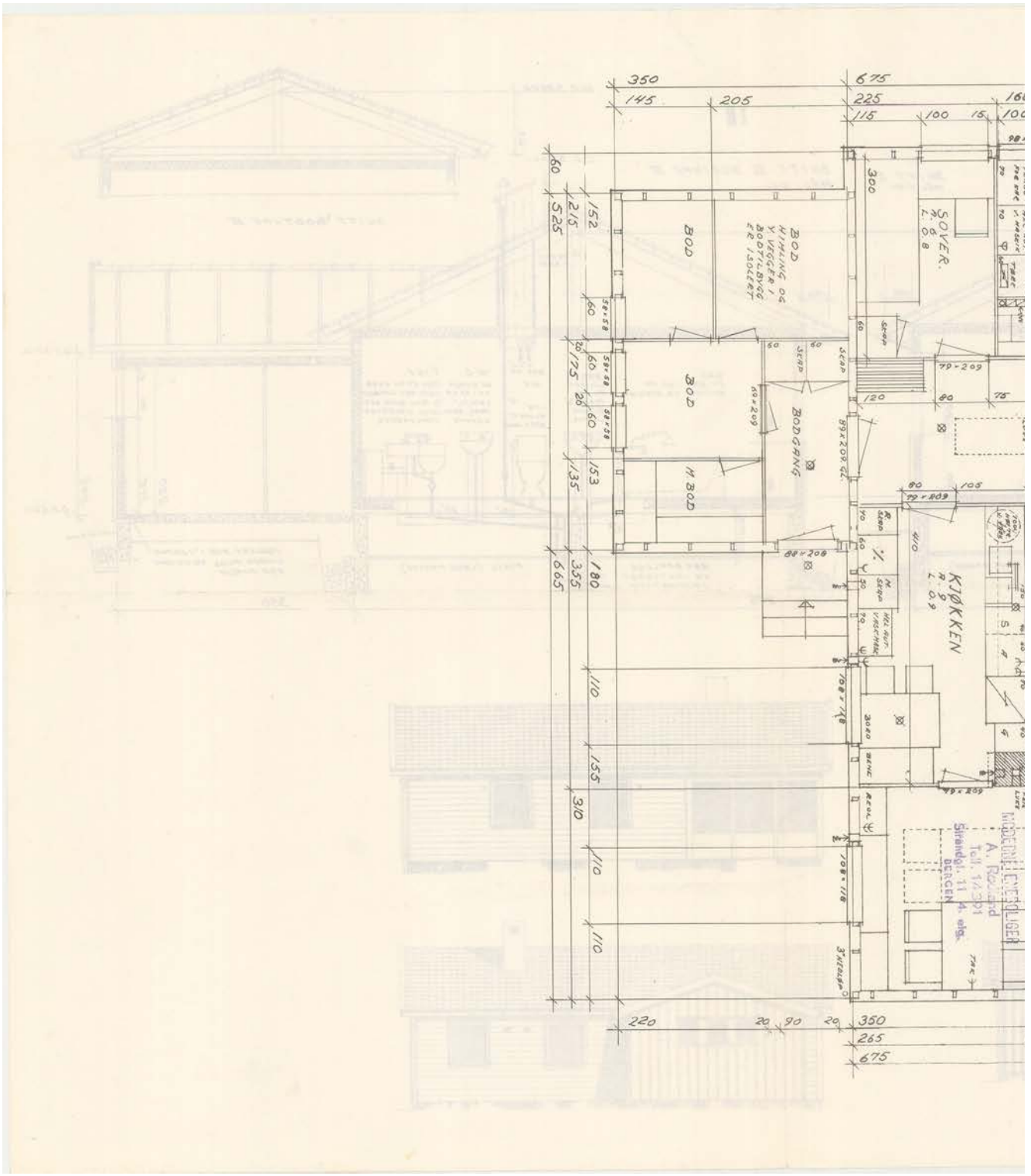
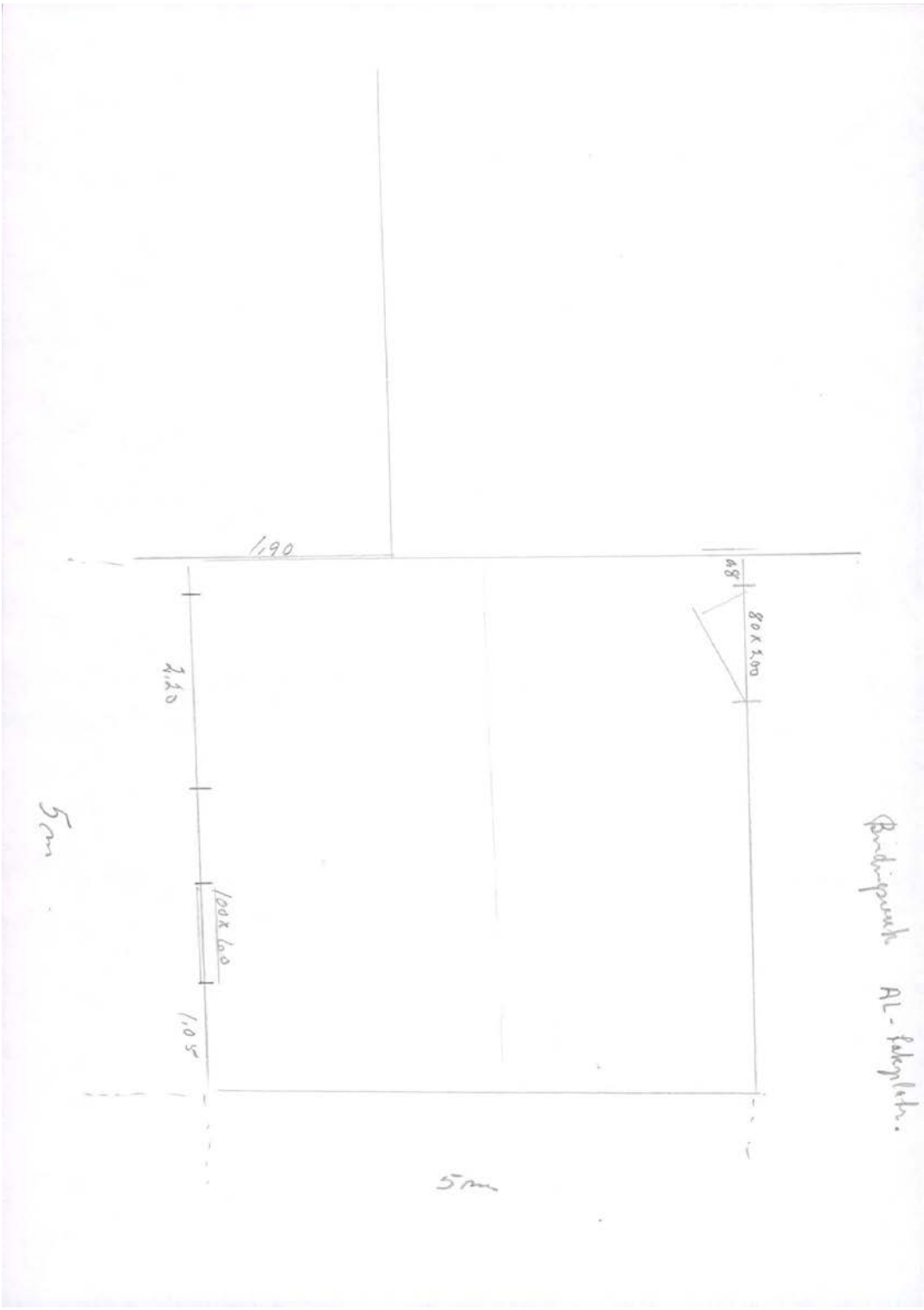
Document reference: 1701250048

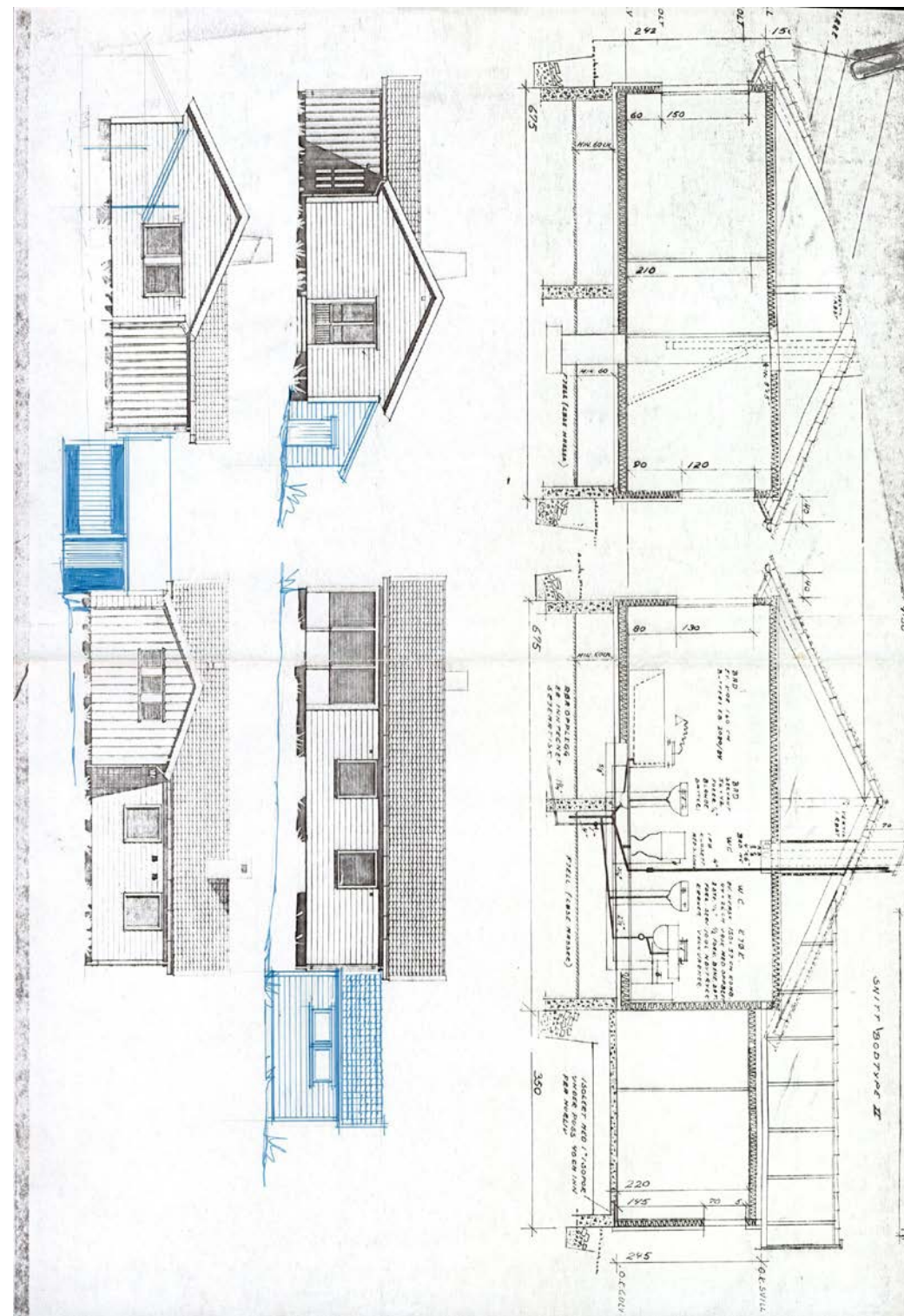
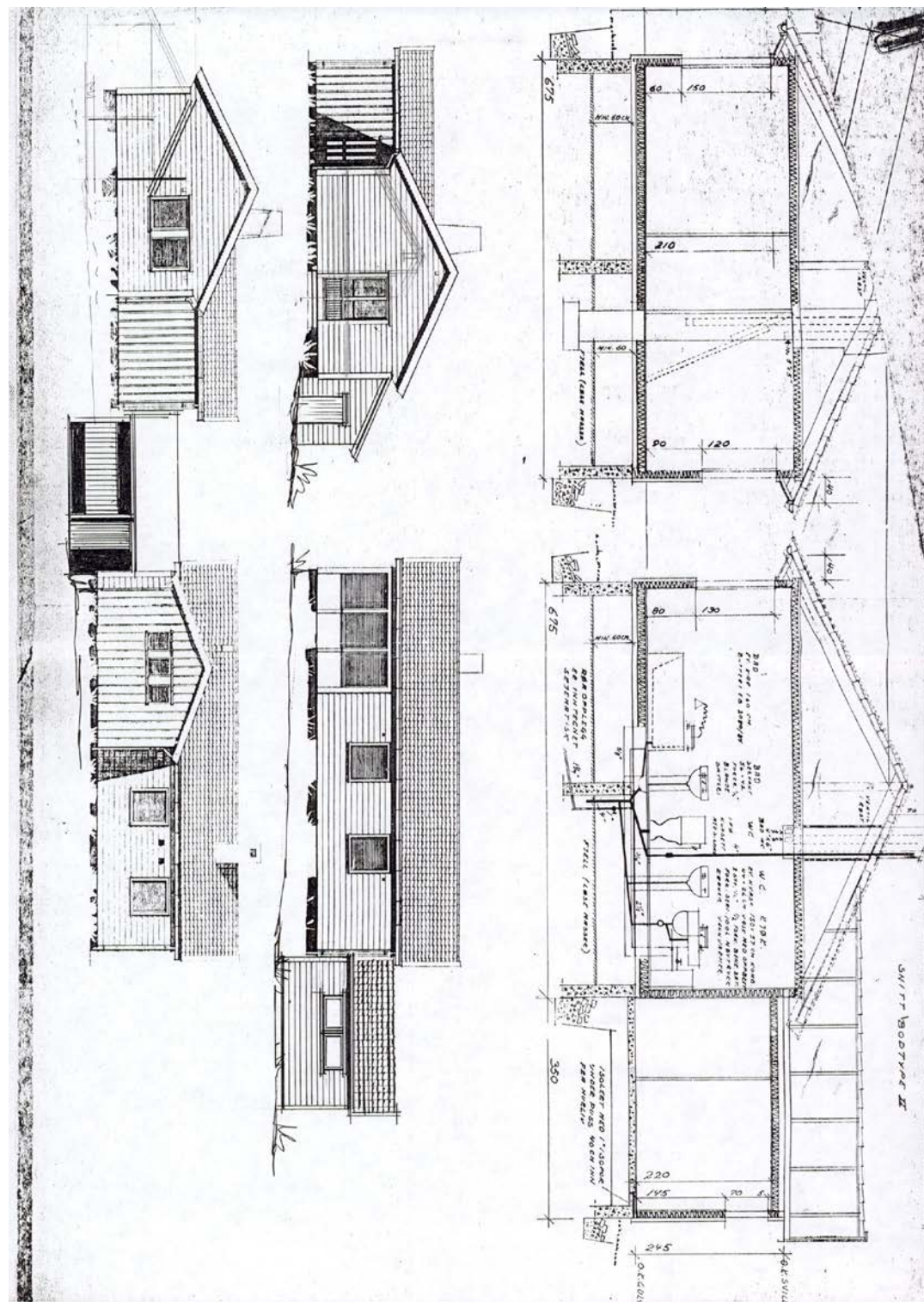


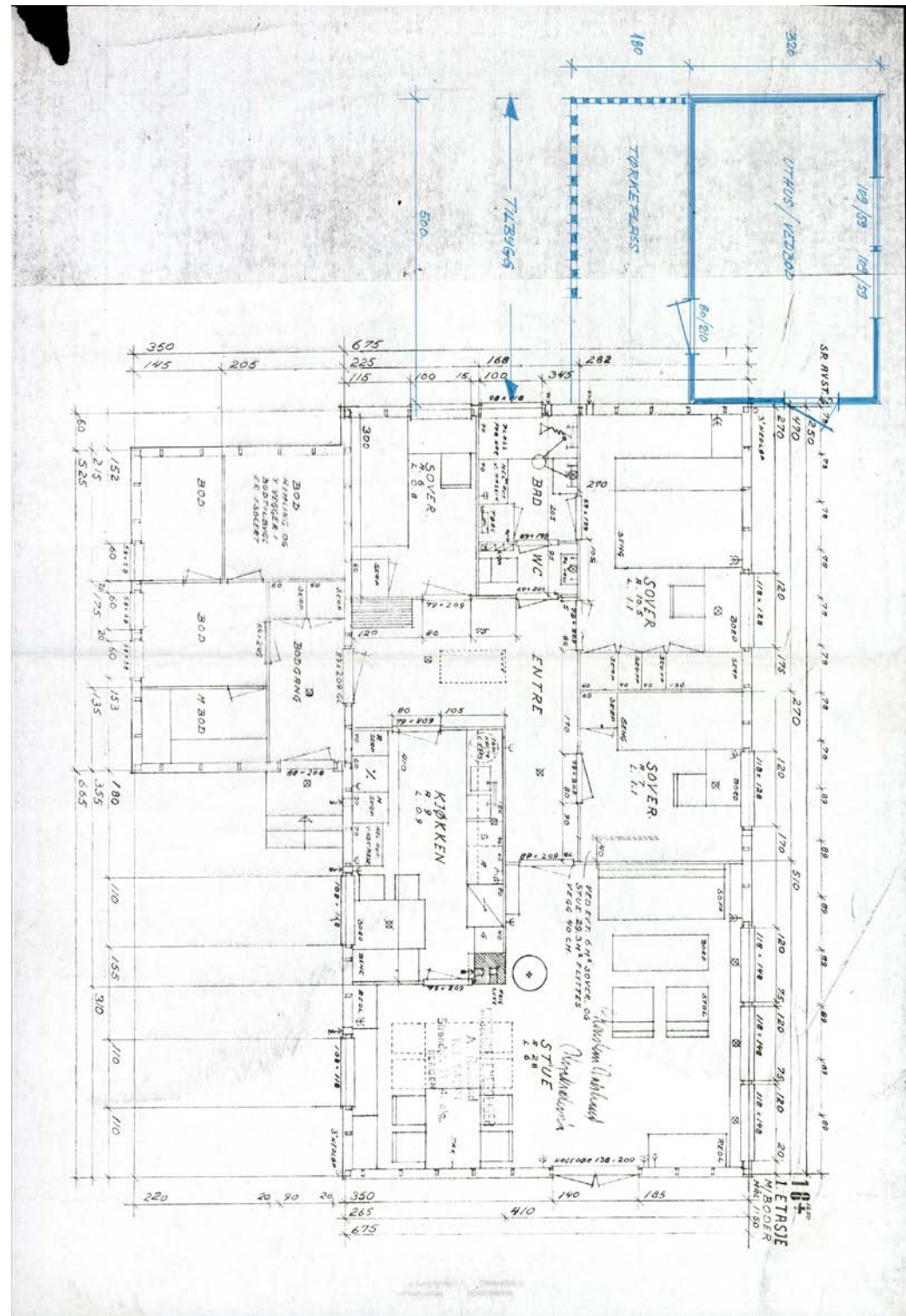
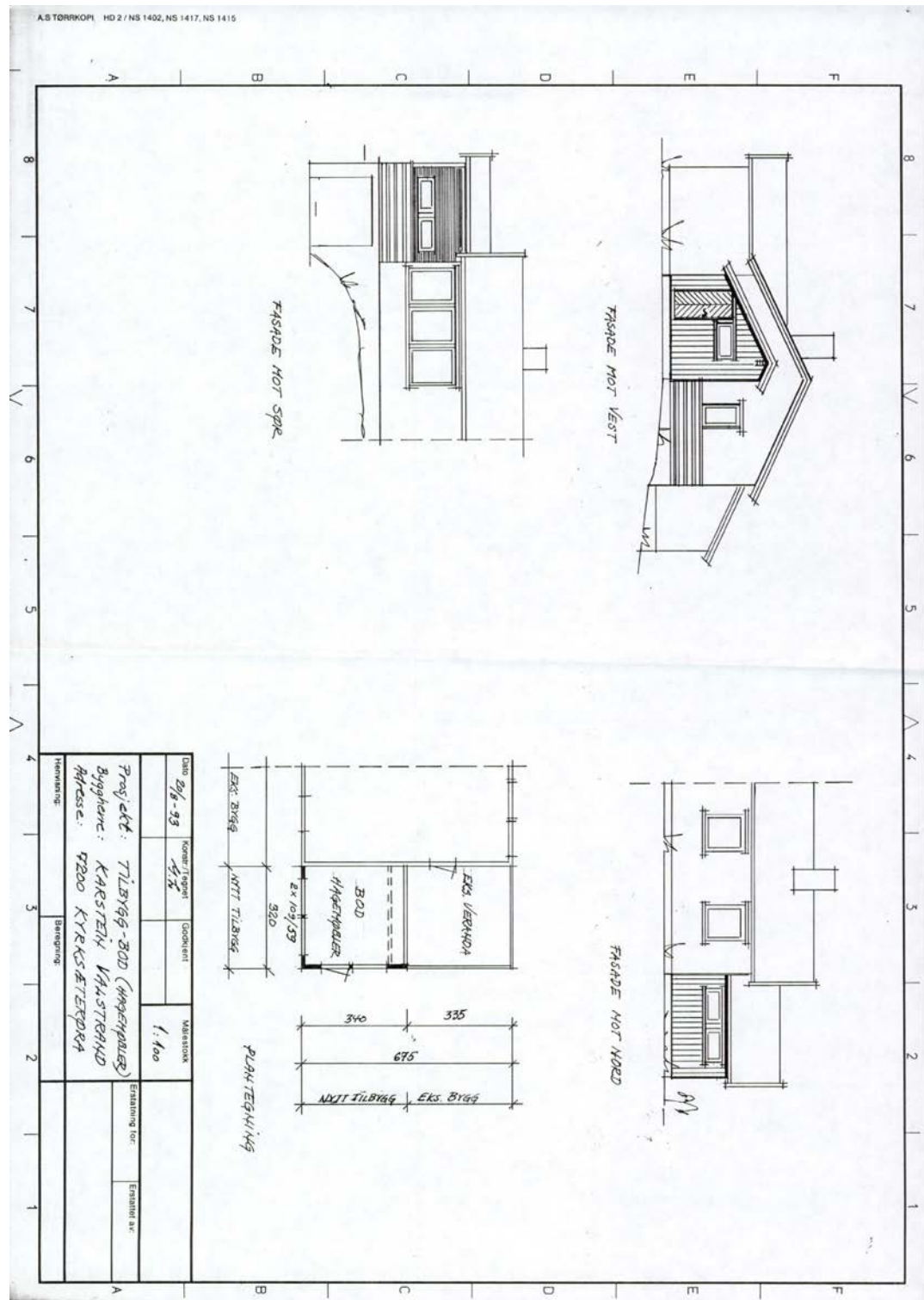
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

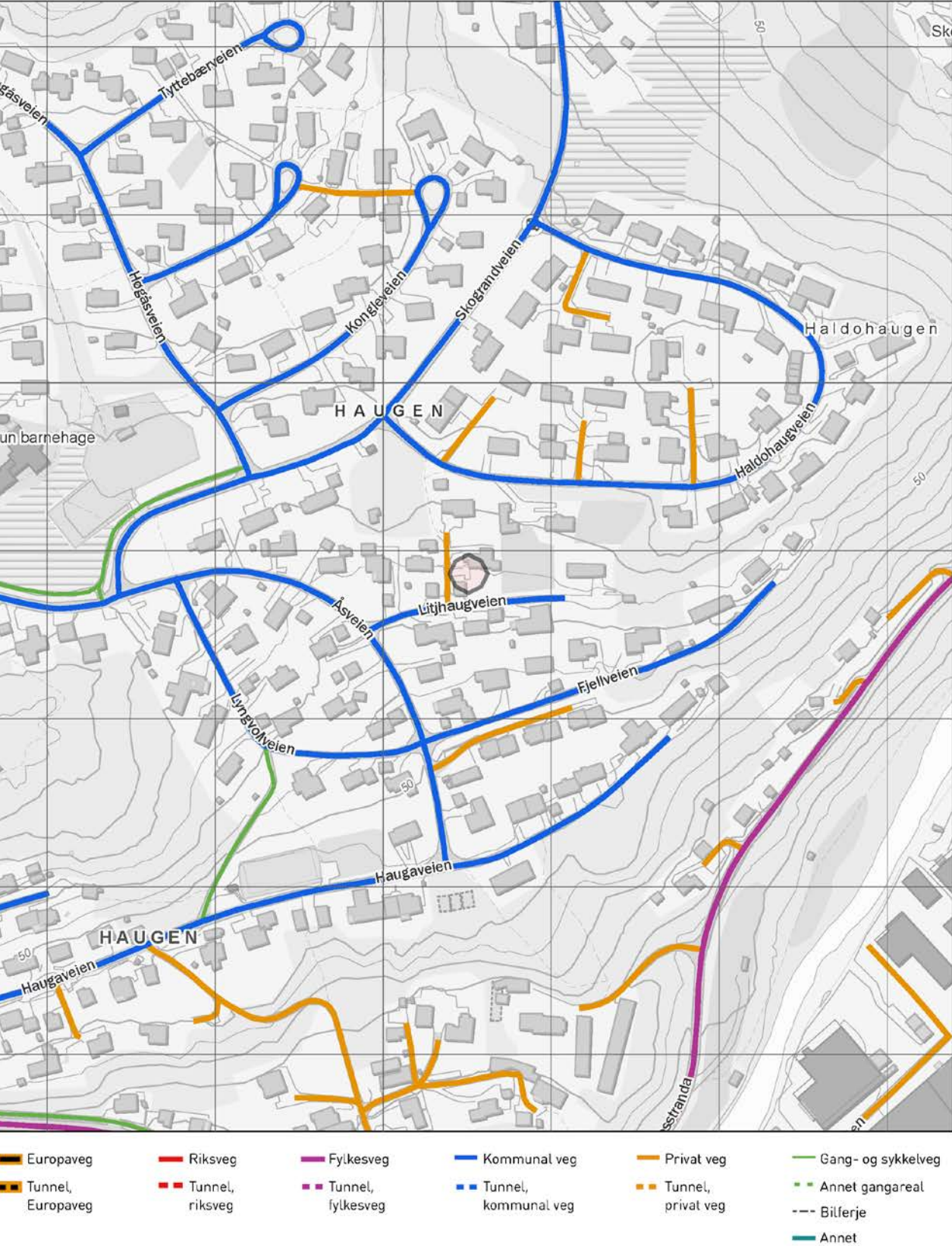












Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/102/325/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uvisst

Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2025



0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

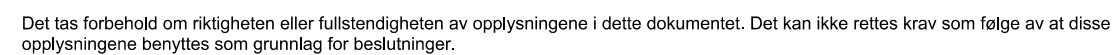
BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Parkering - nåværende

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

- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Turdrag - fremtidig
- Frrområde - nåværende
- Frrområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfomål s

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensynsgrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringsgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Festegrunn
- Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Forslag til reguleringsvedtekter for boligområdet "Haugen",
Kyrksæterøra i Hemne kommune.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen eller etter angitte byggeplaner. Bygningsrådet kan tillate at bygninger trekkes lenger inn på tomten hvis det ligger tilrette for dette.
- § 2. Den tomtedelingen som planen viser, følges. Men bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.
- § 3 a. Bygningen kan oppføres i tre innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende vedtekter. Maks. høyde skal i ethvert fall være 2 etasjer.
- b. Frittliggende eneboliger tillates bare i $1\frac{1}{2}$ og 1 etasjes høyde, det siste eventuelt med sokkel i skrått terreng som angitt på planen. Det er angitt i planen hva som tenkes bygget med henholdvis 1 og $1\frac{1}{2}$ etasje.
Bygningsrådet kan tillate endring i dette for grupper av hus når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.
- c. Over to naboelendomme kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikaldelt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygd, uten branngavl, når det samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m².
- d. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt i nabogrensen uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstande til nabogrensen.
- § 4. Bebyggelsens høyde til gesims, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser, skal ikke være over 6 m. for 2-etasjes hus. Tilsvarende for 1-etasjes bebyggelse og uthus ikke over 3 m.
- § 5a. Bygningen skal ha sadeltak.
- b. Bygningsrådet skal fastsette samme takvinkel for grupper av hus, og det kan fastsette samme gesimshøyde i samme bygning, flukt.
- c. Takoppbygg på 2-etasjes bygninger tillates ikke. Heller ikke nedskjæringer i takflaten for stående vindu. Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet når særlige grunner foreligger.

-2-

- § 6a. Tomter med frittliggende hus må ikke bebygges med mer enn $\frac{1}{4}$ av arealet innenfor den regulerte veglinje, garasje og uthus medregnet.
- b. Rækkehus må eventuelt bare bygges i frittliggende lameller. Oppføres rækkehus utover det som er vist i planen, må lengden ikke overstige 45 m. og det samlede bebyggede areal ikke overstige 400 m². Lamellens avstand til nabogrense må være minst 6 m. I lamellene medregnes da eventuelle uthus på vedkommende eiendommer, hvis avstand fra uthus til lameller ikke er minst 10 m.
- § 7a. Plassering av garasje på eiendommen er vist i planen. Denne plassering kan fravikes av bygningsrådet. Garasje skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet samtidig med byggesøknaden.
- b. Garasje kan ikke plasseres nærmere veg enn regulert byggeplan, forøvrig minst 6 m fra regulert vegkant. I forbindelse med garasje skal det være utvendig parkeringsplass for egen bil på egen grunn.
- c. Garasje og eventuelt annet uthus skal ikke overstige 25 m² grunnflate. De skal ha fasademessig utstyr som harmoniserer med hovedbygningen.
- § 8a. Planerings- og beplantningsplan kan kreves innsendt sammen med byggesøknaden. Bygningsrådet kan avgjøre plassering av tørkeplass, søppekkasser o.l.
- b. Beplantninger og lignende må ikke ha en høyde over 1 m. i 40 m. siktområde i gatekryss.
- § 9a. Eiendommene skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerde i samme flukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyden skal ikke være over 90 cm. Naboene kan sløyfe gjerder i nabogrensen. Oppsettes gjerde mellom nabotomtene, skal det ikke være høyere enn gjerde mot veg.
- b. Bygningsrådet skal bestemme plassering av gjerde mot veg, slik at det blir minst 11 m. mellom gjerdene på begge sider av vegen, av hensyn til anebreytinga.
- § 10a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for området, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet byggeplan for et område i sin helhet før byggesøknad for enkelt bygg behandles.
- b. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknaden ha for øye at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling, og at bygninger i samme flukt får en harmonisk utforming. Bygningen skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

- § 10 c. For bebyggelse til offentlig formål, skal bygningsrådet ta standpunkt til tomtens begrensning og bebyggelsens karakter og størrelse i hvert enkelt tilfelle.
- d. Bebyggelse for annet formål enn beboelse kan bare tillate av bygningsrådet hvis den ikke er til sjene for naboene, og etter at helseråd og brannstyre har uttalt seg
- § 11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

.....

Vedtektene er opprettet i henhold til vedtak i bygningsrådet i møte den 1/3-66, sak 14.

f. Homne Bygningsråd
Kyrksæterøra
Lars Gjørdal

J.nr. 3593/66 D
JML/AN

Oslo, 21. juni 1966

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR "HAUGEN", Kyrksæterøra, HEMNE KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag tilfylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Hemne kommunestyre i møte den 26. mars 1966.

Bygn.kontorets
kontroll-l.nr.

246/66

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P. Faller
H.P. Faller

Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 4447 dbf. 25/11 1967
Orkdal sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr. _____

Kart _____

Tekst _____

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirs dag den 5. sept. 1967 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Haugen II gr.nr. 102 br.nr. 290av skyld mark 7/85 i Hemne herred.Forretningen er forlangt av Hemne kommunesom har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ _____

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene _____

Knut Volden

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Vitnet har gitt forsikring

Ved forretningen møtte:⁴⁾ _____Av partene: For Hemne kommune møtte kommuneingeniørenAv naboer: Regulert boligområde

Over de _____ del _____ av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord 1,1381 dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt 1,1381 dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Grensen går ut fra rør 0,50 m. fra vegkant på parsellens sørvestlige hjørne, og går herfra 36,05 m. i retning nord til rør. Herfra 24,50 m. mot aust til rør, og videre i samme retning 6,35 m. til rør. Herfra går grensen 31,40 m. i retning sør til rør som står 0,50 m. fra vegkant. Mot sør grenser parsellen inn mot vegen, og måler 30,50 m. mellom de fra vegkant 0,50 m. nedsatte rør.

Parsellen skal anvendes til:²⁾ BoligtomtSkylden for de _____ fraskilte del _____ ble bestemt til 0,02 markHovedbølets gjenværende skyld utgjør 7/83 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

De _____ fraskilte del _____ er gitt bruksnavn:³⁾ Skogli

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

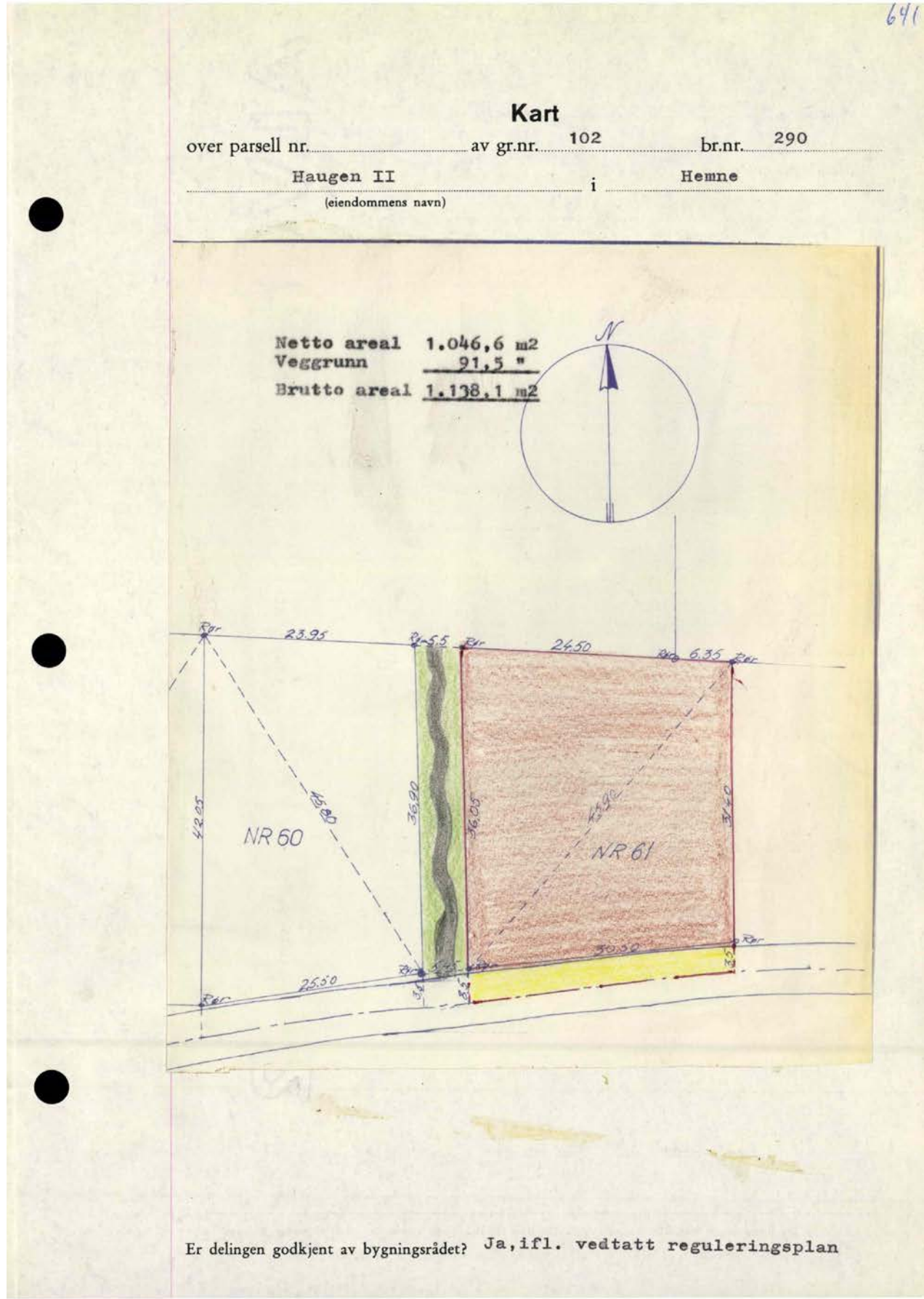
Forretningen sluttet.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



642

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

formann. sekretær.

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

formann. fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 102 b.nr. 325

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikelnummer:	5055/102/325/0/0
Adresse:	Litjhaugveien 6, 7200 KYRKSÆTERØRA

Skorstein (type, antall)	Element, en stk.
Ildsted	Ukjent
Feiing, siste	05.05.2025
Antatt neste feiing	05.05.2027
Tilsyn, siste	30.10.2023
Antatt neste tilsyn	30.10.2027

Avvik og anmerkninger	Ingen info
Annet	Ingen info

Dette er en oversikt over registreringer vi har tilgjengelig. Det kan finnes ukjente eller nye anmerkninger og avvik.

Det er alltid eiers ansvar å sørge for at brannsikkerheten i bygget er i orden.

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	30.10.2025
--	------------



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Litjhaugveien 6
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Telefon: 934 47 636
E-post: nina.katrine.brandt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre