



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Haugabakken 6, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Velholdt enebolig med stor tomt
sentralt beliggende på
Kyrksæterøra | Tilbygd &
oppgradert 2018-2020 | 2 garasjer**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





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 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 156 390,-
Total ink omk.: Kr 5 646 390,-
Selger: Fartein Kjørsvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total: 308/308 m²
Tomtstr.: Ca. 4500 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 134

Oppdragsnr.: 1701230054

Velholdt enebolig med stor tomt sentralt beliggende på Kyrksæterøra

Eiendommen er sentralt beliggende på Kyrksæterøra og har flott utsikt utover sentrum, Hemnfjorden og fjellene omkring. Huset ble opprinnelig oppført i 1947 og senere tilbygd i 1989. Dette ble senere ombygd ved renovering og oppføring av nytt tilbygg i perioden 2018-2020.

Tomta er svært romslig og har asfaltert innkjørsel og gårdsplass. På bakkeplan er det to garasjer hvor du har direkte adkomst til gangen i 1.etasje. Etasjen er videre innredet med 3 soverom og 2 bad. Det største badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet. Det andre badet er praktisk plassert i gangen og fungerer i tillegg som vaskerom. I 2.etasje er det innredet en romslig stue med flere møbleringssoner, kjøkken og gjestetoalett. Fra stua er det utgang via skyvedører i glass til en svært romslig veranda.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger34
Om eiendommen40
Tilstandsrapport52
Egenerklæring89
Energiattest94
Ferdigattest 101
Kart 110
Tinglyste erklæringer 115
Forbrukerinformasjon 129
Budskjema 130





Velkommen inn!







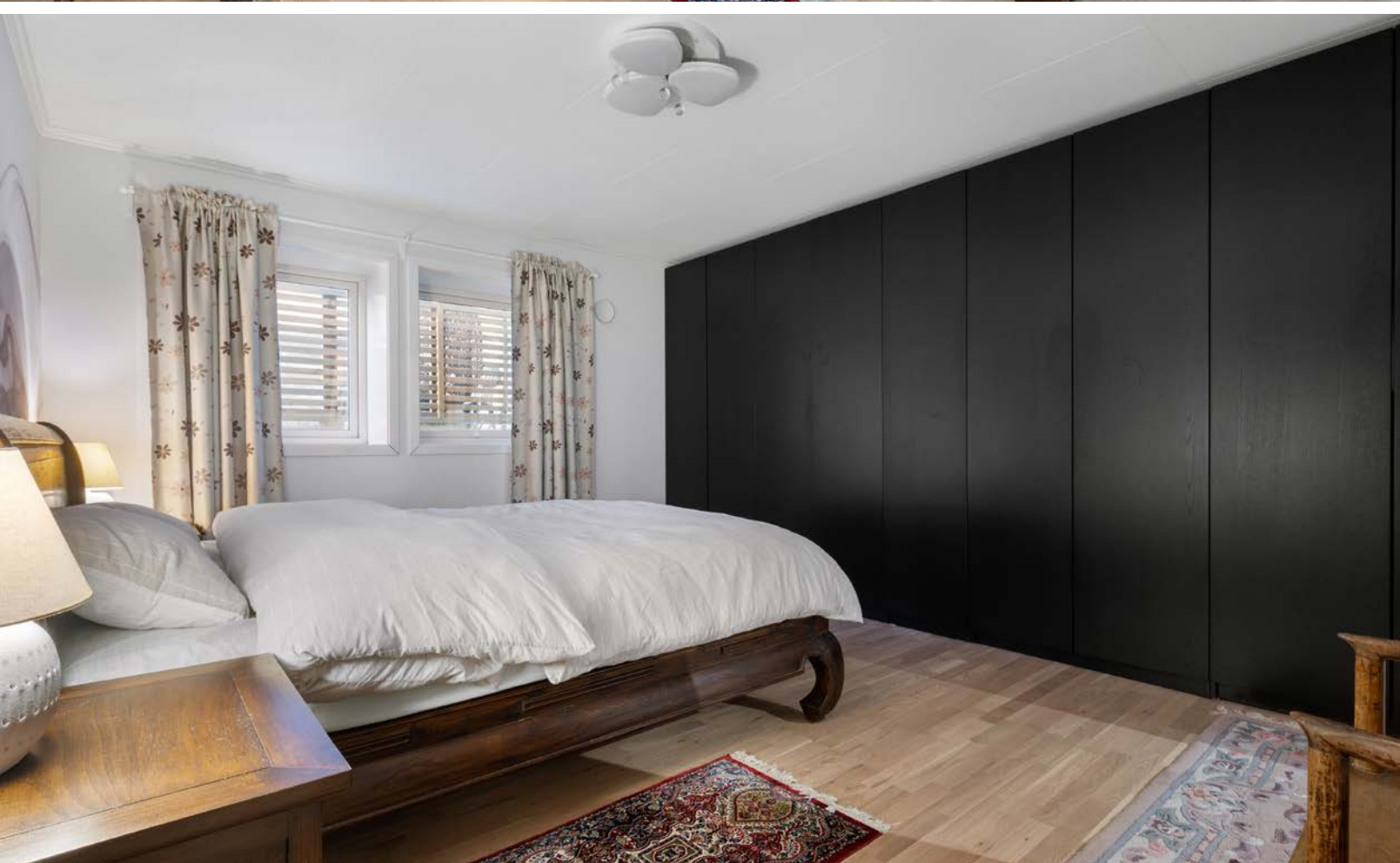




















Plantegning

Kjeller



7200 Kyrksæterøra - Haugabakken 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.

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Haugabakken 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.

Plantegning

2. etasje



7200 Kyrksæterøra - Haugabakken 6
2. 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.

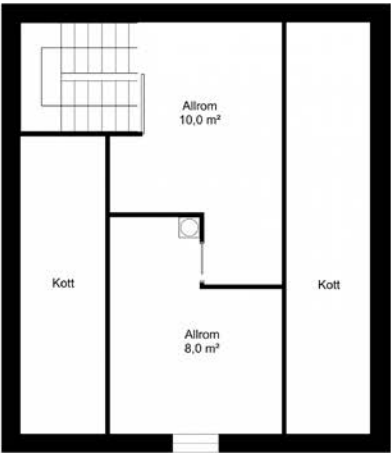
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loft



7200 Kyrksæterøra - Haugabakken 6
Loft



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 308 m²
BRA totalt: 308 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 53 m² Teknisk rom, lagerrom og gang. 1. etasje
BRA-i: 152 m² Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bad og 2 garasjer.
2. etasje
BRA-i: 85 m² Toalettrom, stue/kjøkken, gang og stue.
3. etasje
BRA-i: 18 m² 2 allrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 4500 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, busker og trær.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Da tomten er skylddelt er ikke eiendommen tegnet inn på kommunens kart.

Kommunen opplyser på forespørsel at et forsiktig overslag basert på eksisterende grenser i matrikkel kan være ca. 4,5 mål.Det tas derfor forbehold om tomtestørrelse og kjøper aksepterer avvik på tomtestørrelsen ved senere oppmåling.

Skylddelingsforretningen følger som vedlegg til salgsoppgaven. Skylddelingsforretningen er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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 fint til i et sentrumsnært boligområde på Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til både skole, barnehager og idrettsanlegg. Det er kort vei til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikkssenter, verksted, trelast, småbåthavn, bank m.m.

I nærområdet er det enkel tilgang til fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Det er kort vei til nærmeste lekeplass, isbane, lysløype og turstier.

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

Enebolig med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. 2 garasjer i boligen. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig liggende kledning som er etterisolert. 2 og 3 -lags vinduer. Koblede vinduer i kjeller. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Veranda med utgang fra stue i 2. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

2) Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Bygd helt nye bad.
Arbeid utført av: Hemne VVS/Suntao NUF.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nye bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ferdigattest mottatt i 2021.

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

5) Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Fukt før huset ble utgravd og drenert. Ingen fukt etter dette.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært,
Beskrivelse: Helt nytt elektrisk anlegg.
Arbeid utført av: HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT.

11.1) Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Eltilsyn - ett avvik som ble bekreftet lukket i 2021. Reklamasjonssak.

13) Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Elbil lader i garasje.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad.
Beskrivelse: G-bygg har utført arbeide som grenser mot bygget. Eier har utført arbeid på terrasser mot grunn.
Arbeid utført av: G-bygg og eier.

18) Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Innredet loft.

18.1) Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Del av totalrenovering og omfattet av ferdigattest.

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)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Avtale med nabo om kjøp av en mindre tomtedel - ca 100kvm.

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

Innhold
Iht. takstmannens beskrivelse.

Kjeller: Gang, teknisk rom og lagerrom.
1.etasje: Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bad og 2 garasjer.
2.etasje: Toalettrom, stue/kjøkken, gang og stue.
Loft: 2 allrom.

Takstmannens kommentar til arealet:
- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.
- Kontroll etter ny arealstandard NS 3940:2023

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
-Loft: Arealer på begge allrom inkludert trapperom som ikke er måleverdige pga. lav høyde.
- Opplyst areal er mellom vegger til kott og mot yttervegg i trapp

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller:

Teknisk rom: Betonggulv, betongvegger og malt rupanel i himling med synlige gulvbjelker.
Hovedstoppekrane, 2 varmtvannsberedere, samlestokk for vann. Montert utslagsvask (ikke montert servantbatteri).

Gang: Laminatgulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Garderobeskap. Trapp til 1. etasje.

Lagerrom/bod: Belegg på gulv, malte pussede murvegger og malt slett himling. Sikringsskap.

1. etasje:

Entre/gang: Flis på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap.
Hovedinngang og utgang til garasje. Trapp til 2. etasje og nedgang til kjeller.

Bad 1/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende

servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

Soverom: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Nisje for garderobe med garderobehylla.

Soverom 3: Parkett på gulv, malte slette plater og tapet på vegg. Hvite himlingsplater. Garderobeskap.

Bad 2: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnisje. Speil på vegg med lys.

Garasje 1: Betonggulv, gipsplater på vegg og gips i himling. Isolert stålport med portåpner. Utgang til hage via dør. Trapp til 1. etasje.

Garasje 2: Betonggulv, gipsplater på vegg og gips i himling. Isolert stålport med portåpner.

2. etasje:

Gang: Parkett på gulv, tapet og malt slette vegger. Hvite himlingsplater. Trapp til loft og til 1. etasje.

Toalett: Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte slette plater,

malte panelplater og tapet på vegg. Panel i himling og malte himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn og varmepumpe. Hvit slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate og kompositt benkeplate ved platetopp. Marmorflis på vegg over benkeplate. Delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og frittstående dobbel kjøl/fryseskap med dispenser for is og vann. Nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask i benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Loft:

Allrom: Parkett på gulv, panel på vegg og panel i himling. Trapp til 2. etasje. Åpent mot tilbygget stue og adskilt med rekkverk.

Allrom 2: Parkett på gulv, panel på vegg og panel i himling. Plassbygde inspeksjonsluke til kott på hver side av rommet.

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 > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer kjeller

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Ingen forhold har fått TG3.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Terrengforhold

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

1989 - Tilbygg
Tilbygd garasje og bad.
Er i sin helhet bygd om ved renovering i perioden 2018-2020

2020 Tilbygg/ombygging
Bolig renovert i sin helhet i perioden 2018-2020. Ferdigattest er gitt 2021.
Tilbygg av stue, garasje og utvendig renovering er utført av G-Bygg.
Veranda/terrasser er bygd av eier.
Innvendig er arbeider på våtrom er utført av Suntao NUF og Hemne VVS.
Innvendig andre arbeider er utført av Suntao NUF og eier.
Elektroarbeider er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT

Modernisert/Påkostet år
2020

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er innlagt fiber fra Sodvin.

Parkering

Eiendommen har to garasjer i tillegg til oppstillingsplasser i asfaltert gårdsplass. Den ene garasjen har montert elbil-lader. Begge garasjer har direkte adkomst inn i gang i 1.etasje.

Forsikringsselskap

KLP Forsikring

Polisenummer

18244008

Diverse

Avtale med nabo vedr. salg av tomtedel: Viser til selgers egenerklæring hvor det fremgår at ca. 100 kvm. av tomten er solgt til nabo. Eier av naboeiendommen Haugabakken 2 (gnr. 102 bnr. 112) har kjøpt areal mellom innkjøring til Haugabakken 6 og garasje som tilhører Haugabakken 2. Skriftlig avtale mellom partene og skisse som viser arealet følger som vedlegg til salgsoppgave. Kontakt megler ved spørsmål knyttet til dette.

Byggeår: Byggeår er opplyst av eier. Et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

Info fra Heim Brann og Redning:
Skorsteinsløp/teglstein: Status siste feiing 23.03.2022 Ikke feiet, ingen respons på varsel/ingen stige.
Siste feiing: 05.05.2017
Neste feiing: 22.03.2024
Ildsted:
Siste tilsyn: 24.10.2023

Neste tilsyn: 24.10.2027.

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.

Vedr. areal:
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

**Energi
Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

**Økonomi
Kommunale avgifter**

Kr 30 824

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 5.000,-

Vann:

Grunnlag; 3.508,-

Årlig avgift, stipulert forbruk: 9.824,- (BRA*1,2* kr 26,58)

Avløp:

Grunnlag; 1.668,-

Årlig avgift, stipulert forbruk: 6.838,- (BRA *1,2*kr 18,50)

Branntilsyn/feiling: 831,-

Eiendomsskatt: 3.155,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, 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 481 342

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 829 101

Formuesverdi sekundær år

2021

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.

Velforening

Selger er ikke kjent med noen velforening i området.

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 134 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:

5055/102/134:

15.10.1945 - Dokumentnr: 400536 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5055 Gnr:102 Bnr:26

Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

02.05.1979 - Dokumentnr: 3068 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5055 Gnr:102 Bnr:451

Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 42222 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1612 Gnr:102 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 1592871 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5011 Gnr:102 Bnr:134

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår. Dette er ikke uvanlig med bakgrunn i bygningens alder.

I forbindelse med tilbygg av garasje og bad i 1989 foreligger det ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger en byggetillatelse datert 31.05.1989 og tegninger datert 12.04.1989.

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.

Huset ble videre ombygd, tilbygd og renover i 2020. Ferdigattest er utstedt 01.09.2021.

Det foreligger tegninger datert 13.10.2020, men det er avvik fra disse:

- Kjeller: Det foreligger ikke tegninger av kjeller.

Dagens bruk av kjeller bør meldes til kommunen på

grunnlag av at gang er innredet.

- 1. etasje: Bod i garasje er ikke satt opp. WC er

endret til bad. Ikke krav til å søke bruksendring.

- 2. etasje: Gang med utgang til baksiden er fjernet og det er etablert en gang langs stue/oppholdsrom.

Ikke krav til å søke bruksendring.

- Loft: Det foreligger ingen tegninger av loftet.

Dagens bruk av loft bør meldes til kommunen siden dette benyttes som allrom/bruksrom.

- Det bør meldes inn informasjon om dagens bruk av bolig inkludert arealer for å sikre at alle opplysninger stemmer med dagens bruk og at arealopplysninger er riktige.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel

2023-2035 med formål boligbebyggelse.

Eiendommen ligger delvis i støysone iht. kart fra kommunen. Kart 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.

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for denne eiendommen.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))

156 390,- (Omkostninger totalt)

5 646 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 390

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 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 1,3 % 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 32 740,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysingsgebyr pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megler krav på tilretteleggingshonorar og honorar for avholdte visninger. Dersom markedsføring er igangsatt, har oppdragstaker krav på honorar for hele markedsføringspakken. Utover dette har oppdragstaker krav til dekning for dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler

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

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5
7200 KYRKSÆTERØRA
Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato

31.01.2024



Tilstandsrapport

Haugabakken 6, 7200 KYRKSÆTERØRA
HEIM kommune
gnr. 102, bnr. 134

Areal (BRA): Enebolig 308 m²



Befaringsdato: 13.12.2023 Rapportdato: 29.01.2024 Oppdragsnr.: 20704-1314 Referansenummer: CQ3275
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik Vår ref: Svenn Marius Skålvik



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



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 fuktspøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. 2 garasjer i boligen.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig liggende kledning som er etterisolert. 2 og 3 -lags vinduer. Koblede vinduer i kjeller. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag.
Doble vindskibord. Ukjent type undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Nedløp, beslag og taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er renoveret og etterisolert/vindtettet i 2019. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vegg mot vest er utbedret før selger kjøpte boligen i 2017.
Ikke opplyst årstall
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Loft er innredet og det er etablert kott på hver side som har tilgang fra allrom
Sperrekonstruksjon på original bolig er fra byggeår og i tilbygg fra 2019. Lufting på hovedbygning er etablert av G-Bygg AS januar 2024
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. 2 og 3-lags glass.
Vindu med 2-lags glass i 1. etasje fra 2017 og 3-lags glass fra 2018.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass ved hovedinngang, malt inngangsdør til garasje og fra stue i 2. etasje er det skyvebalkongdør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass.
Leddporter i stål med portåpner til garasjer.
Veranda på gavelvegg er opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Veranda har lagerrom under hvor det er montert avrenningsplater som samler opp vann i forkant via takrenne.
Det er etablert veranda over oppvarmet rom på

soverom, bad og garasje som er tekket med papp, impregnerte terrassebord på lekter og avrenning til renne i front.
Rekkverk er med spile kledning og håndrekke.
Høyde rekkverk er målt til ca. 107 cm.
Veranda/terrasse 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 detaljert dokumentasjon på hvordan veranda over oppvarmet rom er bygget opp og er vurdert ut fra alder selv om det ligger snø på verandadekket.
Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.
Trapp i naturstein som har rekkverk på en side.
Gapahuk, bindingsverk i vegg med liggende kledning, pulttak med stålplatetekking. Singlet dekke. Gjennomgang til overbygd utebod. På grunn av snø er gapahuk vurdert ut fra alder.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Boligen er renoveret innvendig i perioden 2018-2020
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn på stue.
Pipe fra byggeår er ikke i bruk og tatt ned under yttertak og kan ikke tilkobles nytt ildsted.
Gulvet har laminat, har belegget og er av betong.
Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bak fryser og under trapp. Det er målt 18,3 % under trapp og 15,1 % ved kontroll 23.01.2024.
Malt tett trapp med eik i trinn, malt rekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 103 cm på loft og 93 cm ned langs trapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt branndør inn til garasje. Det er montert ny dør i 2024 til bad 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnische. Speil på vegg med lys.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Parkett på gulv, malte slette plater, malte panelplater og tapet på vegg. Panel i himling og malte himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn og varmepumpe.
Hvit slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate og kompositt benkeplate ved platetopp. Marmorflis på vegg over benkeplate.
Delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og frittstående dobbel kjøl/frysenskap med dispenser for is og vann. Nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask i benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom
Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og skyvedørsgarderobe.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap ved soverom og i kjeller på teknisk rom. Hovedstoppekrane er tilgjengelig på teknisk rom i kjeller. Installasjon av rør i rør er utført av Hemne VVS AS
Det er avløpsrør av plast i boligen. Ukjent alder på rør i kjeller som ligger åpent i teknisk rom. Rør i 1. etasje ned til kjeller er byttet 2019/2020 av Hemne VVS AS
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue ved kjøkken
Leverandør: Wilfa
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Produksjonsår: 2016. Montert i 2019
Service utført: 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.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Teknisk rom
Elektrisk tilkobling: Fast
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2017
Plassering: Teknisk rom
Elektrisk tilkobling: Fast
Sikringsskap er plassert på lagerrom/bod i kjeller med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.
Arbeid i boligen er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT
Brannmeldere i kjeller, 1. etasje og i 2. etasje.
Brannslukker i entre 1. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2019 og utført av Witsø Maskin. Det ble etablert ny drenering ovenfor tilbygg av bad/soverom/garasje og ned rundt bolig. Synlig grunnmursplast på deler av boligen. Drenering på bakmur av bolig/under garasje og tilbygg er fra byggeår.

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 betonggrunnmur fra byggeår, grunnmur på bad og soverom er fra 1989.

Garasjer fra 2019.

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk med spilerekkverk og håndløper.

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær . Asfaltert foran bolig. Vei og parkering opp til bolig er forsterket i 2019 av Witsø Maskin når drenering ble skiftet.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2019 og montert av Bakken VVS AS.

Utvendige vann, avløpsrør og drensrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller: Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Dagens bruk av kjeller bør meldes til kommune.

1. etasje: Bod i garasje er ikke satt opp. WC er endret til bad. Ikke krav til å søke bruksendring.

2. etasje: Gang med utgang til baksiden er fjernet og det er etablert en gang langs stue/oppholdsrom. Ikke krav til å søke bruksendring.

Loft: Foreligger ingen tegninger for loft. Dagens bruk av loft bør meldes til kommunen siden dette benyttes som allrom/bruksrom.

- Det bør meldes inn informasjon om dagens bruk av bolig inkludert areal for å sikre at alle opplysninger stemmer med bruk og at arealopplysninger er riktige.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår eller ved tilbygg utført 1989.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

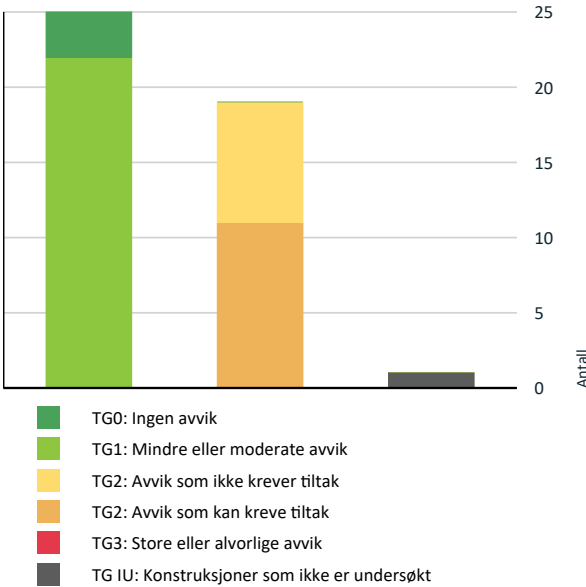
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	53	0	0	53
1. Etasje	152	0	0	152
2. Etasje	85	0	0	85
Loft	18	0	0	18
Sum	308	0	0	
Sum BRA	308			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

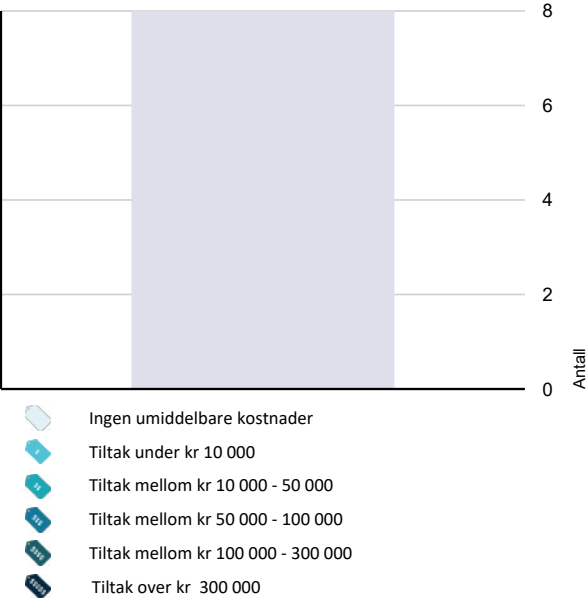
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- 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.

- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendige vann, avløpsrør og drensrør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

- Det er utført tilleggsbefaring 17.01.2023 siden hulltaking i rom under terreng ikke ble utført 13.12.2023. Etterkontroll ble utført 23.01.2023. Se pkt. rom under terreng for nærmere info.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1947	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
------------------------	---

Standard
Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1989	Tilbygg	Tilbygd garasje og bad. Er i sin helhet bygd om ved renovering i perioden 2018 -2020
2019	Modernisering	Drenering, forsterkning av veg og klargjøring for asfaltering ble utført av Witsø Maskin AS. Asfalt ble også lagt i 2019
2020	Tilbygg/ombygging	Bolig renovert i sin helhet i perioden 2018-2020. Ferdigattest er gitt 2021. Tilbygg av stue, garasje og utvendig renovering er utført av G-Bygg. Veranda/terrasser er bygd av eier. Innvendig er arbeider på våtrom er utført av Suntao NUF og Hemne VVS. Innvendig andre arbeider er utført av Suntao NUF og eier. Elektroarbeider er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent type undertak. Takteking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Takvann ført til rør i terreng

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er renovert og etterisolert/vindtettet i 2019. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vegg mot vest er utbedret før selger kjøpte boligen i 2017. Ikke opplyst årstall

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Begrenset lufting gjelder gavelvegg ved soverom og kjøkken som er renovert før eier kjøpte boligen i 2017.
- Kledning ned mot terreng gjelder vegg ved bakre garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- 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.



Kledning på bakre del av garasje går nesten helt ned til terreng



Vegg på bad og soverom



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Loft er innredet og det er etablert kott på hver side som har tilgang fra allrom
Sperrekonstruksjon på original bolig er fra byggeår og i tilbygg fra 2019. Lufting på hovedbygning er etablert av G-Bygg AS januar 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Ikke tilgang for inspeksjon til flat himling på allrom
- Kottluker har ikke pakninger og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør også etableres mulighet for inspeksjon av flat himling på loft. Gjelder bolig fra byggeår.
 - Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet. Det kan utbedres med å montere pakninger på eksisterende luker
 - 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.
 - Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon.



I kott er avløpslufting synlig med avløpsventil

Tilstandsrapport



Tilgang til kott via isolerte luker som tas ut.



Lufting er etablert av G-Bygg etter befaringen. Kontrollert 17.01.2024 på kott



Lufting er etablert av G-Bygg etter befaringen. Kontrollert 17.01.2024 på kott

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. 2 og 3-lags glass.
Vindu med 2-lags glass i 1. etasje fra 2017 og 3-lags glass fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vindu på hjørne i stue tar litt i aluminiumsbekledning ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende vindu, justering av vinduer som tar i aluminium må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Vinduer har nådd forventet funksjonstid.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Hoveddør



Skyvedør fra stue i 2. etasje til veranda



Port til garasje på sørside.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass ved hovedinngang, malt inngangsdør til garasje og fra stue i 2. etasje er det skyvebalkongdør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass. Leddporter i stål med portåpner til garasjer.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Dør til garasje og port til bakre garasje

Tilstandsrapport

Veranda på gavelvegg er opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Veranda har lagerrom under hvor det er montert avrenningsplater som samler opp vann i forkant via takrenne. Det er etablert veranda over oppvarmet rom på soverom, bad og garasje som er tekket med papp, impregnerte terrassebord på lekter og avrenning til renne i front. Rekkverk er med spile kledning og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til ca. 107 cm.

Veranda/terrasse 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 detaljert dokumentasjon på hvordan veranda over oppvarmet rom er bygget opp og er vurdert ut fra alder selv om det ligger snø på verandadekket. Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Lagerrom under veranda med gjennomgang til gapahuk/utestue

Utvendige trapper

Trapp i naturstein som har rekkverk på en side.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Gapahuk, bindingsverk i vegg med liggende kledning, pulttak med stålplatetekking. Singlet dekke. Gjennomgang til overbygd utebod. På grunn av snø er gapahuk vurdert ut fra alder. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen er renovert innvendig i perioden 2018-2020

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Soverom 1. etasje



Allrom på loft



Stue mot kjøkken



Tilbygd stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Loft

Plassering av laser ved kontroll av allrom 2. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Loft

Plassering av laser ved kontroll av allrom 2. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 8 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.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn på stue. Pipe fra byggeår er ikke i bruk og tatt ned under yttertak og kan ikke tilkobles nytt ildsted.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bak fryser og under trapp. Det er målt 18,3 % under trapp og 15,1 % ved kontroll 23.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

- Saltutslag er synlig i teknisk rom og kan ha sammenheng med dårlig ventilering.
- Det er målt noe forhøyde fuktavvik ved hulltaking bak fryser som bør holdes under oppsikt over tid.

Kontroll er utført 17.01.2023 hvor det da var synlig noe restfukt. Det ble da besluttet å ta en ny kontroll etter at selger hadde åpnet vegg under trappen, ny kontroll ble utført 23.01.2024 hvor det da fremkom oppbygging av vegg og at vi da fikk tatt en ny riktig måling. Restfukt som var kledd inn skriver seg fra før drenering ble utbedret. Ved lufting av vegg er fuktmålinger på tur ned.

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.

- Kontroll av fukt er utført 17.01.2023 hvor det da var synlig noe restfukt. Det ble da besluttet å ta en ny kontroll etter at selger hadde åpnet vegg under trappen, ny kontroll ble utført 23.01.2024 hvor det da fremkom oppbygging av vegg og at vi da fikk tatt en ny riktig måling. Restfukt som var kledd inn skriver seg fra før drenering ble utbedret. Ved lufting av vegg er fuktmålinger på tur ned.
- Ventilering av kjeller bør forbedres eller det kan alternativt for denne kjelleren anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles via kanaler til de ulike rommene og dermed skaper sirkulasjon.



Kontroll av bunnsvill bak fryser. Det er målt 18,3 % ved kontroll 23.01.2024



Kontroll av bunnsvill under trapp etter at det er etablert kontrolluke i vegg. Det er målt 15,1% 23.01.2024



Oversikt kontrolluke under trapp. Her vises oppbygging av vegg.

Tilstandsrapport



Lagerrom har åpne murvegger som er synlig for kontroll

TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp med eik i trinn, malt rekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 103 cm på loft og 93 cm ned langs trapp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Mangler håndløper på vegg ned fra loft til 1. etasje.
- Liten frihøyde i trapp gjelder mellom 2. etasje og loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



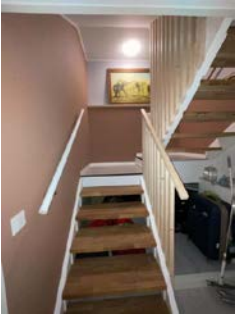
Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra loft



Trapp sett fra 1. etasje. Dør ned til trapp mot kjeller



Trapp sett fra kjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt branndør inn til garasje. Det er montert ny dør i 2024 til bad 1. etasje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Dør fra 1. etasje til kjeller har kantskade

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak på dør ned til kjeller

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører i 1. etasje

Tilstandsrapport



Dør til kjellernedgang og garasje sett fra gang 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater.

Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Oversikt gulv



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 8 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er montert stenglist under dør til dusj for å hindre at vann renner ut på gulv ved dusjing.

Vurdering av avvik:

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

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk
- Det er påvist at en flis har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- På grunn av lite fall på gulv bør det monteres vannføler med tilkobling til automatisk vannstoppeventil for å sikre at evt. lekkasjevann ikke går ut til tilstøtende rom.



Tilstandsrapport



Oversikt gulv



Fuge er lagt mot dørterskel

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Smøremembran er synlig på topp klemring, ikke synlig for kontroll under. Det forventes at smøremembran er ført med under klemring ut fra byggeår og at dette er kontrollert av uavhengig kontrollør. Det er fremlagt kontrollerklæring og bekreftelse på utført uavhengig kontroll av Hemnetakst AS datert 24.08.2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier

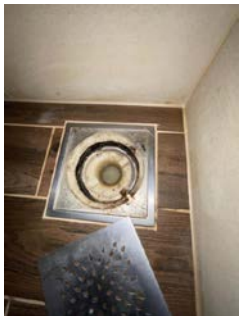
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluk er montert for nærme vegg i forhold til monteringsanvisning.

- Ikke behov for tiltak vedrørende avstand fra vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist over, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og plassbygde dusj, dusjvegger i glassbyggerstein med glassdør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende entre/gang ved dør til garasje. Ingen fuktavvik. Hulltaking i våtsone er ikke mulig siden det ligger mot brannskille til garasje og mot yttervegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende entre/gang ved dør til garasje. Ingen fuktavvik

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av Hemnetakst AS.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater.
Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnische. Speil på vegg med lys.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak så lenge badekar ikke benyttes slik at det blir dirkede vannpåkjenning på overflater mot vindu. Vindu er da beskyttet. Vindusmyg er kledd med flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 18 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist ved badekar over en avstand på 130 cm. Sluk i dusjnische er i nedsenket fra hovedgulv. Det er målt 42 mm fra topp slukrist i dusj til underkant dørterskel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Gulv i dusj



Oversikt bad og gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken i dusj og ved badekar. Det er fremlagt kontrollerklæring og bekreftelse på utført uavhengig kontroll av Hemnetakst AS datert 24.08.2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Sluk i dusj



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lys, høyskap, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnische. Speil på vegg med lys.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk baderomsvifte som er fuktstyrt montert på vegg. Tilluftsspalte under dør

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftsspalte er etablert ved å montere ny dør i 2024

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom ved vannfordelingsskap inn mot våtsone. Ingen fuktavvik.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom ved vannfordelingsskap inn mot våtsone. Ingen fuktavvik

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte slette plater, malte panelplater og tapet på vegg. Panel i himling og malte himlingsplater. Utgang til veranda. Vedovn og varmepumpe. Hvit slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate og kompositt benkeplate ved platetopp. Marmorflis på vegg over benkeplate. Delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og frittstående dobbel kjølfrysenskap med dispenser for is og vann. Nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask i benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, veggmontert toalett og skyvedørsgarderobe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Avrenning fra toalett skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil med vannføler der veggmontert toalett er plassert i tørt rom.

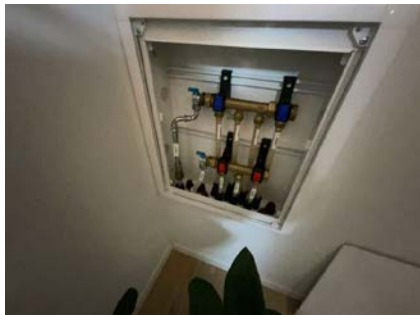


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap ved soverom og i kjeller på teknisk rom. Hovedstoppekrane er tilgjengelig på teknisk rom i kjeller. Installasjon av rør i rør er utført av Hemne VVS AS

Årstall: 1947 Kilde: Eier



Vannfordelingsskap på soverom med avrenning til teknisk rom



Åpne rør og fordelingskolber på teknisk rom

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil i teknisk rom



Skjøt på ytterrør er montert etter befaringen grunnet en skjøt i ytterrør og ble kontrollert 17.01.2024

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i boligen. Ukjent alder på rør i kjeller som ligger åpent i teknisk rom. Rør i 1. etasje ned til kjeller er byttet 2019/2020 av Hemne VVS AS

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpne rør i teknisk rom kjeller



Avløpsventilasjon er ført opp på kott og ikke over tak

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Synlig kondens i vinduer på soverom og i kjeller som følge av liten/dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt teknisk rom som ikke har tilfredsstillende lufting

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue ved kjøkken

Leverandør: Wilfa

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Produksjonsår: 2016. Montert i 2019

Service utført: 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: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Innerdel



Ytterdel

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2021

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tank til høyre i bildet

TG 1 Varmtvannstank - 2

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2017

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tank til venstre i bildet

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert på lagerrom/bod i kjeller med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Arbeid i boligen er utført av HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023** **Montert AMS Strømmåler av OneCo 29.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja **Det ligger samsvarserklæring fra Proff EI & IT AS som er lastet opp 20.12.2023 og selger har lastet opp fra HK Elektro AS som ble utført i 2018. Det mangler samsvarserklæringer på deler av anlegget.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler av arbeidet bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere i kjeller, 1. etasje og i 2. etasje. Brannslukker i entre 1. etasje

Tilstandsrapport

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Selger har satt inn ny brannslukker etter befaringen.**

Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr 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 slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei **Selger har montert brannmelder på loft etter befaringen.**

Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannmelder på teknisk rom



Brannmelder på soverom i 1. etasje



Brannmelder ved kjøkken i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.

Drenering

Dreneringen er fra 2019 og utført av Witsø Maskin. Det ble etablert ny drenering ovenfor tilbygg av bad/soverom/garasje og ned rundt bolig. Synlig grunnmursplast på deler av boligen. Drenering på bakmur av bolig/under garasje og tilbygg er fra byggeår. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

- TG 2 er gitt pga. det mangler klemlist på deler av grunnmursplast og på grunn av alder på drenering som ligger ved bakre vegg av bolig/under garasje som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør monteres klemlist på topp av grunnmursplast hvor det mangler.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår, grunnmur på bad og soverom er fra 1989. Garasjer fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Mindre sprekker i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svinnsprekker i puss på grunnmur fra byggeår



Oversikt

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk med spilerekverk og håndløper.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG IU Terrengforhold

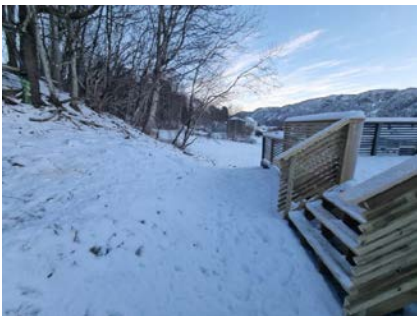
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær . Asfaltert foran bolig. Vei og parkering opp til bolig er forsterket i 2019 av Witsø Maskin når drenering ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Tilstandsrapport



TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2019 og montert av Bakken VVS AS. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	53			53		
1. Etasje	152			152		
2. Etasje	85			85		
Loft	18			18		13
SUM	308					13
SUM BRA	308					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom , Lagerrom, Gang		
1. Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Bad, Garasje , Garasje 2		
2. Etasje	Toalettrom , Stue/kjøkken , Gang , Stue		
Loft	Allrom , Allrom 2		

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.
- Kontroll etter ny arealstandard NS 3940:2023

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Loft: Arealer på begge allrom inkludert trapperom som ikke er måleverdige pga. lav høyde. Opplyst areal er mellom vegger til kott og mot yttervegg i trapp

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

Kjeller:

1. etasje: Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bad.

2. etasje: Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang, Stue

Loft: Allrom, Allrom 2

S-rom

Kjeller: Teknisk rom, Lagerrom, Gang

1. etasje: Garasje, Garasje 2

2. etasje:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er usikkert hva tykkelsen på enkelte innervegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Dagens bruk av kjeller bør meldes til kommune.

1. etasje: Bod i garasje er ikke satt opp. WC er endret til bad. Ikke krav til å søke bruksendring.

2. etasje: Gang med utgang til baksiden er fjernet og det er etablert en gang langs stue/oppholdsrom. Ikke krav til å søke bruksendring.

Loft: Foreligger ingen tegninger for loft. Dagens bruk av loft bør meldes til kommunen siden dette benyttes som allrom/bruksrom.

- Det bør meldes inn informasjon om dagens bruk av bolig inkludert areal for å sikre at alle opplysninger stemmer med bruk og at arealopplysninger er riktige.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår eller ved tilbygg utført 1989.

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er lav, det er målt 203 - 210 cm.

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	201	107

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2023	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Fartein Kjørsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	102	134		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Haugabakken 6							
Hjemmelshaver							
Kjørsvik Fartein							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2023		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger utarbeidet av Sørli arkitekter AS	28.06.2017	Revidert 13.10.2020	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	01.09.2021		Gjennomgått	2	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	07.12.2023		Gjennomgått	20	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	29.12.2023	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	20.12.2023	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Forenklet energiattest	29.12.2023	Utarbeidet av takstingeniør Korrigert u-verdi for vinduer og balkongdør i rapporten	Gjennomgått	7	Ja
Samsvarserklæring og sluttkontroll HK Elektro AS	17.01.2018	Gjelder nyanlegg kjøkken, stue, soverom og entre. Det henvises til faktura for nærmere spesifikasjon. Faktura er ikke kontrollert	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring og sluttkontroll PROFF EL & IT AS	20.12.2023	Installasjon i kjeller	Gjennomgått	2	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

i) Bad, 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 elers 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.
- PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/CQ3275>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701230054	
Selger 1 navn	
Fartein Kjørsvik	
Gateadresse	
Haugabakken 6	
Poststed	Postnr
KYRKSÆTERØRA	7200
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalennr.	18244008

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

Initialer selger: FK

1

Document reference: 1701230054

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse		Bygd helt nye bad
	Arbeid utført av		Hemne VVS/Suntao NUF
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyett?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse		Nye Bad
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse		Ferdigattest mottatt i 2021
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		Huset er renovert
	Arbeid utført av		Hmene VVS
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse		Fukt før huset ble utgravd og drenert. Ingen fukt etter det
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 skjevggkre 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	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse		Helt nytt elektrisk anlegg
	Arbeid utført av		HK Elektro, Nyrø Automasjon og Elektro, Proff EI & IT
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	☐ Nei ☒ Ja	
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse		Eltilsyn - ett avvik som ble bekreftet lukket i 2021. Reklamasjonssak.
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse		Elbil lader i garasje

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, tømmerarbeid 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

J

Beskrivelse

G-bygg har utført arbeide som grenser mot bygget. Eier har utført arbeid på terasser mot grunn.

Arbeid utført av

G-bygg/eier

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
Beskrivelse

Innredet loft

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Del av totalrenovering og omfattet av ferdigattest

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
Beskrivelse

Avtale med nabo om kjøp av en mindre tomtedel - ca 100kvm

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 avhendingsloven § 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 forsikringskostnader 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: 1701230054

Initialer selger: FK

4

92

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fartein Kjorsvik	209b72f689d75a7725fbadc 1720cba05e4ec5932	08.12.2023 11:03:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1701230054

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

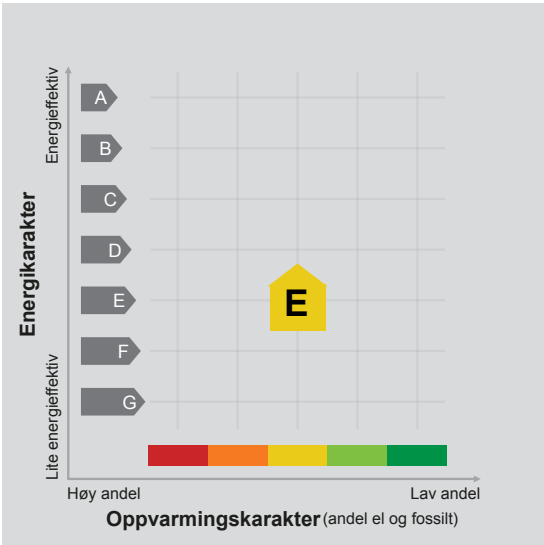
nets

93

ENERGIATTEST



Adresse	Haugabakken 6
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183116452
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	62b14540-4204-4ff0-b00b-197f28ea18d8
Dato	29.12.2023
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	308
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haugabakken 6
Postnummer: 7200
Sted: KYRKSÆTERØRA
Kommune: Heim
Bolignummer: H0101
Dato: 29.12.2023 11:28:28
Energimerkenummer: 62b14540-4204-4ff0-b00b-197f28ea18d8

Kommunenummer: 5055
Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 134
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 183116452

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Heim kommune

SØRLI ARKITEKTER AS
Øragata 12A
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/05186-6	Reidun Sæland	01.09.2021

Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 19.07.2017 med endring 22.10.2020

Gjelder:	Fasadeendring, ombygging og tilbygg til bolig
Byggested:	Haugabakken 6
Tiltakshaver:	Fartein Kjørsvik
ANSVSØK:	Sørli Arkitekter AS

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket fasadeendring, ombygging og tilbygg til bolig. Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt søknad om ferdigattest og mottatt nødvendig sluttdokumentasjon.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning i saken. Vi gjør oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf pbl § 23-3, 7. ledd). Ansvarlig foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til § 1-9 i plan- og bygningsloven og § 28 i forvaltningsloven. Klageadgangen er avgrenset til det som ikke er avgjort ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. En eventuell klage må framsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Heim kommune
Reidun Sæland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA E-post post@heim.kommune.no	Besøksadresse Trondheimsveien 1 www.heim.kommune.no	Telefon +47 72460000	Org.nr 920 920 004
---	---	--------------------------------	------------------------------

Tegningsnr VEDLEGG E1

Sørli
arkitektur os

Brageit 13A, 1700 KRISTIANSTAD
postboks 72, 4610 LO
sørli.no
www.sorliarkitektur.no

Architectural floor plan of a two-story house. The plan shows a front entrance (3030) leading to a living area with a fireplace and a staircase. A kitchen (2400) is adjacent to the living area, featuring a sink and a stove. A bathroom (2400) is located next to the kitchen. A bedroom (800) is situated at the rear, with a closet and a window. A balcony (2400) is attached to the bedroom. The plan includes dimensions for each room and a scale of 1:100.

Tegningsnr VEDLEGG E3

Sørli
arkitektur os

Brageia 13A, 1700 KROKSTEDEN
N-2020, OS
s@surli.no
www.surli.no

Tegningsnr VEDLEGG D1

Sørli
ORFITEKT A/S

Dagbla 12A 2200 KIRKEGÅTTERHVA
TE 72 43 10 00
post@surli.no
www.surli.no/tavler.no

Tegningsnr VEDLEGG E2

Sørli
arkitektur AS

Dagbla 12A 2200 KIRKEGATEMPHA
02 72 43 10 00
post@surli.no
www.surliarkitektur.no



BYGGETILLATELSE
Plan- og bygn. loven av 14. juni
1985 § 93.

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Haugøyen, 7200 Kyrksæterøra		gnr.102, bnr.134		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	tilbygg	17/4-89	30/5-89	ref.109/89
Byggherre		Adresse		Tlf.
Edvard Væge		7200 Kyrksæterøra		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Johan Lenes		7200 Kyrksæterøra		

Saksdokumenter: - Tegninger av tilbyggets planer og fasader vist i tilknytning til eksist. bygg (utarb. av IDECON A/S).
- Situasjonsskilt M 1:1000.
- Kvittering for mottatt nabovarsel fra A. Taftø.

Tilbygget (ca.42 m²) inneholder: Bad, garasje og tørkerom.

- Vedtak: Byggetillatelse gis på følgende betingelser:
1. Tilbygget må tilpasses eksisterende bygg m.h.t. farger og materialvalg.
 2. Plan- og Bygningsloven med gjeldende forskrifter må forøvrig etterkommes.

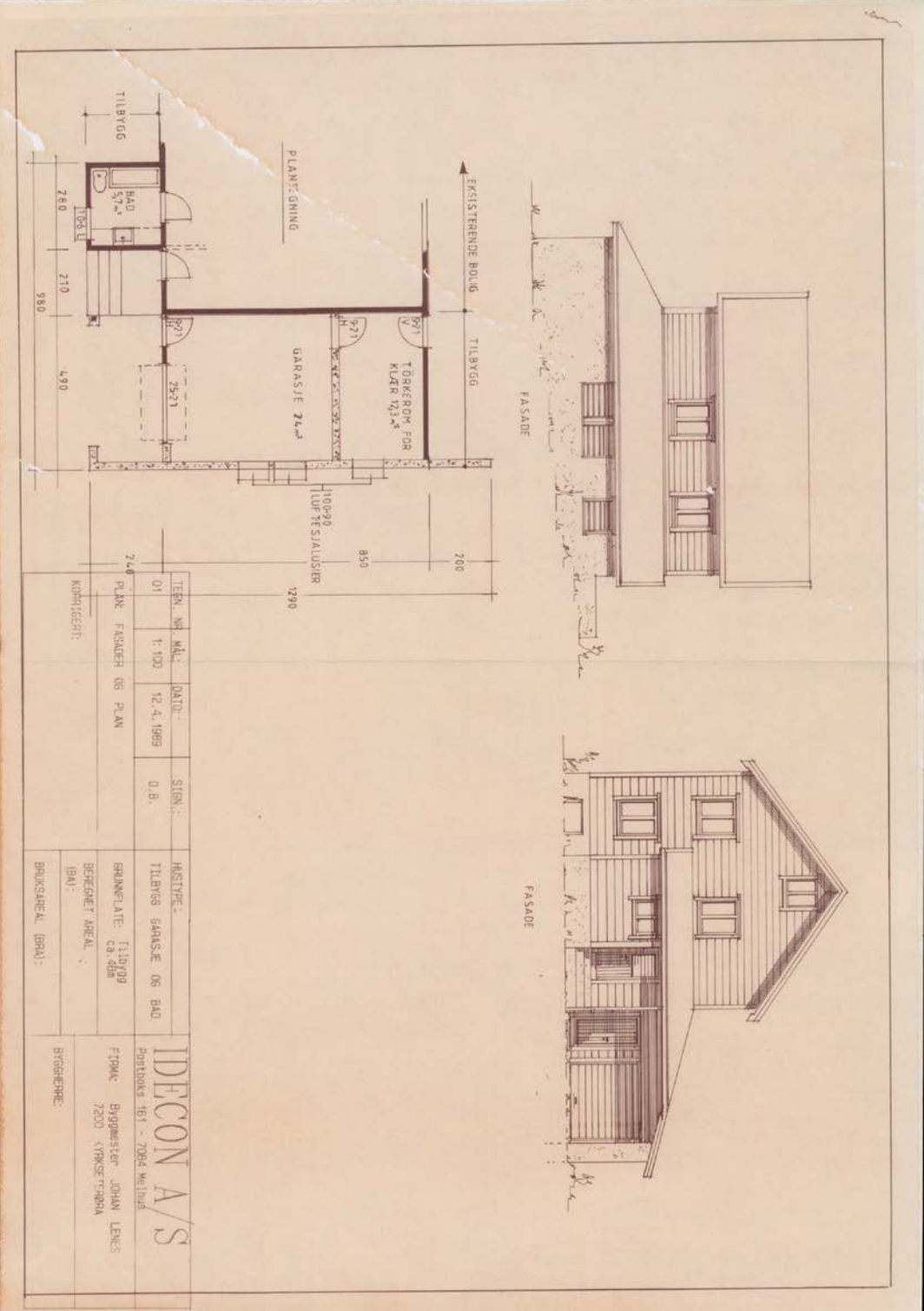
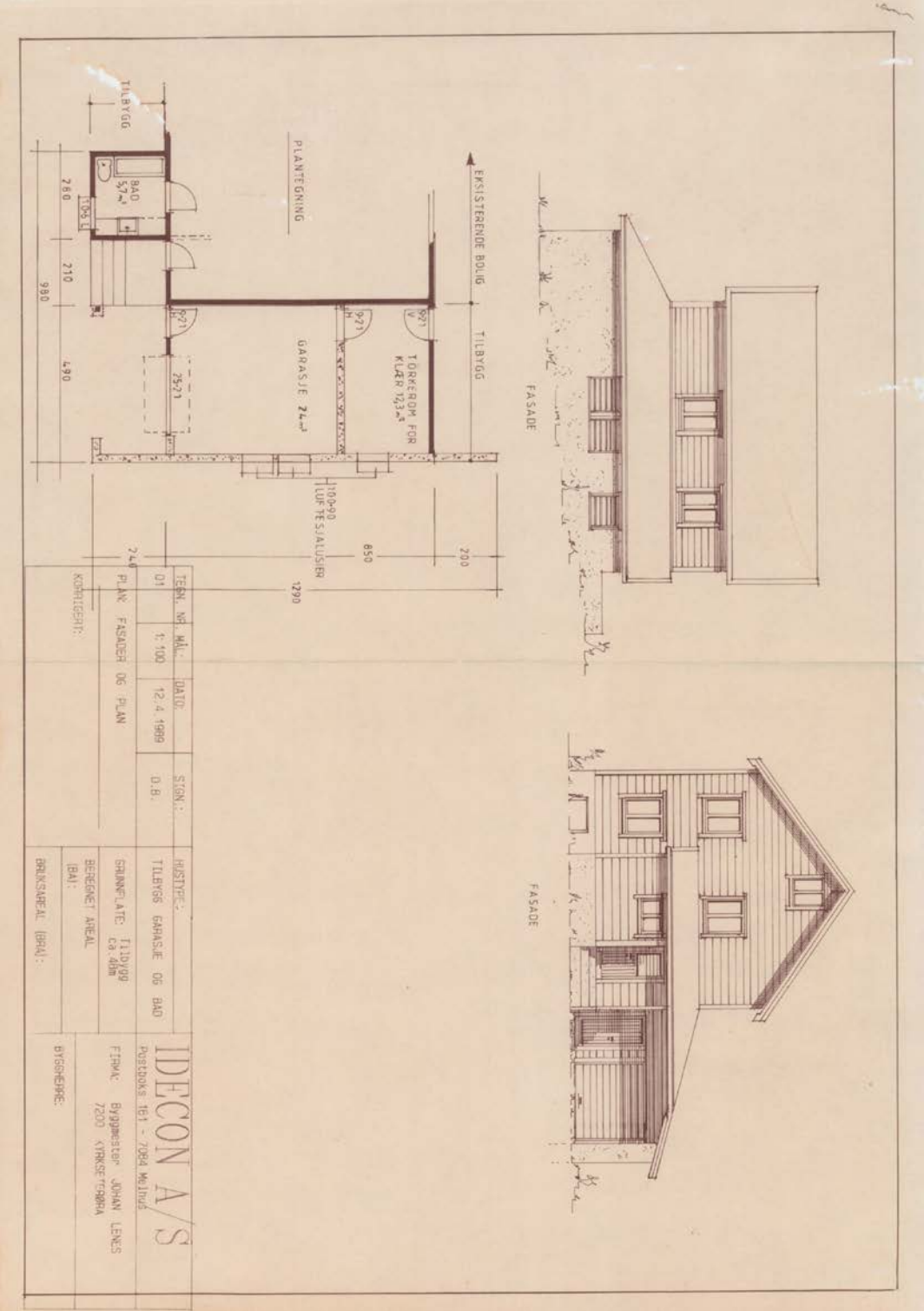
Byggetillatelsen er gitt i medhold av delegert myndighet etter bygningsloven § 93 - 2. ledd. Saken vil bli referert på førstkommende møte i bygningsrådet.

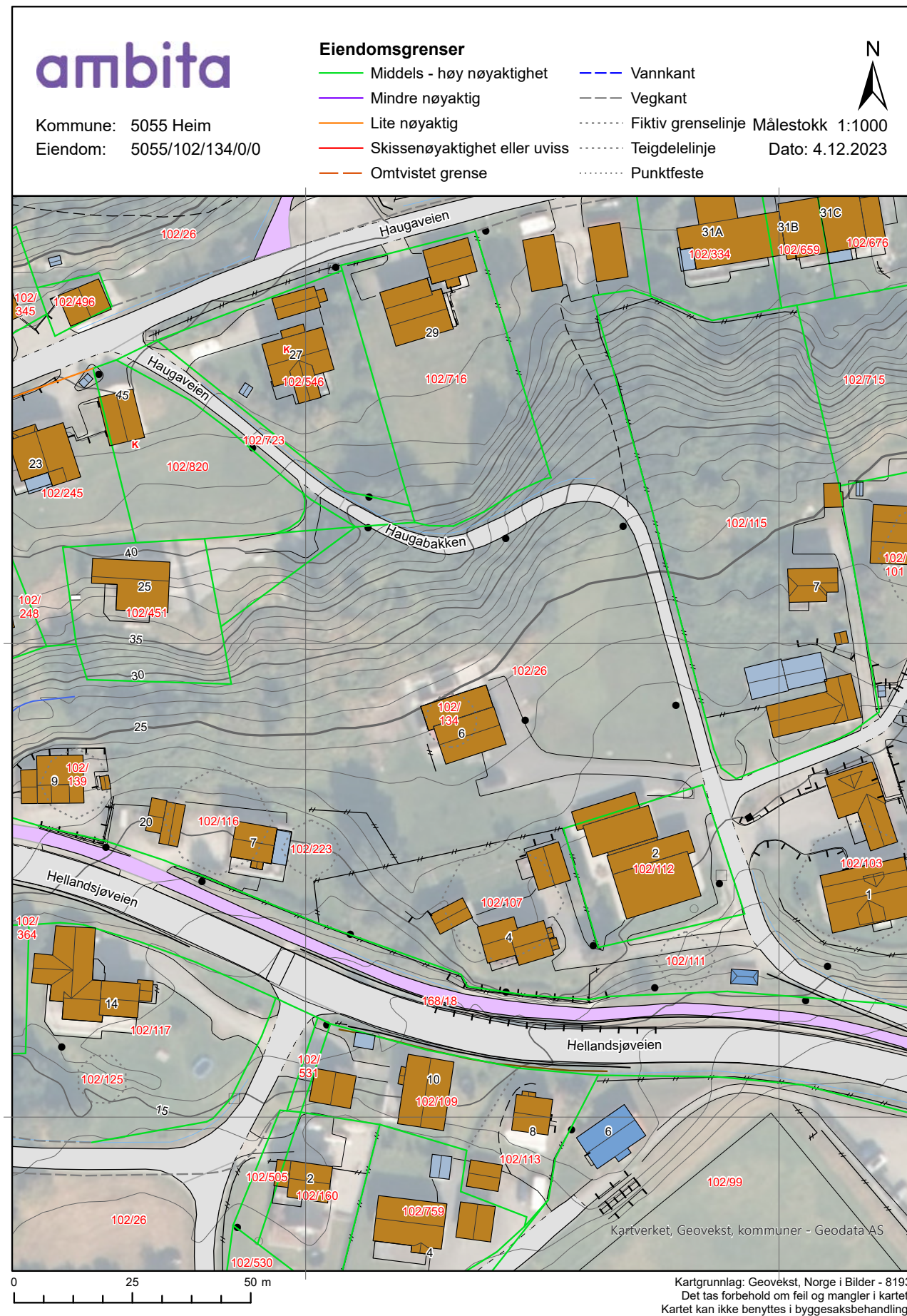
Dersom De skulle ha innvendinger mot de vilkår som er stilt, kan vedtaket påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

erklæringer:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. p.b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. p.b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet jfr. p.b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.

Sted og dato		Stempel	
Kyrksæterøra		31/5-89	
		Sørlis	





Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K Kulturminne - punkt
- N 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 uviss, 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

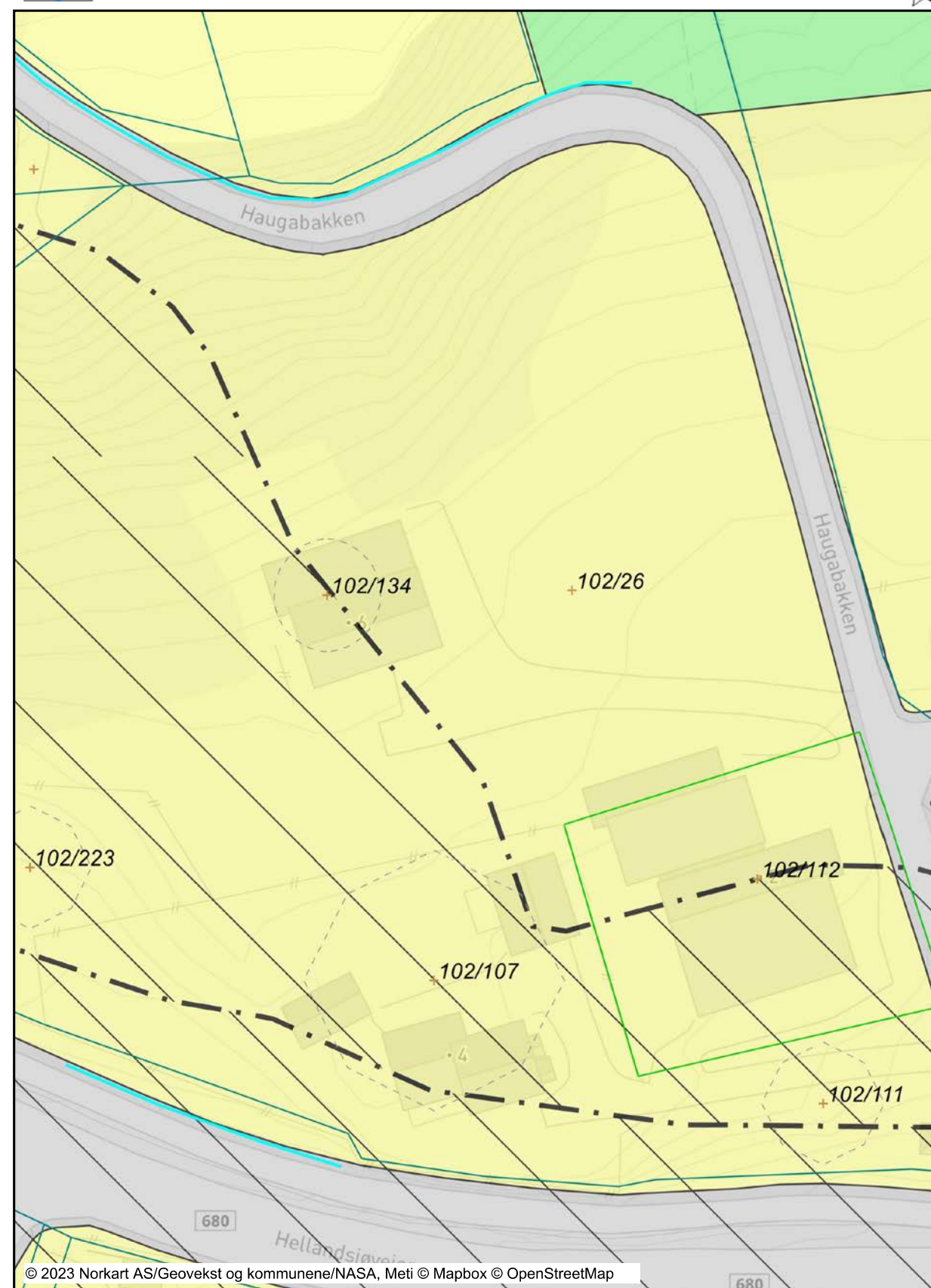


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Flom - aktsomhetsområder
Flom aktsomhetsområde

▲

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - nåværende

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

Frilandsområde - nåværende

▲

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Flomfare

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Matrikkelkart

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Grense <= 10 cm

Grense <= 30 cm

Innsjøer og vassdrag

Elvekant

Vegggrøft åpen

SEM & STENSTADEN V. OSLO
11-42

Nr. 715.

Godkjent til innføring i grunnboka.
Bokbok nr. 536 19 45.
Fikta Sorenska varemärke
Dof. 18/10-45.

Skylddelingsforretning

Onsdag den 10 - 10 1945 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Haugen

g.nr. 102 br.nr. 26 av skyld mark 2.05 i Hemne

herred. Forretningen er forlangt av Johan A. Vage

Byggesakerne

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹)

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²) som skjønnsmenn

gbr. Johan Ingvald bygges. Sids Eidsvoll

asmaker Alb. Knutne

Ved forretningen møtte:³) Johan A. Vage som selger

og Edvard J. Vage som kjøper.

De tilstokende naboeier var varsløst.

Mennene valgte til formann Johan Ingvald

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴)

mot øst nedsat stov med kryss. Vid merket

til gar. 102 br. 112. like Vid Haugens

gårdsav. Derfra 66m i Vestlig retning langs

merket til gar. 102, br. 112 Videre i samme

retning langs merket til gar. 102, br. 107

til nedsat stov med kryss. Derfra 12.80 m

i nordlig retning langs merket til gar. 102 br. 116

til nedsat stov med kryss. Derfra i ret

Vinkel 54.70m langs merket til gnr. 102
km 116 til nedsat sten med kryss. Derfra 57m
i nordlig retning til nedsat sten med kryss.
Videre derfra 63m i østlig retning til nedsat
sten med kryss. Derfra 115.5m langs Haugens
gårdssti til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ja

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt med hage

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte deler blev bestemt til 14 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.93

De fraskilte deler er gitt bruksnavn²⁾ Bakkstein

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt, at Johans Myrnes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johans Myrnes Leder Leder Leder

Antatt til tinglysing 15. oktober 19 45

Tinglyst ved HITRA SORENSKRIVEREMBETE 15/10-45

De m fraskilte del har fått gr.nr. 102 br.nr. 134

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/3068/64

Uthentet 2023-12-06 10:46

Side 1 av 2

DAGBOK NR. 03063

DAGBOKFØRT 02.05.79

URKDAL

SORENSKRIVEREMBETE

56/

MÅLEBREV

År 19 79den 9 april

ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Bakketun Gnr. 102 bnr. 134. i Hemne.

Forretningen er rekvirert av Edvard Væge.

som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren.~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Alle vedkommende var lovlig varslet den

Ved forretningen møtte:

Martin Væge Gnr. 102 bnr. 26

De andre tilstøtende naboer har gitt sin godkjennelse til til grensene.

Parsellen ligger i regulert område.

Grensebeskrivelse:

Se målebrevskart.

Arealet utgjør 913 m²

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 u/red.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 24 / 4 19 79.

Jon. Gaustad.

Perje Rimol

Nr. 2254 a

Enesitt Sam & Strømmeren i Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

119

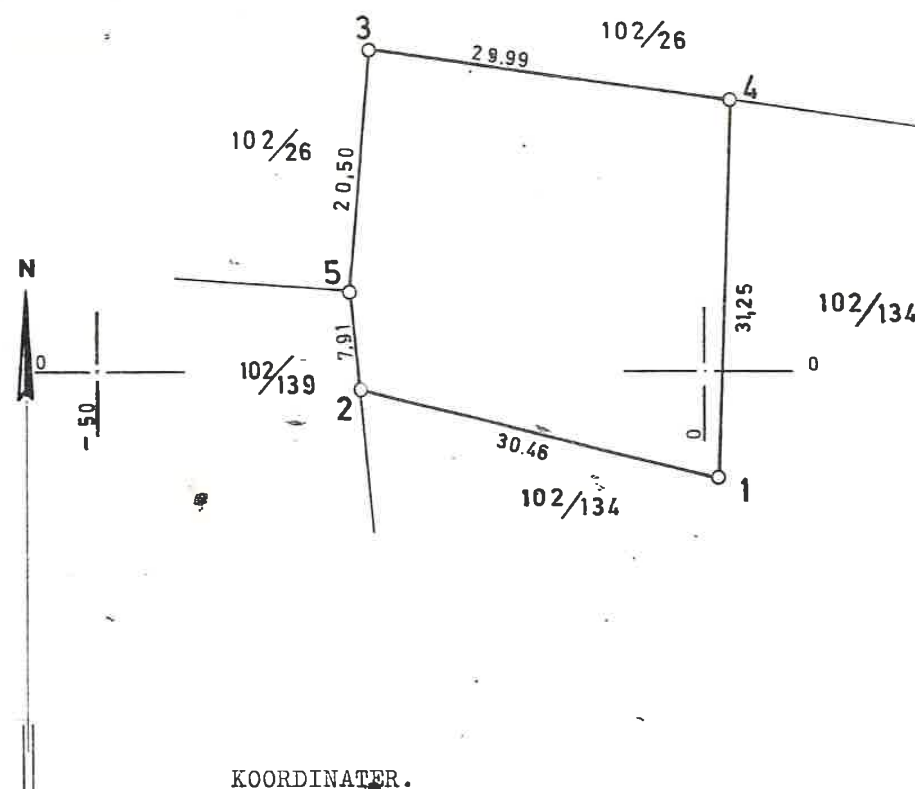
5762

MÅLEBREV – KART

M.nr.

Kartpl.

Parsell av BAKKETUN gnr. 102 bnr. 134
Bruksnavn BRATTLI gnr. 102 bnr. 451
Areal 913 m² Mål 1 : 500



KOORDINATER.

	Y	X
1	1.18	-8.81
2	-28.37	-1.43
3	-27.49	26.89
4	2.17	22.42
5	-29.05	6.45

Avtale om eiendomsoverdragelse

Mellom:

Fartein Kjorsvik – eier av Haugabakken 6, G.nr 102, B.nr 26

Og:

Geir Blakstad – Eier av Haugabakken 2, G.nr 102, B.nr 112

Det er inngått avtale om at ca 100kvm av eiendom Haugabakken 6, G.nr 102, B.nr 26, overdras fra Fartein Kjorsvik til Geir Blakstad.

Overdragelsen er fullt ut kompensert mellom partene ved at Geir Blakstad har bekostet felles søppelkassehus og postkassestativ. Området søppelkassehuset står på skal kunne disponeres av begge parter til samme formål inntil partene blir enige om noe annet.

Området som er overdratt er det området som er skravert i vedlagte kart, uavhengig av om det ved oppmåling skulle være mer eller mindre enn 100kvm.

Dersom eier av Haugabakken 2 g.nr 10, B.nr 112 ønsker å innlemme det overdratte areal i sin eiendom slik at det overdratte areal enten får eget G.nr/B.nr eller får det samme G.nr/B.nr som Haugabakken 2, skal ikke eier av Haugabakken 6 motsette seg en slik innlemmelse.

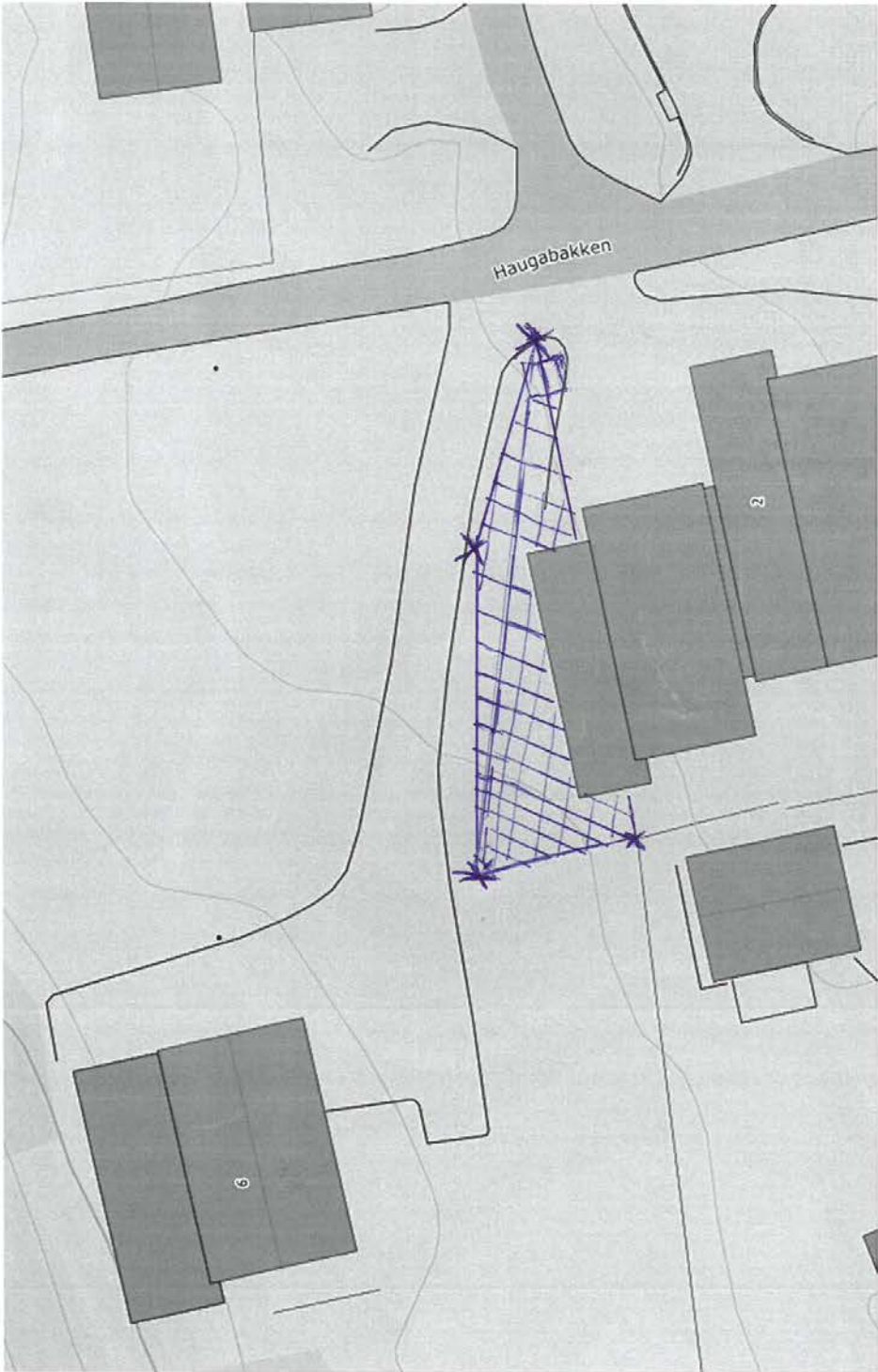
Denne avtalen kan tinglyses på begge eiendommer.

Kyrksæterøra, 05.02.24

Fartein Kjorsvik

Geir Blakstad

Angivelse av overdratt areal



Notater



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 eieendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATOR 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haugabakken 6
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701230054

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

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: 31.01.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon