

Kobbsteinveien 1, 7206 HELLANDSJØEN

## Hellandsjøen - Sjarmerende enebolig i vakre omgivelser



**aktiv.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Vegar T. Sommerschild

**Mobil** 472 47 947

**E-post** vegar.sommerschild@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 190 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 31 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 221 140,-
<b>Selger:</b>	Paul Hellandsjø
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1961
<b>BRA-i/BRA Total</b>	180/192 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1420.4 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 46, bnr. 70
<b>Oppdragsnr.:</b>	1702260077

# Velkommen til Kobbsteinveien 1!

Velkommen til Kobbsteinveien 1 - en sjarmerende enebolig med flott beliggenhet på Hellandsjøen. Boligen ble oppført i 1961 og har hatt samme eier siden den gang, og venter nå på nye generasjoner som kan fullbyrde dens potensial.

Eiendommen ligger rolig og naturskjønt til, med vakker utsikt over fjordlandskapet og gode solforhold. Her kan du nyte stillheten og nærheten til naturen, samtidig som området byr på gode muligheter for friluftsliv, fiske og båtliv.

Her får du et hjem med historie, sjel og stort potensial - perfekt for deg som ønsker en fredelig tilværelse i vakre omgivelser på Hellandsjøen, være seg som helårs- eller fritidsbolig.

Boligen inneholder:

1. etasje: VF, gang, WC, kjøkken, stue og spisestue.
  2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
- Kjeller: 4 boder.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	31
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	56
Eiendomskart .....	59
Nabolagsprofil .....	62
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 192 kvm

TBA: 9 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 kvm Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Vf, gang m/trapp, wc, kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang /trapp

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod 1, bod 2

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1420.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser på Hellandsjøen, en vakker kystperle i Heim kommune. Det koselige tettstedet ligger nær Trondheimsleia og Hemnfjorden, og ca. 16 km nord for Kyrksæterøra. Kyrksæterøra er kommunesenteret, og her finnes det lege, apotek og et godt utvalg av butikker. Nærmeste dagligvare nås på ca. 15 min i bilen.

### **Adkomst**

Se kart.

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnes

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Taktekking er utført med stålplater. Det opplyses at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeret 1962. Fasade/kledning har eternit plater.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er kun synlig over hanebjelker, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert fuktskjolder/skader i konstruksjonen, særlig ved gjennomføringer. Ventileringen vurderes som begrenset. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Vinduer: Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår 1962. Det er påvist at

enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert avvik rundt innsetningsdetaljer, slitasje i karmen samt sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Dører: Bygningen har malt innadslående hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår 1962. Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre kaldtrekk. Videre er karmene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra gang i loftsetasje er oppført i tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Rekkverk fremstår som lavt, og det er ikke påvist lufting av konstruksjonen. Verandaen er tekket med blikk. Oppbrett av beslag mot vegg er ikke verifisert da dette er skjult bak kledning. Alder er ukjent, da verandaen er tilknyttet et tilbygg oppført etter opprinnelig byggeår.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Rom Under Terreng: Gulv er utført i betong og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke er ansett nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i både kjellergulv og kjellermurer.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er ikke observert synlig fuktsikring på boligen. På tilbygg er det registrert manglende klemlist. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein.

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat. Det er registrert dårlig fall, stedvis flatt terreng inn mot grunnmur, som gir mulighet for vannansamlinger.

## UTHUS

Enkel utvendig uisolert bod. Tregulv. Bindingsverk med stående kledning

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Alder og brukstid tilsier at både taktekking og undertak har redusert restlevetid, med økende sannsynlighet for slitasje og svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Risiko: Det foreligger risiko for lekkasjer som følge av aldring, særlig ved gjennomføringer, skjøter og overganger.

### Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på undertak og videre inn i konstruksjonen.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking og undertak, samt å påregne vedlikehold og fremtidig utskiftning.

## Veggkonstruksjon

Ukjent konstruksjonsoppbygning gir begrenset vurderingsgrunnlag. Eternittplater er et eldre materiale som kan inneholde asbest og har begrenset mulighet for reparasjon uten spesielle tiltak.

### Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger risiko knyttet til skjulte forhold i veggkonstruksjonen, samt helse- og miljømessige forhold ved eventuell håndtering av eternittplater.

### Konsekvens:

Ved skader eller tiltak i fasaden kan det oppstå behov for spesialhåndtering og økte kostnader. Skjulte konstruksjonsfeil kan gi fuktskader over tid.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, spesielt før tiltak i fasade eller vegg. Eventuell håndtering av eternittplater må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Registrerte fuktskjolder indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Begrenset ventilering øker risiko for kondens og fuktopphopning.

Vurderingen er usikker grunnet begrenset innsyn.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger risiko for videre fuktpåvirkning, utvikling av sopp- og råteskader, samt svekket konstruksjon over tid.

Konsekvens:

Kan medføre redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for omfattende utbedringer dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen, forbedring av ventilasjon samt kontroll og eventuell utbedring rundt gjennomføringer. Jevnlig oppfølging anbefales.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført. Vinduenes alder tilsier redusert restlevetid. Funksjonssvikt, slitasje i treverk og avvik i innsettsingsdetaljer indikerer svekket tetthet og utførelse. Mangelfull utførelse av vannbrett øker eksponeringen for fukt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Risiko:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning av treverk og redusert funksjon.

Konsekvens:

Kan medføre trekk, varmetap og utvikling av råteskader, samt behov for omfattende utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering der mulig, men det må påregnes utskifting av vinduer. Vannbrett og innsettsingsdetaljer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse.

#### Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørenes alder tilsier redusert restlevetid. Påvist utetthet og slitasje i treverk indikerer svekket funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Risiko:

Det foreligger risiko for varmetap, trekk og videre nedbrytning av trevirket ved fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Kan medføre redusert bokomfort og økte energikostnader, samt behov for utskifting ved videre forringelse.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering og vedlikehold der mulig, men det må påregnes utskifting av dører på kort sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Manglende dokumentasjon på oppbygging og utførelse, samt lav rekkverkshøyde og usikker lufting av konstruksjonen, gir avvik fra dagens anbefalte løsninger. Skjulte detaljer rundt beslag kan ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Risiko:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved utilstrekkelig beslag/ oppbrett, samt økt fare for kondens og råteskader ved manglende lufting. Lavt rekkverk medfører fallrisiko.

Konsekvens:

Kan føre til skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid, samt personskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av oppbygging og beslagløsninger, samt vurdering av lufting. Rekkverk bør oppgraderes til dagens anbefalte høyde.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Alder og generell slitasje tilsier redusert standard og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon og estetisk kvalitet.

Konsekvens:

Kan medføre behov for oppussing for å opprettholde normal brukskomfort og standard.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering av overflater etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Risiko

Høydeforskjeller i etasjeskiller kan over tid føre til redusert komfort og funksjonalitet, spesielt med tanke på gulvets bærende evne og jevnhet.

Konsekvens

Kjøper bør planlegge en vurdering av etasjeskilleren for å avklare behov for eventuelle justeringer eller utbedringer. Usikkerhet om skjulte forhold kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få en fagkyndig til å kontrollere etasjeskilleren for å vurdere behovet for justeringer. Dette bør følges opp innen rimelig tid.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Indikasjoner på fuktinntrengning i konstruksjoner mot grunn tyder på fuktpåvirkning fra terreng. Manglende hulltaking gir begrenset kontroll av konstruksjonens oppbygning. 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. Risiko: Det foreligger risiko for vedvarende fuktbelastning, som kan føre til nedbrytning av materialer og påvirkning av inneklime.

Konsekvens:

Kan medføre skader på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for muggsopp og dårlig inneklime.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktpåvirkning, eksempelvis forbedret drenering og fuktsikring.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Manglende rekkverk og håndløpere, samt bratt trappeløp, avviker fra dagens krav til sikkerhet og bruk.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappene.

Konsekvens:

Kan medføre utrygg ferdsel mellom etasjene og økt skadepotensial.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk og håndløpere, samt vurdering av sikkerhetstiltak for kjellertrappen for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Alder og registrerte monteringsavvik på noen dører indikerer redusert funksjon og behov for justering.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Risiko:

Videre skjevheter kan medføre økt slitasje på hengsler og karm, samt redusert brukskvalitet.

Konsekvens:

Kan føre til dårlig funksjon, økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dører der dette er mulig, samt vurdering av utskifting ved behov.

Loft - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Alder og registrerte skader på overflater indikerer redusert funksjon og standard.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Risiko:

Videre slitasje og skader kan føre til svekket funksjonalitet og hygieniske utfordringer.

Konsekvens:

Kan medføre behov for omfattende oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Manglende ventilasjon og forsert avtrekk avviker fra dagens krav og anbefalinger for kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. Risiko:

Økt risiko for opphopning av fukt, matos og partikler i inneluften.

Konsekvens:

Kan medføre dårlig inneklime, luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av forsert avtrekk fra kokesone og tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet.

1. Etasje - WC - Overflater og konstruksjon

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende ventilasjon avviker fra anbefalte løsninger og gir utilstrekkelig luftutskifting. Manglende toalettsete anses som funksjonsavvik.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Risiko:

Økt risiko for dårlig inneklime, luktproblemer og opphopning av fukt.

Konsekvens:

Kan medføre redusert brukskvalitet og behov for oppgradering for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av tilluft og avtrekk for ventilasjon av rommet.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Alder og brukstid tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon, selv om det ikke er påvist konkrete skader. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet knyttet til skjulte føringer.

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

Det foreligger risiko for lekkasjer som følge av materialtretthet og aldring.

Konsekvens:

Lekkasjer kan medføre fuktskader på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og å påregne oppgradering/utskifting av vannledninger på sikt. Videre undersøkelser av skjulte føringer kan vurderes ved behov.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Alder på avløpsanlegget tilsier økt sannsynlighet for slitasje og svikt. Registrerte fuktmerker og råte indikerer tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om skjulte deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Risiko:

Det foreligger risiko for fremtidige lekkasjer, særlig i overganger mellom ulike

materialer og i skjulte føringer.

Konsekvens:

Kan medføre vannskader på bygningsdeler og behov for utbedringer dersom lekkasjer oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør, samt å påregne oppgradering/utskifting på sikt. Videre undersøkelser av skjulte føringer kan vurderes ved behov.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for kontrollert ventilasjon og luftutskifting.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Risiko:

Det foreligger risiko for utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av fukt og redusert inneklime.

Konsekvens:

Kan medføre dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vurdering av oppgradering til mer kontrollert ventilasjonsløsning, eksempelvis mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder på drenering tilsier redusert funksjon. Manglende synlig fuktsikring og klemlist på tilbygg gir økt usikkerhet knyttet til fukthåndtering mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Risiko:

Det foreligger risiko for utilstrekkelig bortledning av fukt fra terreng, som kan medføre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Konsekvens:

Kan føre til fuktskader på bygningsdeler, redusert inneklime og behov for omfattende utbedring.

Anbefalt tiltak:

Tiltak for forbedring av drenering og fuktsikring bør påregnes. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Videre anbefales kontroll og utbedring av klemlist på tilbygg.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Manglende fall bort fra bygningen medfører utilstrekkelig bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Risiko:

Økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.

Konsekvens:

Kan medføre fuktskader på grunnmur og kjeller, samt påvirkning av inneklimate.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

TG3

Loft - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## **Innhold**

1. etasje: VF, gang, WC, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Kjeller: 4 boder.

Uthus.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport med standardbeskrivelse. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Eventuelle forhold som har fått TG 2 og TG 3 er oppsummert under punktet om byggemåte.

### **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.

### **Parkering**

Oppstillingsplasser på egen tomt.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 190 000

### Omkostninger kjøper

1 190 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
31 140 (Omkostninger totalt)

48 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
1 221 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 238 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 240 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Kommunale avgifter

Kr 8 395 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 8395,- per år. I tillegg kommer eiendomsskatt, p.t. kr 3130,- per år.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5912,- per år.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan være avhengig av bruk.

**Eiendomsskatt**

Kr 3 130 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 447 400 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 789 601 for år 2024

**Tilbud om 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 46, bruksnummer 70 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:

5055/46/70:

09.10.1961 - Dokumentnr: 2499 - Bestemmelse om gjerde

21.01.2022 - Dokumentnr: 81907 - Jordskifte

Jordskiftesak 19-092832RFA-JTRO/JTRD KOBSTEINVEIEN

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1961 - Dokumentnr: 2499 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:5055 Gnr:46 Bnr:29

01.01.2018 - Dokumentnr: 193448 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1612 Gnr:46 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 580021 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5011 Gnr:46 Bnr:70

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det eksisterer hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Privat vann fra Hellandsjøen Vannverk. Offentlig avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og ligger i et område avsatt til boligformål. Kopi av planer med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Megler gjør særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vegar Tryggvason Sommerschild  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
[vegar.sommerschild@aktiv.no](mailto:vegar.sommerschild@aktiv.no)  
Tlf: 472 47 947

### **Oppdragstaker**

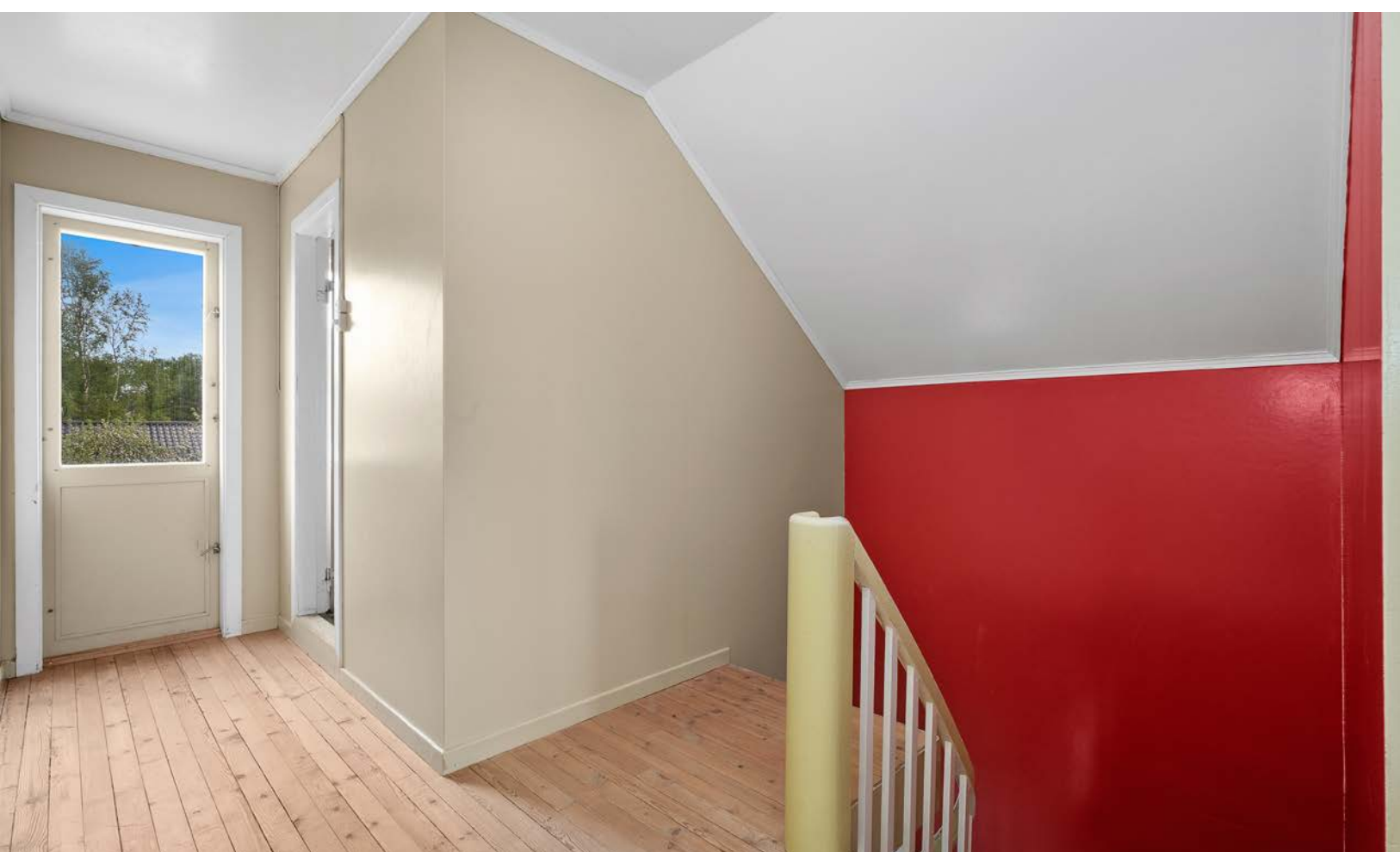
Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

22.05.2026











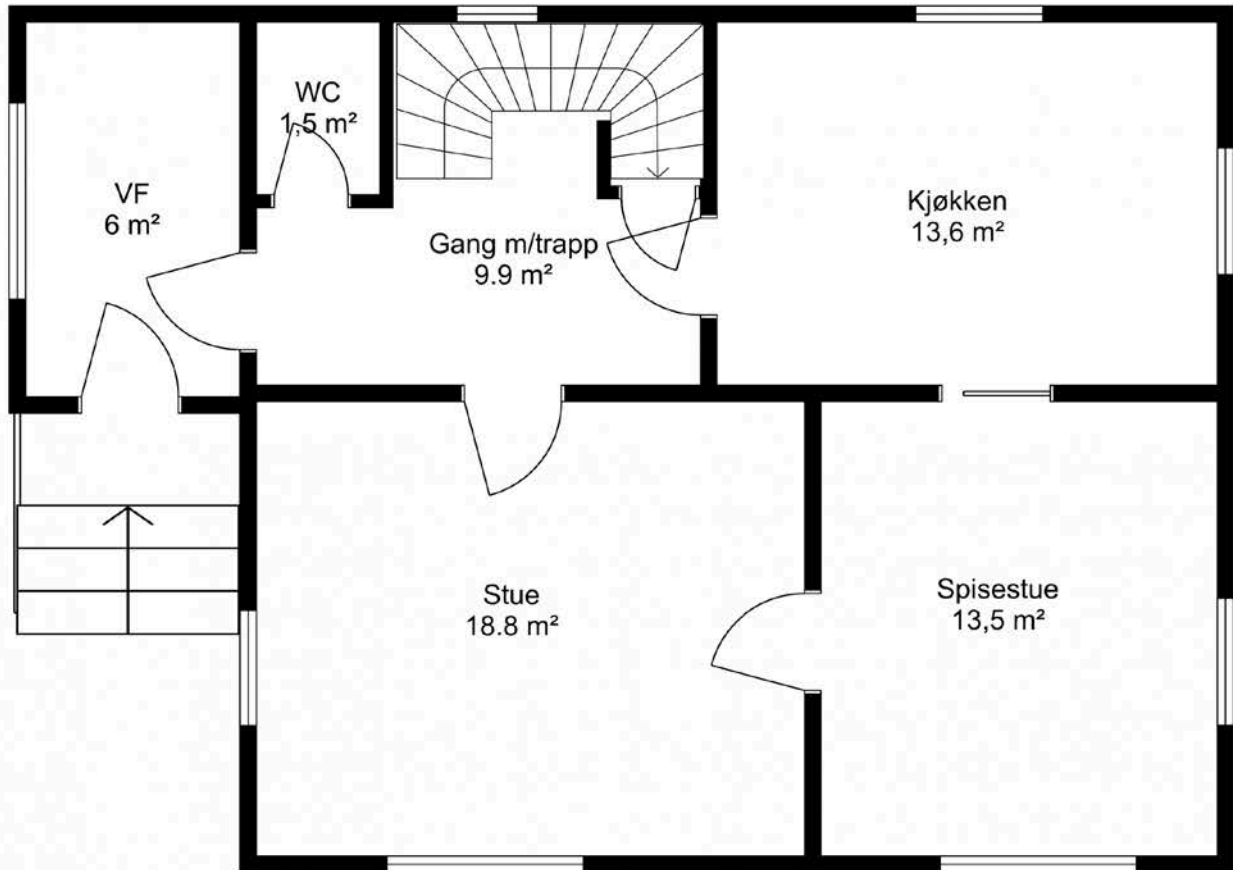






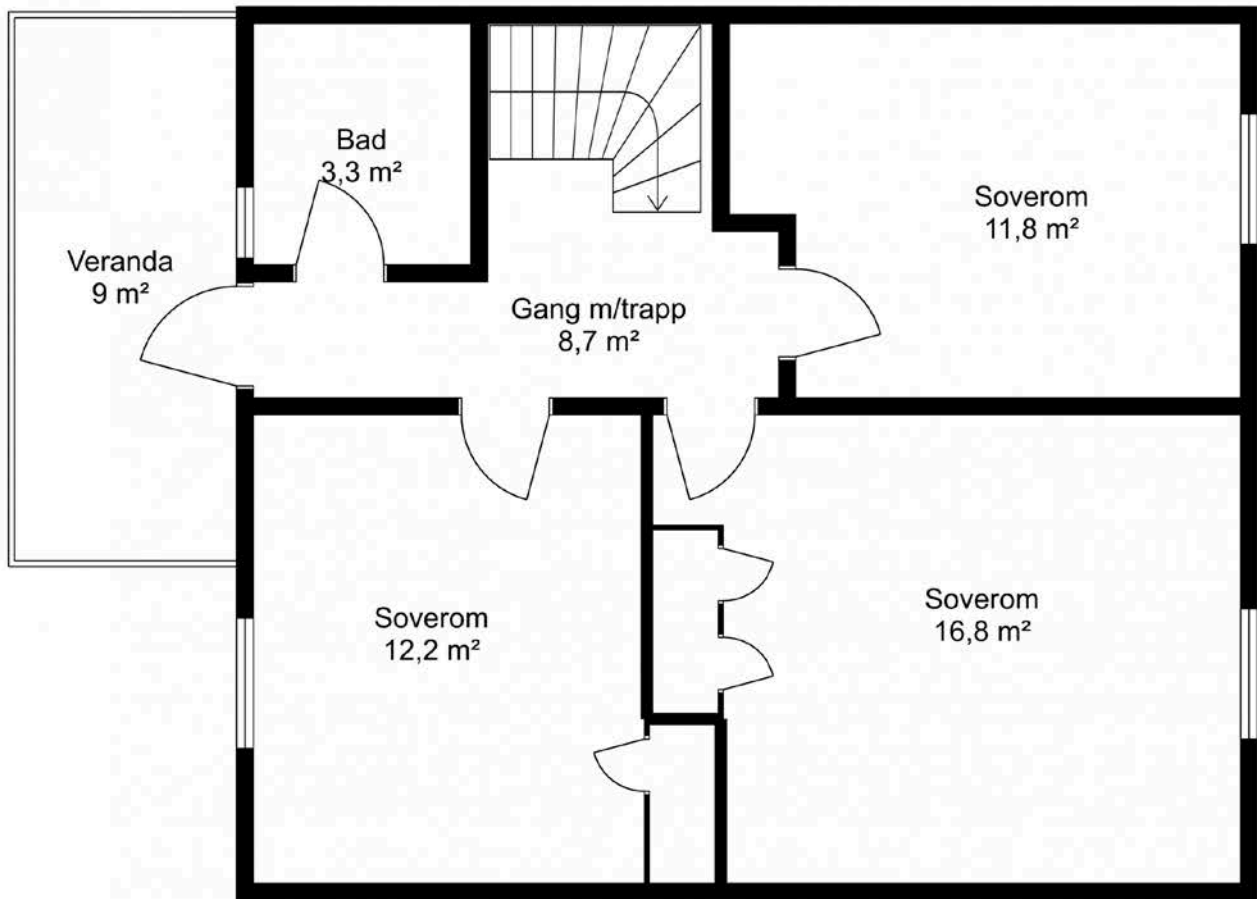
# Vedlegg

# Kobbsteinveien 1. 1. Etasje



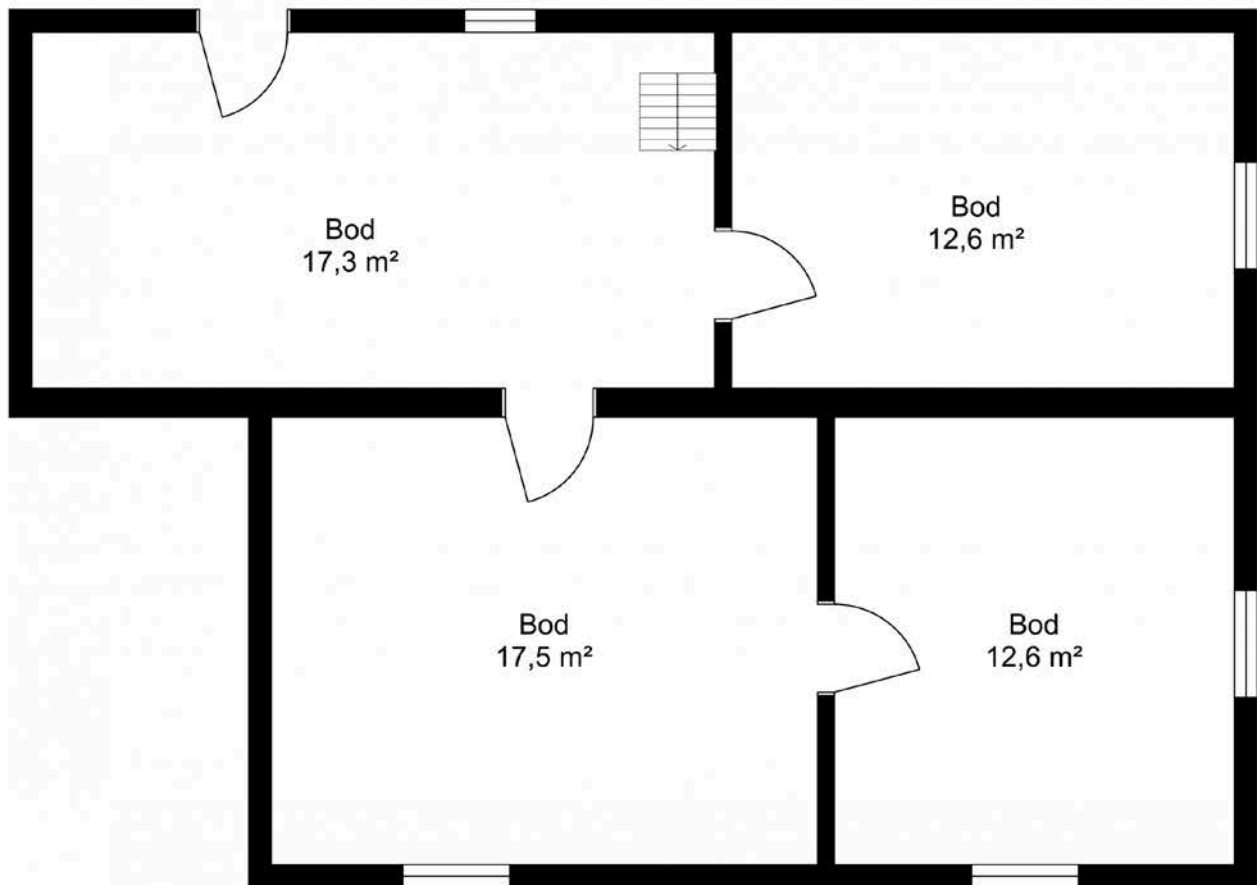
Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

# Kobbsteinveien 1. Loftetasje




Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk


# Kobbsteinveien 1. Kjeller



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kobbsteinveien 1 , 7206 HELLANDSJØEN

 HEIM kommune

 gnr. 46, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1039

Referansenummer: YT3026

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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

# Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca. 1962 med gjennomgående eldre standard og behov for oppgraderinger. Boligen bærer preg av alder og slitasje, og flere bygningsdeler har passert forventet levetid. Det er registrert fuktindikasjoner i kjeller samt behov for tiltak knyttet til drenering.

Våtrom (bad) har vesentlige avvik og må påregnes totalrenovert. Tekniske installasjoner og overflater er av eldre dato. Det er også enkelte sikkerhetsavvik knyttet til trapper og rekkverk.

Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold for å oppnå dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Taktekking er utført med stålplater. Det opplyses at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Takrenner og nedløp av metall

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeret 1962. Fasade/kledning har eternit plater.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er kun synlig over hanebjelker, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert fuktskjolder/skader i konstruksjonen, særlig ved gjennomføringer. Ventileringen vurderes som begrenset. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår 1962. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert avvik rundt innsettingsdetaljer, slitasje i karmen samt sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Bygningen har malt innadslående hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår 1962. Det er påvist utetthet mellom dørbblad og karm, noe som kan medføre kald trekk. Videre er karmene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Betongtrapp

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Gulv er utført i betong og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke er ansett nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i både kjellergulv og kjellermurer.

Boligen har malt tretrapp fra 1. etasje til loftsetasje. Det er registrert manglende rekkverk på loftsetasje samt manglende returgelender på trappen. Videre er det en bratt, lakkert tretrapp til kjeller uten rekkverk og returgelender.

Boligen har finerdører fra byggeår 1962. Det er påvist monteringsavvik, herunder dører som tar i karm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter fra byggeår 1962. Benkeplaten er av laminat, og det er installert komfyr. Det er påvist skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesone

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, eksempelvis spalte eller ventil ved dør, samt avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er mer enn halvparten av forventet brukstid har passert. Vurderingen er basert på synlige rør.

Det er avløpsrør av støpejern, samt enkelte plastavløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Det er registrert fuktmerker og tegn til råte rundt plastavløp. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen, noe som indikerer at forholdet kan skyldes en eldre skade. Vurderingen er kun basert på synlige rør.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet, men er enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er åpent el-anlegg

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er ikke observert synlig fuktikring på boligen. På tilbygg er det registrert manglende klemlist. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein.

Tomten er tilnærmet flat. Det er registrert dårlig fall, stedvis flatt terreng inn mot grunnmur, som gir mulighet for vannansamlinger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

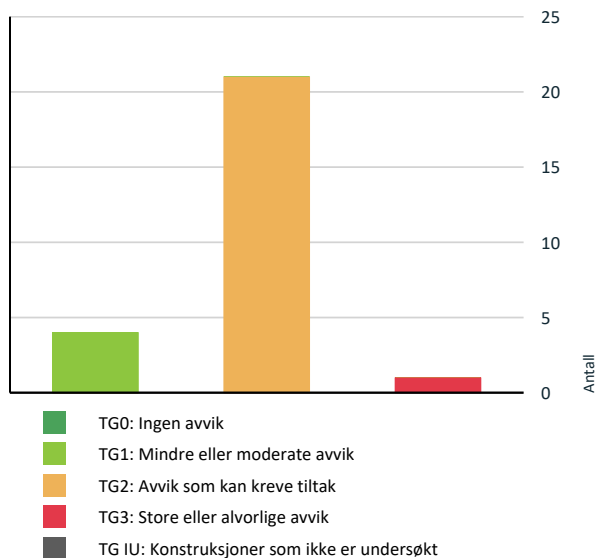
- Det foreligger ikke tegninger

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

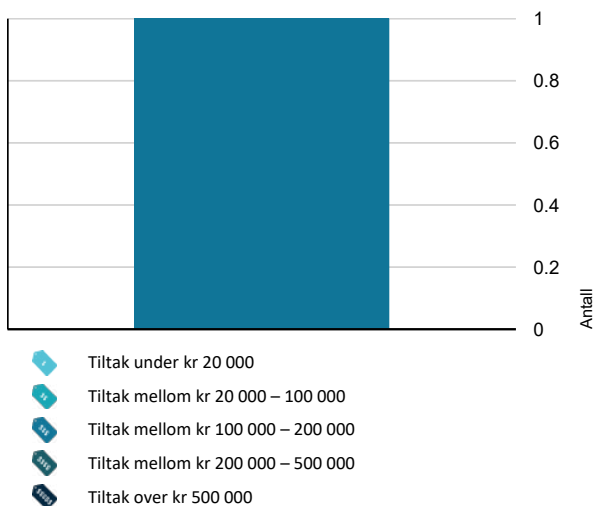
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1962

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

**Anvendelse**  
Enebolig benyttes til boligformål.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Takteking er utført med stålplater. Det opplyses at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak.

**Vurdering av avvik:**

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

Alder og brukstid tilsier at både takteking og undertak har redusert restlevetid, med økende sannsynlighet for slitasje og svekket funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

**Risiko:**  
Det foreligger risiko for lekkasjer som følge av aldring, særlig ved gjennomføringer, skjøter og overganger.

**Konsekvens:**  
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på undertak og videre inn i konstruksjonen.

**Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales jevnlig kontroll av takteking og undertak, samt å påregne vedlikehold og fremtidig utskifting.



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner og nedløp av metall

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeret 1962. Fasade/kledning har eternitt plater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ukjent konstruksjonsoppbygning gir begrenset vurderingsgrunnlag. Eternittplater er et eldre materiale som kan inneholde asbest og har begrenset mulighet for reparasjon uten spesielle tiltak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

**Risiko:**  
Det foreligger risiko knyttet til skjulte forhold i veggkonstruksjonen, samt helse- og miljømessige forhold ved eventuell håndtering av eternittplater.

**Konsekvens:**  
Ved skader eller tiltak i fasaden kan det oppstå behov for spesialhåndtering og økte kostnader. Skjulte konstruksjonsfeil kan gi fuktskader over tid.

**Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, spesielt før tiltak i fasade eller vegg. Eventuell håndtering av eternittplater må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er kun synlig over hanebjelker, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert fuktskjolder/skader i konstruksjonen, særlig ved gjennomføringer. Ventileringen vurderes som begrenset. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

## Vurdering av avvik:

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

Registrerte fuktskjolder indikerer tidligere eller periodisk fukt påvirkning. Begrenset ventilering øker risiko for kondens og fukt opphopning. Vurderingen er usikker grunnet begrenset innsyn.

## Konsekvens/tiltak

Risiko:

Det foreligger risiko for videre fukt påvirkning, utvikling av sopp- og råteskader, samt svekket konstruksjon over tid.

Konsekvens:

Kan medføre redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for omfattende utbedring dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen, forbedring av ventilasjon samt kontroll og eventuell utbedring rundt gjennomføringer. Jevnlig oppfølging anbefales.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår 1962. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert avvik rundt innsetningsdetaljer, slitasje i karmen samt sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Vinduene alder tilsier redusert restlevetid. Funksjonssvikt, slitasje i treverk og avvik i innsetningsdetaljer indikerer svekket tetthet og utførelse. Mangelfull utførelse av vannbrett øker eksponeringen for fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning av treverk og redusert funksjon.

Konsekvens:

Kan medføre trekk, varmetap og utvikling av råteskader, samt behov for omfattende utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering der mulig, men det må påregnes utskifting av vinduer. Vannbrett og innsetningsdetaljer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt innadslående hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår 1962. Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre kald trekk. Videre er karmene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørens alder tilsier redusert restlevetid. Påvist utetthet og slitasje i treverk indikerer svekket funksjon og tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Risiko:

Det foreligger risiko for varmetap, trekk og videre nedbrytning av trevirket ved fuktpåvirkning.

## Konsekvens:

Kan medføre redusert bokomfort og økte energikostnader, samt behov for utskifting ved videre forringelse.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering og vedlikehold der mulig, men det må påregnes utskifting av dører på kort sikt.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra gang i loftsetasje er oppført i tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Rekkverk fremstår som lavt, og det er ikke påvist lufting av konstruksjonen. Verandaen er teknet med blikk. Oppbrettet av beslag mot vegg er ikke verifisert da dette er skjult bak kledning. Alder er ukjent, da verandaen er tilknyttet et tilbygg oppført etter opprinnelig byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på oppbygging og utførelse, samt lav rekkverkshøyde og usikker lufting av konstruksjonen, gir avvik fra dagens anbefalte løsninger. Skjulte detaljer rundt beslag kan ikke vurderes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## Risiko:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved utilstrekkelig beslag/oppbrett, samt økt fare for kondens og råteskader ved manglende lufting. Lavt rekkverk medfører fallrisiko.

## Konsekvens:

Kan føre til skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid, samt personsikker ved bruk.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av oppbygging og beslagløsninger, samt vurdering av lufting. Rekkverk bør oppgraderes til dagens anbefalte høyde.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp



## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Alder og generell slitasje tilsier redusert standard og behov for oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Risiko:

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon og estetisk kvalitet.

## Konsekvens:

Kan medføre behov for oppussing for å opprettholde normal brukskomfort og standard.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering av overflater etter behov.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarig, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarig, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Risiko

Høydeforskjeller i etasjeskiller kan over tid føre til redusert komfort og funksjonalitet, spesielt med tanke på gulvets bærende evne og jevnhet. Konsekvens

Kjøper bør planlegge en vurdering av etasjeskilleren for å avklare behov for eventuelle justeringer eller utbedringer. Usikkerhet om skjulte forhold kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få en fagkyndig til å kontrollere etasjeskilleren for å vurdere behovet for justeringer. Dette bør følges opp innen rimelig tid.

## TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulv er utført i betong og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke er ansett nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i både kjellergulv og kjellermurer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Indikasjoner på fuktinntrengning i konstruksjoner mot grunn tyder på fuktpåvirkning fra terreng. Manglende hulltaking gir begrenset kontroll av konstruksjonens oppbygning.

#### 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.

#### Risiko:

Det foreligger risiko for vedvarende fuktbelastning, som kan føre til nedbrytning av materialer og påvirkning av innneklima.

#### Konsekvens:

Kan medføre skader på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for muggsopp og dårlig innneklima.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktpåvirkning, eksempelvis forbedret drenering og fuktsikring.



## TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 1. etasje til loftsetasje. Det er registrert manglende rekkverk på loftsetasje samt manglende returjelender på trappen. Videre er det en bratt, lakkert tretrapp til kjeller uten rekkverk og returjelender.

#### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Manglende rekkverk og håndløpere, samt bratt trappeløp, avviker fra dagens krav til sikkerhet og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Risiko:

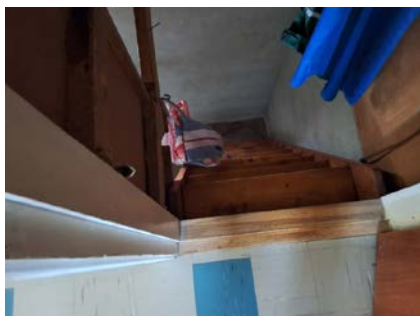
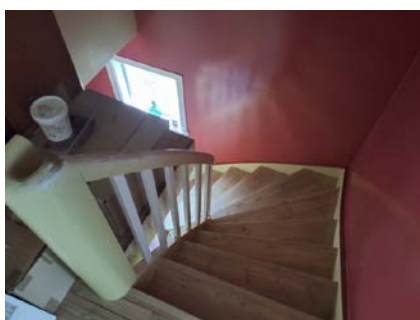
Økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappene.

## Konsekvens:

Kan medføre utrygg ferdsel mellom etasjene og økt skadepotensial.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk og håndløpere, samt vurdering av sikkerhetstiltak for kjellertrappen for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har finerdører fra byggeår 1962. Det er påvist monteringsavvik, herunder dører som tar i karm.

### Vurdering av avvik:

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

Alder og registrerte monteringsavvik på noen dører indikerer redusert funksjon og behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

### Risiko:

Videre skjevheter kan medføre økt slitasje på hengsler og karm, samt redusert brukskvalitet.

### Konsekvens:

Kan føre til dårlig funksjon, økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dører der dette er mulig, samt vurdering av utskifting ved behov.

## VÅTROM

## LOFT > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## LOFT > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter fra byggeår 1962. Benkeplaten er av laminat, og det er installert komfyr. Det er påvist skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Alder og registrerte skader på overflater indikerer redusert funksjon og standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

# Tilstandsrapport

## Risiko:

Videre slitasje og skader kan føre til svekket funksjonalitet og hygieniske utfordringer.

## Konsekvens:

Kan medføre behov for omfattende oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesone

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Manglende ventilasjon og forsert avtrekk avviker fra dagens krav og anbefalinger for kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

#### Risiko:

Økt risiko for opphopning av fukt, matos og partikler i inneluften.

#### Konsekvens:

Kan medføre dårlig inneklimate, luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av forsert avtrekk fra kokesone og tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, eksempelvis spalte eller ventil ved dør, samt avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende ventilasjon avviker fra anbefalte løsninger og gir utilstrekkelig luftutskifting. Manglende toalettsete anses som funksjonsavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

#### Risiko:

Økt risiko for dårlig inneklimate, luktproblemer og opphopning av fukt.

#### Konsekvens:

Kan medføre redusert brukskvalitet og behov for oppgradering for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av tilluft og avtrekk for ventilasjon av rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er mer enn halvparten av forventet brukstid har passert. Vurderingen er basert på synlige rør.

#### Vurdering av avvik:

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

Alder og brukstid tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon, selv om det ikke er påvist konkrete skader. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet knyttet til skjulte føringer.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Risiko:

Det foreligger risiko for lekkasjer som følge av materialtretthet og aldring.

#### Konsekvens:

Lekkasjer kan medføre fuktskader på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og å påregne oppgradering/utskifting av vannledninger på sikt. Videre undersøkelser av skjulte føringer kan vurderes ved behov.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern, samt enkelte plastavløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Det er registrert fuktmerker og tegn til råte rundt plastavløp. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen, noe som indikerer at forholdet kan skyldes en eldre skade. Vurderingen er kun basert på synlige rør.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Alder på avløpsanlegget tilsier økt sannsynlighet for slitasje og svikt. Registrerte fuktmerker og råte indikerer tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om skjulte deler av anlegget.

## Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## Risiko:

Det foreligger risiko for fremtidige lekkasjer, særlig i overganger mellom ulike materialer og i skjulte føringer.

## Konsekvens:

Kan medføre vannskader på bygningsdeler og behov for utbedringer dersom lekkasjer oppstår.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør, samt å påregne oppgradering/utskifting på sikt. Videre undersøkelser av skjulte føringer kan vurderes ved behov.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringsstidspunktet, men er enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

### Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for kontrollert ventilasjon og luftutskifting.

### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.  
• Andre tiltak:

### Risiko:

Det foreligger risiko for utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av fukt og redusert innemiljø.

### Konsekvens:

Kan medføre dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales vurdering av oppgradering til mer kontrollert ventilasjonsløsning, eksempelvis mekanisk ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Det er åpent el-anlegg

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1962 Ingen opplysninger fra eier**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier Ingen opplysninger fra eier**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
- 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?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarings, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TC 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er ikke observert synlig fuktsikring på boligen. På tilbygg er det registrert manglende klemlist. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

#### Vurdering av avvik:

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

Alder på drenering tilsier redusert funksjon. Manglende synlig fuktsikring og klemlist på tilbygg gir økt usikkerhet knyttet til fukthåndtering mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

#### Risiko:

Det foreligger risiko for utilstrekkelig bortledning av fukt fra terreng, som kan medføre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

#### Konsekvens:

Kan føre til fuktskader på bygningsdeler, redusert innelima og behov for omfattende utbedring.

#### Anbefalt tiltak:

Tiltak for forbedring av drenering og fuktsikring bør påregnes. Rednering rundt boligen kan ikke utelukkes. Videre anbefales kontroll og utbedring av klemlist på tilbygg.

### TC 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein.

### TC 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat. Det er registrert dårlig fall, stedvis flatt terreng inn mot grunnmur, som gir mulighet for vannansamlinger.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende fall bort fra bygningen medfører utilstrekkelig bortledning av overflatevann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

#### Risiko:

Økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.

#### Konsekvens:

Kan medføre fuktskader på grunnmur og kjeller, samt påvirkning av innelima.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

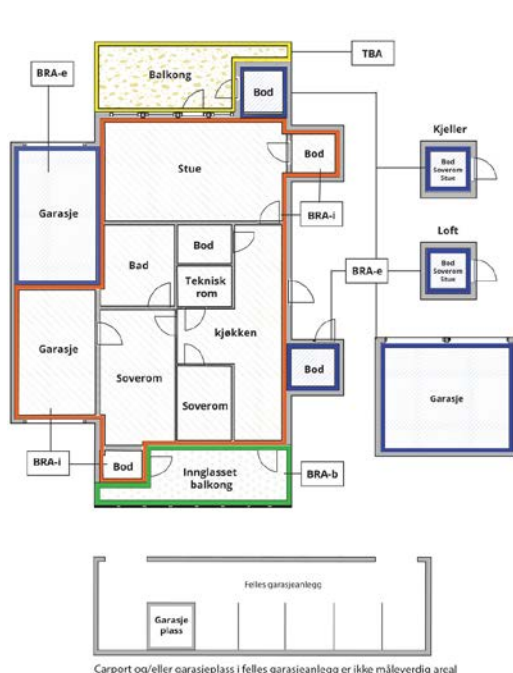
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	57			57	9	3	60
1.Etasje	66			66			66
KJELLR	57			57			57
<b>SUM</b>	<b>180</b>				<b>9</b>	<b>3</b>	<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang /trapp		
1.Etasje	Vf, gang m/trapp, wc, kjøkken, spisestue, stue		
KJELLR	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	46	70		0	1420.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kobbsteinveien 1

### Hjemmelshaver

Hellandsjø Paul

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser på Hellandsjøen, med nærhet til sjø og flotte friluftsområder. Området er lite trafikkert og egner seg godt for både fastboende og fritidsbruk.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Det er et privat vannverk : Hellandsjøen vannverk SA org nr 970550445

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Reguleringsplan for eiendommen gnr 46 Bnr 32 Hellandsjøen

### Om tomten

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Benyttes som bod

**Byggeår**

1962

**Standard**

.

**Vedlikehold**

.

**Kommentar**

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

**Beskrivelse**

Enkel utvendig uisolert bod. Tregulv. Bindingsverk med stående kledning

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Oddrun Mæle

---

## Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kobbsteinveien 1

7206 Hellandsjøen

5055-46/70/0/0



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Ikke til eiendom

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

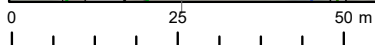
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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

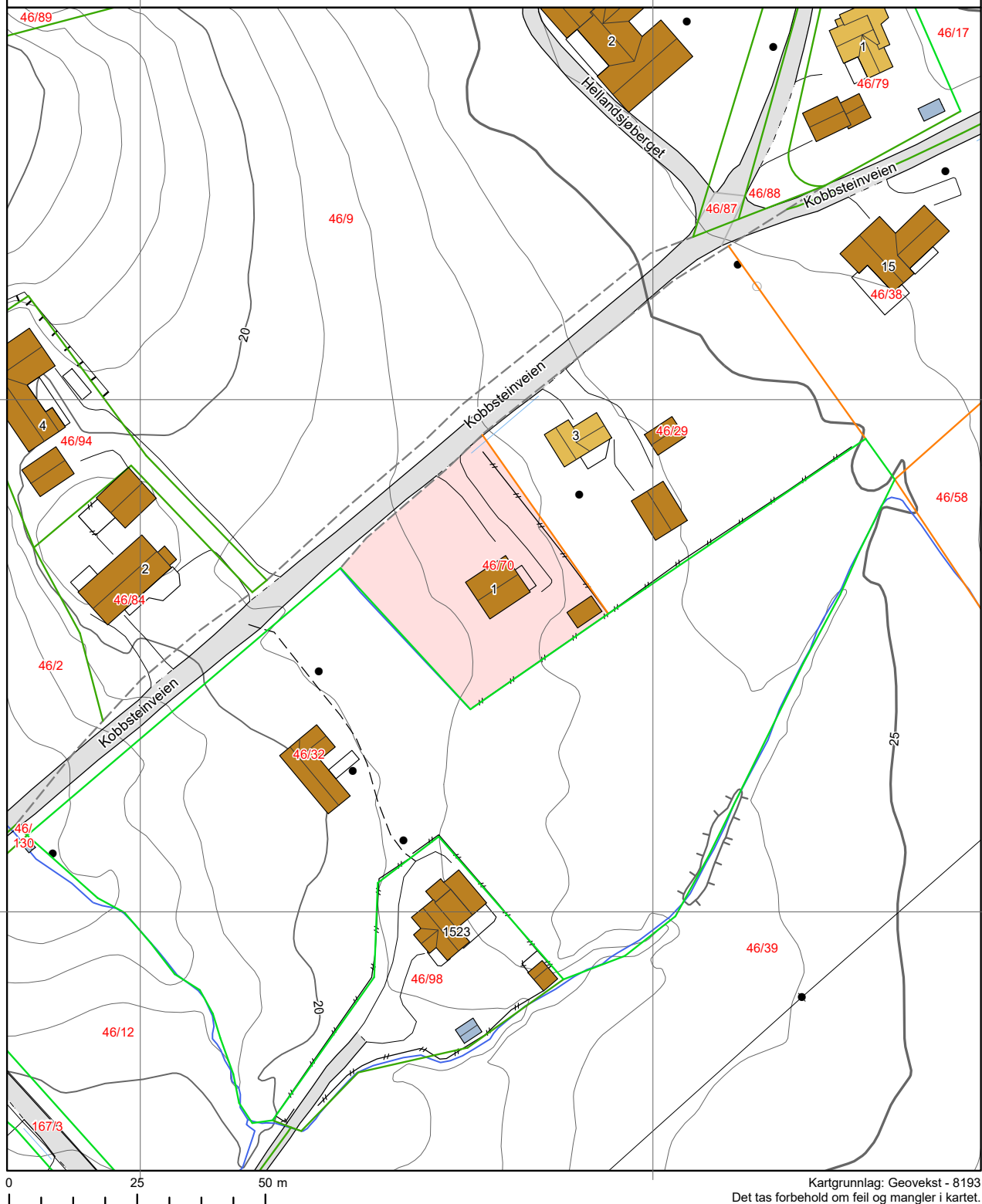
## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000












Dato: 21.5.2026








0 25 50 m







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

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller 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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Nabolagsprofil

Kobbsteinveien 1


## Offentlig transport


 Svanem 3 min   
Linje 470 2.2 km

 Kristiansund Kvernberget 2 t 17 min 

## Skoler

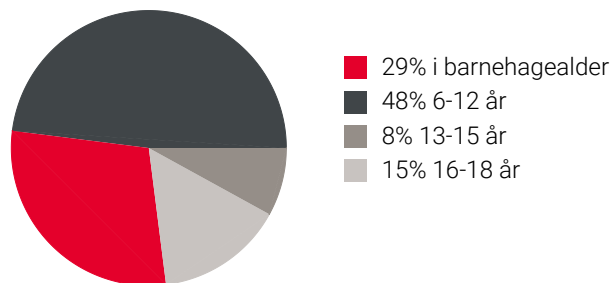
Svanem skole (1-7 kl.) 18 min   
28 elever, 3 klasser 1.6 km

Sodin skole (1-10 kl.) 15 min   
472 elever, 28 klasser 16.8 km

Hemne videregående skole 15 min   
220 elever 16.6 km

Orkdal vidaregåande skole 1 t 4 min   
500 elever 72 km

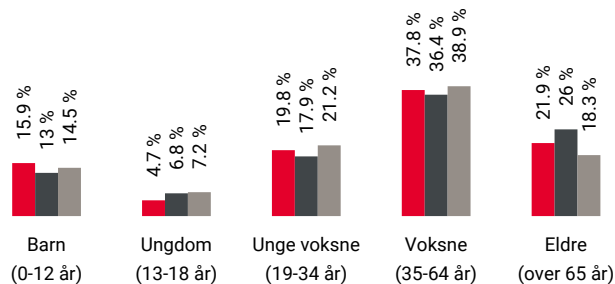
## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Sivilstand


		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Svanem	234	117
 Kommune: Heim	5 884	3 071
 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Svanem barnehage (2-5 år) 18 min   
14 barn 1.6 km



## Dagligvare

Coop Extra Kyrksæterøra 15 min   
Post i butikk 16.4 km

Kiwi Kyrksæterøra 15 min 

## Sport

 Svanem stadion 20 min   
Ballspill, fotball, friidrett 1.7 km

 Stamnes grusbane 10 min   
Fotball 11.2 km



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



## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kobbsteinveien 1  
7206 HELLANDSJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vegar Tryggvason Sommerschild

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 47 947  
**E-post:** vegar.sommerschild@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre