

aktiv.





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Lasse Løfaldli
Martine Løfaldli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 167/255 kvm
Tomtstr.: 2024.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1701250038

Velkommen til
Trondheimsveien 689!

Eiendommen er pent beliggende i landlige omgivelser bare 10 min. kjøring fra Kyrksæterøra. Tomta er på hele 2 mål og består av en romslig enebolig over to plan, dobbelgarasje og carport. Fra eiendommen er det flott utsikt utover Rovatnet og Roberget!

- Lyst og stilrent kjøkken pusset opp i 2017
- Stor stue med plass for både sofagruppe og spisestuemøbler
- Terrasse og hage
- Dobbeltgarasje med elbillader og varmepumpe
- Oppstillingsplass for flere biler i gårdsplassen
- Stor tomt på ca. 2 mål
- Flott utsikt utover Rovatnet og naturen omkring
- Ca. 8 km til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er skoler, barnehager, idrettsanlegg og et stort utvalg servicetjenester



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen26

Tilstandsrapport38

Egenerklæring86

Energiattest91

Tegninger97

Brukstillatelse bolig 100

Ferdigattest fasadeendring..... 101

Ferdigattest garasje 103

Kart 106

Tinglyste erklæringer 112

Forbrukerinformasjon 120

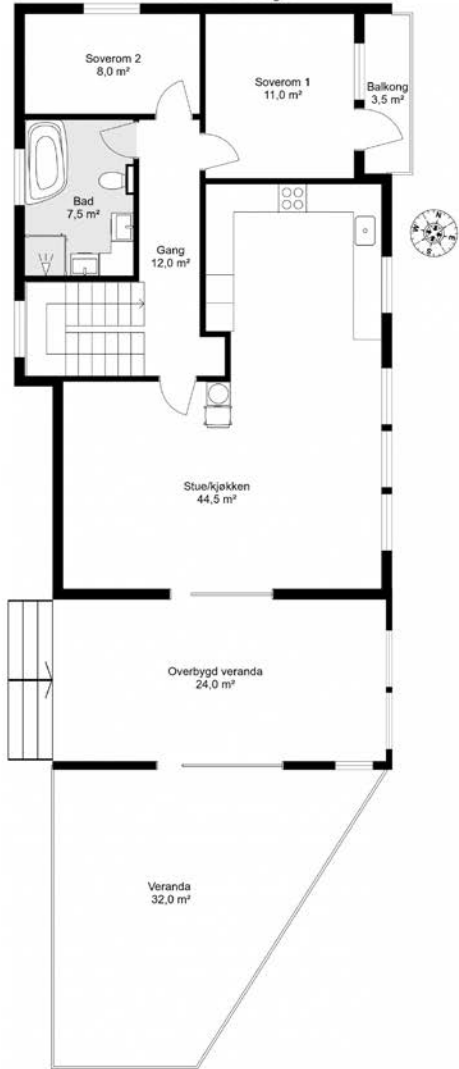
Budskjema 121

Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Trondheimsveien 689
1. Etasje



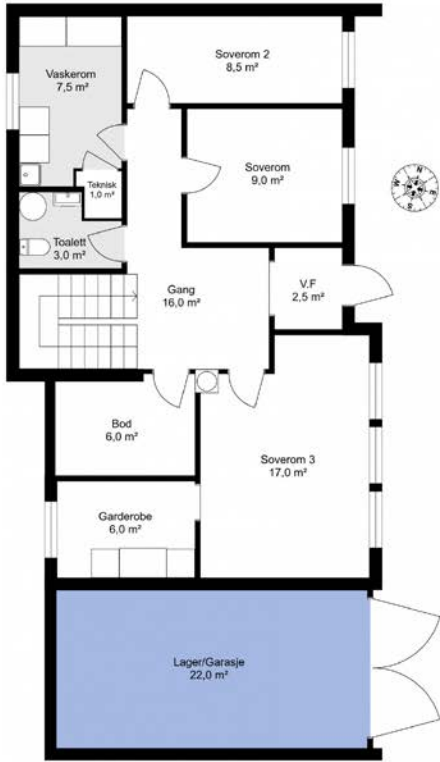
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

U. etasje



7200 Kyrksæterøra - Trondheimsveien 689
Underetasje



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

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





Velkommen inn!

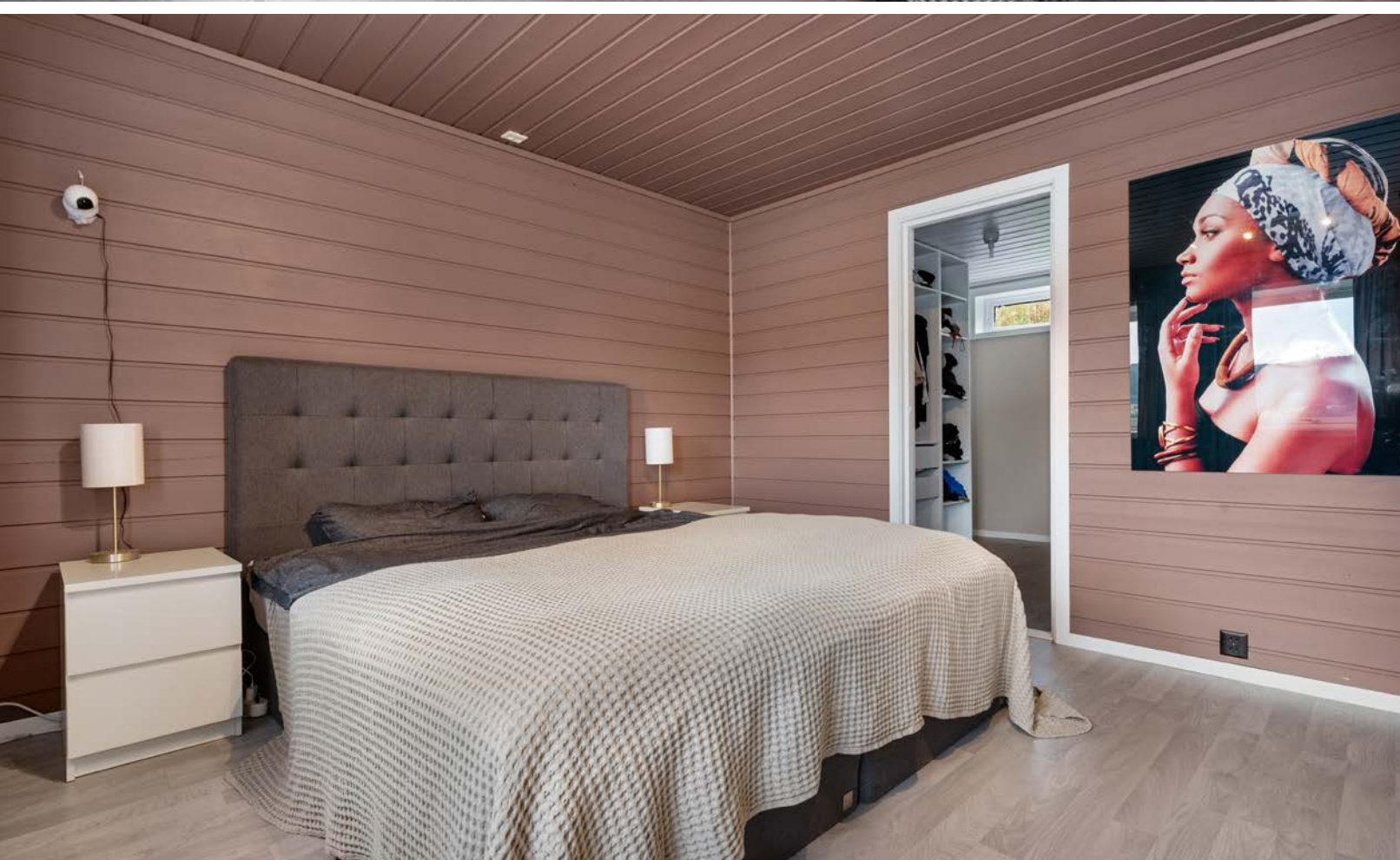


















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²
BRA - e: 88 m²
BRA totalt: 255 m²
TBA: 148 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje:
BRA-i: 81 m²
BRA-e: 24 m²

1. etasje:
BRA-i: 86 m²

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 59 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:
1. etasje: BRA-e: 64 m²

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 65 m²

Carport

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:
Åpent areal (TBA): 1.etasje: Balkong med utgang fra soverom, overbygd veranda og veranda.

Garasje:

Det er tilgjengelig lagerrom bak garasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Opplyses som ALH.

Åpent areal (TBA): Terrasse på terreng.

Carport:
Åpent areal (TBA): Carport.
Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 2024.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2.024 kvm. iht. tinglyst målebrev.
Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.
Gruset i innkjørsel og parkering.

Beliggenhet

Eiendommen er pent beliggende i landlige omgivelser ca. 8 km fra sentrum av Kyrksæterøra.
Fra eiendommen er det flott utsikt utover Rovatnet og gode solforhold.

I nærområdet er det fine friluftsområder både sommer og vinter. Det er ca. 10 min. kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er skoler, barnehager og idrettsanlegg. I sentrum er det også et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, kjøpesenter, treningssenter, bibliotek og småbåthavn mm.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:
Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasje/ lager i underetasjen. Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. I 1.etasje er det balkong med utgang fra soverom. Overbygd veranda med utgang fra stue og utgang til veranda fra overbygd veranda.

Garasje:
Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med liggende kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeport i stål med portåpner. Malt hoveddør. Saltak med takplater av stål. Takrenner med avløp til rør i terreng. Terrasse på terreng ved inngangsdør med lokk over nedfelt sandkasse. Innvendig er garasjen kledd med malte panelplater på vegg. Rupanel og OSB plater i himling. Innlagt strøm med eget sikringsskap. Elbillader. Plassbygd arbeidsbenk og varmepumpe.

Carport:

Åpen carport med grus dekke. Pilarer, bindingsverk med liggende kledning. Pulttak med takplater av ALU/stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

9) Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hadd maur i sommer rundt kjellervindu, fjerna maur, og tetta rundt vindu på vaskerom.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: El-bil lader, ny varmepumpe, nye uttak stikkontakter.
Arbeid utført av: Belsvik Elektro.

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

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

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Bytta dekke og nytt rekkverk på veranda sommer 2023.

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

Svar: Ja.
Beskrivelse: Privat veg til huset, deler veien med nabo med tanke på brøyting osv.

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

Innhold
Iht. takstmannens beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: Vindfang, gang m/trapp, 3 soverom, vaskerom, teknisk rom, toalettrom, bod og garderobe.
BRA-e: Lagerrom.

1.etasje:
BRA-i: Gang m/trapp, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Rom inntegnet i byggetegninger som disp. rom og klesbod benyttes i dag som soverom i underetasje. Endringer krever søknad om bruksendring. Se pkt. vedr. brukstillatelse/ferdigattest for info.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Underetasje:

Lager: Betonggulv, lettklinkerblokk og bindingsverk på vegger. Synlig styropor i himling. Plassbygde hyller. Dobbel plassbygd dør i front. Innlagt strøm.

Vindfang: Laminatgulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Hovedinngang.

Gang m/trapp: Laminatgulv med gulvvarme, malt panel på vegg og malt panel i himling. Trapp til 1. etasje.

Soverom 1: Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg

Soverom 2: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg

Vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via klaffventil på vegg. Inngang til teknisk rom. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og garderoreskap.

Teknisk rom: Betonggulv, papp og synlig bindingsverk på vegg. Hvite himlingsplater. Hovedstoppekrane, vannpumpe og fordelerkolber for vann.

Toalett: Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.

Bod: Laminatgulv, malte sponplater og lettklinkerblokk på vegg. Panel i himling. Sikringsskap.

Soverom 3 Laminatgulv med gulvvarme, malt panel på vegg og malt panel i himling. Inngang til garderobe. Panelovn på vegg.

Garderobe: Laminatgulv med folie, malt strietapet og malt panel i himling. Garderobestammer.

1.etasje:

Gang m/trapp: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt panel i himling. Trapp til underetasjen. Varmepumpe.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Utgang til overbygd veranda. Vedovn IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom 1: Laminatgulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Utgang til balkong.

Soverom 2: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Luke med stige til kryploft i himling.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, vegghengt toalett og boblebadekar.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
Utvendig > Utvendige trapper
Utvendig > Lager/garasje
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2007- Modernisering: Bad og vaskerom er renoverert av tidligere eiere.
2015 - Modernisering: Nytt tak er montert 2015. Utført som egeninnsats av forrige eier med bistand fra faglært personell.
2017 - Modernisering: Renoverte sikringsskap i 2017. Faglært arbeid av Jon O. Heimsbakk.
2017 - Tilbygg: Bygde ut kjøkkenet med 50 cm ifb. renovering av kjøkken. Utført som egeninnsats av forrige eier.

2019 - Modernisering: Bytte av vinduer og bordkledning på hele huset. Utført som egeninnsats av forrige eier
2021 - Modernisering: La opp nye lys i himling og på toalett med nye kabler i kjeller/underetasje. Utført av Hallan Elektro AS.
2023 - Modernisering: Monterte nytt rekkverk på veranda i glass. Utført som egeninnsats.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har internett via Sodvin.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Sparebank1

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:
Siste feiing: 26.08.2025
Neste feiing: 26.08.2027

Siste tilsyn: 07.03.2022
Neste tilsyn: 07.03.2026

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 870

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 3.616,-
Slam via (Remidt): 1.782,-
Avløp: 525,-
Branntilsyn/feiing: 793,-
Eiendomsskatt: 4.154,-

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

Formuesverdi primær

Kr 593 534

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 374 137

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 17 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:

5055/109/17:
05.02.2003 - Dokumentnr: 610 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:109 Bnr:4
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 104791 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:109 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1210989 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:109 Bnr:17

04.04.2003 - Dokumentnr: 1623 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:109 Bnr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Rettigheter i følge skjøte, tinglyst 04. apr. 2003
dagboknr.: 1623:
Eiendommen har i følge skjøte rett til adkomst langs eksisterende gårdsvei, samt rett til uttak av vann fra hovedbruket eiendommen
109/4 ihht. betingelser i fradelingsvedtak.
Rettighetene er tinglyst som heftelser på

hovedbruket.
Til orientering har megler ikke funnet fradelingsvedtak med betingelser for vanntilkobling.
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeåret datert 14.09.1983.

Følgende arbeider gjensto for å motta ferdigattest den gang:
-Pussing av grunnmur over terreng.
-Trapp fra altan mangler.
-Montering av garasjeport.
-Pussing av Leca-vegger, kledning av stendervegger og innlisting av dør.
-Innlisting av dør til garasje. Pussing av lecavegger og montering av ventil.
- Maling av vegger. Justering og innlisting av dør.
Montering av ventil.
- Maling av vegger og justering av dør.
- Utvendig trapp mangler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for mindre fasadeendring

datert 18.10.2022. Fasadeendringen gjelder for utvidelse av kjøkken.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.01.1979.

Underetasje:
- Vedbod benyttes i dag som garderobe og dør mot garasje er tettet.
- Disp. rom og klesbod benyttes som soverom
- Bod benyttes som vaskerom og teknisk rom.
Endringer krever søknad om bruksendring.

1. etasje:
- Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring.
- Veranda/terrasse er bygget igjen på 2 sider og kjøkken er bygget ut i linje med stueveggen. Det er bygget veranda med utgang fra overbygget veranda. Endringer krever søknad til kommunen.

Garasje:
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 18.10.2022.
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Carport
Det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest for carport.
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle

godkjente tegninger og tiltak.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.09.1983.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei, det er tinglyst adkomstrett. Veien gikk tidligere gjennom naboens gårdstun, men er nå flyttet nedenfor bygningene (kart er ikke oppdatert iht. til dette). Selger opplyser at det finnes en felles konto hvor det settes av penger til vedlikehold av vei sammen med naboen, det har ikke vært noe fast beløp (betaler litt etter behov). Nåværende eier har betalt naboen for brøyting på vinter, ikke noe fast beløp (har betalt etter behov). Kjøper av eiendommen må påregne å gjøre egen avtale knyttet til dette.
Vann: Eiendommen har privat brønn. Det er tinglyst rettighet til uttak av vann fra hovedbruket (5055-107/4).
Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har septiktank.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan

innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Eiendommen ligger i hensynssone/støysone (gul sone). Eiendommen ligger også i sikringssone - nedslagsfelt drikkevann, dette kan medføre begrensninger når det gjelder bruk og utvikling av eiendommen.

Kart fra kommunen følger som vedlegg til salgsoppgave. Kommuneplan kan oversendes ved henvendelse til megler. Det anbefales å kontakte Heim Kommune ved spørsmål knyttet til ovennevnte forhold.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 600 (Omkostninger totalt)
99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 392 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.135,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing av sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

09.10.2025



Tilstandsrapport



Enebolig



Trondheimsveien 689, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 109, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 20704-1603

Referansenummer: NS2005

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasje/lager i underetasjen.
Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. I 1. etasje er det balkong med utgang fra soverom. Overbygd veranda med utgang fra stue og utgang til veranda fra overbygd veranda.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 2 i 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i overbygd veranda, vaskerom i underetasjen og på garderobe i underetasjen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. På kjøkken er vindu fra 2016.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende spiler og glass i rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm.
- Nytt rekkverk og dekke er montert 2023
Overbygd veranda med flis på gulv, malt kledning på vegg og malt panel i himling med spotter. Trapp ned mot hage og skyvedør ut mot veranda.
Balkong utkraget på bolig med impregneret dekke.
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 95 cm
Terrasse ved garasje er bygd på terreng med terrassedekke med nedfelt sandkasse som har hengslet lokk.
Plassbygd trapp med rekkverk på en side.
Betonggulv, lettklinkerblokk og bindingsverk på vegger. Synlig styropor i himling. Plassbygde hyller. Dobbel plassbygd dør i front. Innlagt strøm.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue i 1. etasje av ukjent alder.
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot terreng i garderobe. Det er målt 16,8%. Veggene er bygget opp

med lettklinkerblokk, papp, hard isolasjonsplate, dampsperre og plater.
Malt åpen trapp med folie belagte trinn og malt laminatgulv på repo. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 86 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ulik alder.

VÅTROM [Gå til side](#)
Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via klaffventil på vegg. Inngang til teknisk rom.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og garderoberesk.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, vegghengt toalett og boblebadekar.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Utgang til overbygd veranda. Vedovn
IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom
Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.
- Belegg/vinylklikk er montert over eldre flisgulv med sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på teknisk rom hvor rørfordelingskolber henger åpent på vegg. På teknisk rom er det vannpumpe og hovedstoppekrane
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på vaskerom og bod
Det er installert varmpumpe.
Plassering: I gang ved trapp mellom underetasje og 1. etasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast med innvendig bryter
Produksjonsår: 2025
Service utført: Ikke vært behov.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2020
Plassering: Toalett i underetasjen
Elektrisk tilkobling: Fast
Sikringsskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Skrue hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.



Beskrivelse av eiendommen

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2019 i 1. etasje

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1982/1983.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1982. Det er privat brønn.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.01.1979
- Underetasje: Vedbod benyttes i dag som garderobe og dør mot garasje er tettet. Disp. rom og klesbod benyttes som soverom og bod benyttes som vaskerom og teknisk rom. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring. Veranda/terrasse er bygget igjen på 2 sider og kjøkken er bygget ut i linje med stueveggen. Det er bygget veranda med utgang fra overbygget veranda. Endringer krever søknad til kommunen. Nærmer omfang må avklares med Heim kommune.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen fra byggeår. Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.09.1983.
- Det er gitt ferdigattest for fasadeendring som gjelder kjøkken datert 18.10.2022. Ifølge tidligere salgsoppgave gjelder denne fasadeendringen utvidelse av kjøkken.

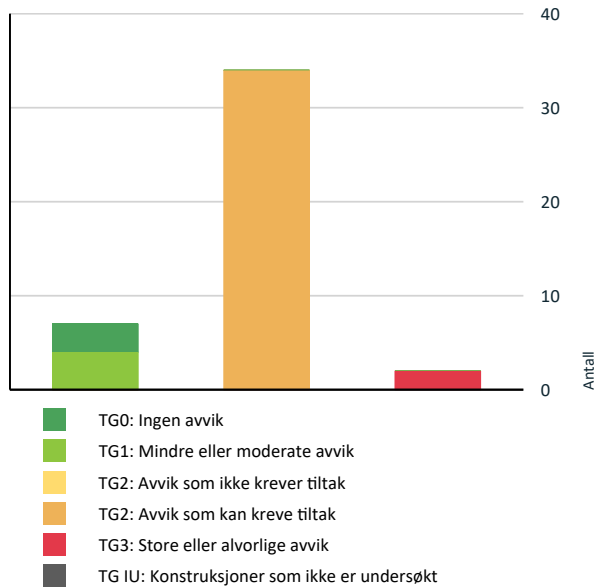
Garasje
• Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Ferdigattest er gitt 18.10.2022

Carport
• Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Lovlighet må undersøkes nærmere med kommunen



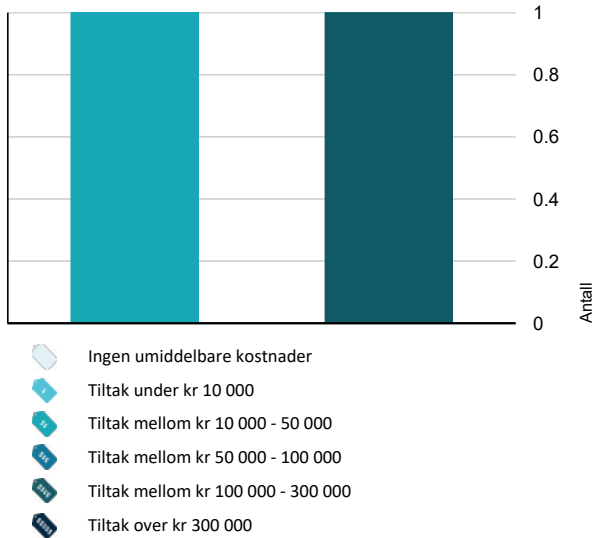
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Lager/garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! 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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår 1983	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.09.2025
------------------------	---

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

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

Tilbygg / modernisering		
2007	Modernisering	Bad og vaskerom er renovert av tidligere eiere.
2015	Modernisering	Nytt tak er montert 2015. Utført som egeninnsats av forrige eier med bistand fra faglært personell
2017	Modernisering	Renoverte sikringsskap i 2017. Faglært arbeid av Jon O. Heimsbakk
2017	Tilbygg	Bygde ut kjøkkenet med 50 cm ifb. renovering av kjøkken. Utført som egeninnsats av forrige eier.
2019	Modernisering	Bytte av vinduer og bordkledning på hele huset. Utført som egeninnsats av forrige eier
2021	Modernisering	La opp nye lys i himling og på toalett med nye kabler i kjeller/underetasje. Utført av Hallan Elektro AS
2023	Modernisering	Monterte nytt rekkverk på veranda i glass. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.



Oversikt



Oversikt pipehatt

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er avvik:

- Musbånd er ikke montert riktig og det er risiko for at mus kan komme inn bak kledning. Vindsperre må også kontrolleres mot musebånd enkelte steder siden det hindrer tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

- Det bør kontrolleres og utbedres musebånd/sikring. Der det mangler må det monteres.

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



Oversikt



Mangler dekkbord over vindsperre på gavelvegg mot veranda.



Oversikt.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Musebånd er ikke montert riktig og det er risiko for at mus kan komme inn bak kledning. Vindsperre må også kontrolleres mot musebånd enkelte steder siden det hindrer tilstrekkelig ventilering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 2 i 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er synlig hvit mugg enkelte steder på underpanelet som følge av kondens og manglende tilfredsstillende tetting rundt spotter.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport

- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
- Det bør utføres tiltak ved spotter for å sikre tilstrekkelig damptetthet mot kaldtloft/kryploft.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet over kjøkken. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting ut mot raftekasser.
- Misfarging og sotskader ved pipe og på pipeløp. Se kommentar på pkt. pipe
- Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting ut mot raftekasser og rengjøre undertaket.. Etter tiltak med spotter og ventilering bør det overvåkes over tid for å se om tiltakene er tilstrekkelige, evt. ytterligere tiltak må vurderes.



Synlig luftespalter i raftekaske ved overgang tak/vegg



Ikke faglært utførelse ved spottkasser som ligger løst uten tilstrekkelig tetting av kabel innganger. Faglært elektriker må kontrollere dette



Oversikt innover kryploftet



Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet over kjøkken og det er synlig hvitt mugg på underpanelet enkelte steder

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i overbygd veranda, vaskerom i underetasjen og på garderobe i underetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vindu i overbygd veranda, punkterte glass



Vindu på vaskerom



Vindu fra 2020 i overbygd hagestue mangler vannbrett over vindu og dekkbord er ikke malt



Vindu i kjeller

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. På kjøkken er vindu fra 2016.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler beslag under balkongdør på soverom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Beslag under dør på soverom må monteres for å sikre at vann ikke trenger inn på vindsperre og evt. videre inn i veggen.



Hoveddør med Yale elektronisk lås



Skyvedør mellom stue og overbygd veranda



Noe overflateslitasje på skyvedør mellom stue og overbygd veranda



Balkongdør med utgang fra soverom. Mangler beslag under døra

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende spiler og glass i rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm.
- Nytt rekkverk og dekke er montert 2023

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Glassrekkverk i front står ikke helt rett

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Oppretting av glassrekkverk må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse ved garasje er bygd på terreng med terrassedekke med nedfelt sandkasse som har hengslet lokk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Skade på trappetrinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Andre tiltak:
- Skifte av skadet bord, vask, overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Skade på trappetrinn



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygd veranda med flis på gulv, malt kledning på vegg og malt panel i himling med spotter. Trapp ned mot hage og skyvedør ut mot veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i flis (Løse flis)
- Riss/sprekker i flisfuger ut mot trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av gulv må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Åpent ut til hage med trapp til terreng



Bom i flis (Løse flis)
Riss/sprekker i flisfuger ut mot trapp

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke.
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 95 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

- Må ses i sammenheng med beslag på balkongdør

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Mangler beslag mellom balkong og vegg

TG 2 Utvendige trapper

Plassbygd trapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Trapp mangler håndløper på en side

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

- Trapp bør opprettes og avstives

- Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.



Plassbygd trapp med rekkverk på en side

TG 2 Lager/garasje

Betonggulv, lettklinkerblokk og bindingsverk på vegger. Synlig styropor i himling. Plassbygde hyller. Dobbel plassbygd dør i front. Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
 - Dører henger noe og tar i hverandre
 - Ujevnt betonggulv
 - Synlig saltutslag på bakre hjørne av vegg
 - Synlig styropor i himling
 - Synlig styropor i eldre døråpning mot garderobe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Synlig styropor bør tildekkes i himling. (Ikke noe krav ut fra dagens bruk)
 - Synlig styropor i eldre døråpning bør fjernes og erstattes med ny isolasjon. Isolasjon må også tildekkes
 - Tiltak med betonggulv må vurderes ut fra fremtidig bruk



Oversikt



Synlig styropor i himling



Synlig styropor i eldre døråpning mot garderobe



Synlig saltutslag på bakre hjørne av vegg

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ujevnt overflate/farge i himling på soverom 1 i 1. etasje.
 - Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 1 i 1. etasje
 - Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 2 i 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Tilstandsrapport



Ujevn overflate/farge i himling på soverom 1 i 1. etasje.



Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 1 i 1. etasje



Mangler list/fuge mellom gulv og dørterskel på soverom 2 i 1. etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 11 mm fra døråpning mot stue langs skillevegg mot kjøkken. TG 2

Konsekvens/tiltak

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



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 11 mm fra døråpning mot stue langs skillevegg mot kjøkken. TG 2

TG 2 Radon

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



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue i 1. etasje av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er misfarging på pipeløp som er synlig på kryploftet og det er misfarging på isolasjon. Tyder på at dette er av eldre dato, ingen fersk aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



Tilstandsrapport



Vedovn på stue



Det er montert sotlukestein i sotluke for å ivareta brann sikkerheten. Det bør monteres plate på gulv



Det er misfarging på pipeløp som er synlig på kryploftet og det er misfarging på isolasjon.



Det er misfarging på pipeløp som er synlig på kryploftet og det er misfarging på isolasjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot terreng i garderobe. Det er målt 16,8%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, papp, hard isolasjonsplate, dampspærre og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode på byggeår
- Synlig saltutslag i lagerrom under overbygd veranda

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot terreng i garderobe. Det er målt 16,8%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, papp, hard isolasjonsplate, dampspærre og plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med folie belagte trinn og malt laminatgulv på repo. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 86 cm

Vurdering av avvik:

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

- Knirk i trapp
- Noe slitasje på overflater i trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak vedrørende knirk må vurderes ut fra egne ønsker. Ikke behov for umiddelbare tiltak.
- Oppgradering av overflater i trinn og på repo må kunne påregnes



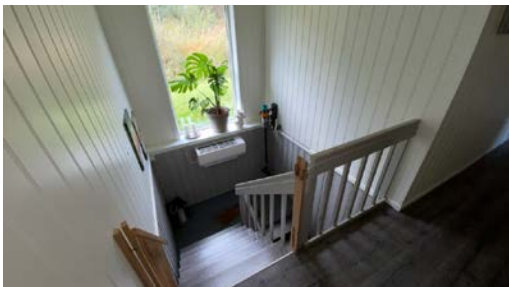
Trapp sett fra kjeller/underetasje



Noe slitasje på overflater i trapp



Noe slitasje på overflater i trapp



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ulik alder.

Vurdering av avvik:

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

- Overflateslitasje på enkelte dører og karmen.
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Dører til toalett, vaskerom og soverom. Dør til vaskerom er vanskelig å lukke siden dørbildet er vridd



Dører til soverom i underetasje



Dør til soverom 3 og bod



Dører til bad, soverom 2 og soverom 1 sett fra gang i 1. etasje

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via klaffventil på vegg. Inngang til teknisk rom. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

- Våtrommet er overflateoppusset uten fornying av tettesjikt.
- Tettesjiktet i rommet har nådd forventet levetid på gulv. Det er ingen tettesjikt på vegg.
- Naturlig ventilering og tilluftsventilering ved dør er for liten
- Tilnærmet flatt gulv, fall tilfredsstiller ikke krav fra renoveringsår
- Noe overflateskader/merker på veggplater.

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Veggflis er montert utenpå veggplater



Oversikt



Oversikt



Sluk fra byggeår uten synlig tettesjikt

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, kontroll av bunnsvill er utført fra tilstøtende tekniske rom. Det er målt 9,1%.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende tekniske rom. Det er målt 9,1%

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, vegghengt toalett og boblebadkar.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Misfarging på veggfuger i dusj
- Det er ikke tette i eldre skruehull for dusjgarnityr.
- Synlig misfarging i himling som følge av kvistutslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindu i våtzone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes badekar uten å dusje og bruker sikrer seg så det ikke er direkte vannpåkjenning på overflater. Utsettes vegg ved vindu for fukt må det utføres tiltak for å sikre mot skader og lekkasjer



Synlig misfarging i himling som følge av kvistutslag



Vindu er plassert i våtzone ovenfor badekaret



Det er ikke tettet i eldre skruehull for dusjgarnityr. Må tettes



Misfarging på veggfuger i dusj

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 23 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist ved badekar. Fra topp flis ved dørterskel er det målt 60 mm til slukrist ved badekar.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade på flis ved toalett
- Skade på flis i dusj
- Noe slitte fuger i dusj
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

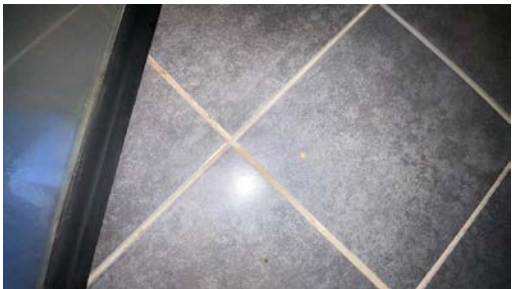
- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.

Tilstandsrapport



Det er målt høyde på gulv og på topp flis ved dør



Skade på flis i dusj



Noe slitte fuger i dusj



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt av ukjent alder. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk i dusj. Ingen mulighet for kontroll i sluk ved badekar, tettet med fugemasse.

- Flis er montert på gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran/tettesjikt

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk i dusj



Ingen mulighet for kontroll i sluk ved badekar, tettet med fugemasse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Malt profilert innredning med 2 servanter og heldekkende vask/benkeplate. Høyskap, 2 speil med spotter i lyslist, 3 overskap, innsvingbare dusjdører, vegghengt toalett og boblebadekar.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Slitasje på enkelte fronter
- Mangler håndtak på skuffe
- Skade på veggflis ved toalett

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avviket.



Skade på veggflis ved toalett



Oversikt



Slitasje på enkelte fronter



Slitasje på enkelte fronter

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Åpningsvindu. Tilluft via spalte over dør.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu



Tilluftsspalte over dør

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende gang v/trapp mot våtsone i dusjen. Det er ikke målt forhøyde fuktavvik.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende gang v/trapp mot våtsone i dusjen. Det er ikke målt forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Utgang til overbygd veranda. Vedovn
IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Overflateslitasje på fronter under vask
- Mangler mykfuge mellom panelplater og benkeplate under vindu

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Overflateslitasje på fronter under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett og varmtvannsbereider.
- Belegg/vinylklikk er montert over eldre flisgulv med sluk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:
- Det er ikke fuget mellom veggflis og gulv ved montering av belegg/vinylklikk
- Sprekk i ei veggflis på hjørne mot teknisk rom

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Tiltak:
 - Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
 - Det bør fuges mellom vegg og gulv



Oversikt



Oversikt



Det er ikke fuget mellom veggflis og gulv ved montering av belegg/vinylklikk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på teknisk rom hvor rørfordelingskolber henger åpent på vegg. På teknisk rom er det vannpumpe og hovedstoppekrane

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Rør på teknisk rom er ikke klamret tilstrekkelig og det er risiko for lyd i rør grunnet manglende klamring.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.
- Det er etablert avløp fra teknisk rom mot toalettrom med sluk. Siden teknisk rom ikke har noe tettesjikt bør det monteres vannstoppventil for å ivareta vannsikkerheten for tilstøtende rom.



Tilstandsrapport



Rørfordeling



Vannpumpe



Mangler tettemuffer på ender av rør



Rør som kommer fra teknisk rom er ført ut mot toalettrom

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på vaskerom og bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det mangler ventiler på oppholdsrom og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ventil på vegg i underetasje

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: I gang ved trapp mellom underetasje og 1. etasje

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Fast med innvendig bryter

Produksjonsår: 2025

Service utført: Ikke vært behov.

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

Årstall: 2025



Ytterdel



Innerdel

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2020

Plassering: Toalett i underetasjen

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, her føres evt. lekkasjevann til vinylklist som er montert på eldre flisgulv med sluk under varmtvannsbereider og det er risiko for at belegget vil løsne ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider



Sluk er plasert bak varmtvannstank uten synlig membran i sluk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Skrue hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Info hentet fra forrige egenerklæring

- Alle sikringer bortsett fra hoved sikringene ble utbyttet til automatsikringer i 2017. Utført av Jon O. Heimbakk Faglært.

- Kabler og stikk lagt opp i garasje 2020 av Hallan Elektro

- Kabler i alle tak punkt i kjeller gangen og wc ble byttet i 2021, ble også montert nye led lys i tak. Utført av Hallan Elektro

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

Nei Det er synlig utført ufaglært arbeid på kryploft ved montering av spotter

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 4 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2022-2023

- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no

- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Det er opplyst i forrige egenerklæring at det mangler på bytte av sikringer. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På kryploftet er det synlig utført ufaglært arbeid med kobling av spotter. Det må utbedres/kontrolleres av fagpersonell
- Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll/utbedring, valg av løsning vil påvirke kostanden.
- TG 3 er gitt på grunnlag av arbeid i bolig, utført uten mulighet for dokumentasjon.
Info: Hentet fra FEL § 9(ansvar) og 12(dokumentasjon).
-Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av et anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav og at det utstedes samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftene.
-Manglende samsvarserklæring med tilhørende anleggsdokumentasjon er et forskriftsbrudd.
-For mindre endringer av et anlegg er det tilstrekkelig med samsvarserklæringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Kasser ved spotter er ikke tette og det er fare for kondens opp til kryploftet



Åpne koblinger ved spotter over overbygd veranda og løse kabler mellom spotter

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2019 i 1. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982/1983.

Tilstandsrapport

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensør og avløpsør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen og grunnmursplast er dratt den med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



Grunnmursplast er løs ved terrasse



Grunnmursplast er løs ved taknedløp på hjørnet og ligger noe under terrengnivå



Grunnmursplast er løs ved kjellervindu



Grunnmursplast er løs ved garasje

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Avskalling i malingsoverflate på muren ved terrasse



Oversikt



Liten sprekk i mur/puss ved kjellervindu



Oversikt

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Tilstandsrapport

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1982. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan det er utført. Må undersøkes nærmere!

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

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

- Det må undersøkes med kommunen vedrørende lovlighet og om det foreligger utslippstillatelse.

- Info: Ved innlagt vann, må man søke om utslippstillatelse og sørge for at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.

TO 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

- Informasjon hentet fra www.mintank.no. Tank: 47029.

Siste tømning: 2025-09-16 13:03. Neste tømning: Aug. - Okt. 2027. Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 4 m³.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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



Info hentet fra www.mintank.no

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Ferdigattest er gitt 18.10.2022

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med liggende kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeport i stål med portåpner. Malt hoveddør. Saltak med takplater av stål. Takrenner med avløp til rør i terreng. Terrasse på terreng ved inngangsdør med lokk over nedfelt sandkasse.

Innvendig er garasjen kledd med malte panelplater på vegg. Rupanel og OSB plater i himling. Innlagt strøm med eget sikringsskap. Elbillader. Plassbygd arbeidsbenk og varmepumpe.

- Det er ikke montert snøfangere på taket
- Innvendig er det synlig dampsperre ned mot grunnmur
- Svart mugg på malte panelplater innvendig. (For lite ventilering i forhold til bruksbelastningen)
- Værslitt/skade på hoveddør
- Vinduer er montert uten beslag over og under for å sikre at vann renner ut fra veggen.
- Værslitasje på vinduer og dekkbord
- Det er ikke montert musebånd/sikring i vegger
- Skade på port elementer.

Kryploft er ikke kontrollert siden det er fast skrudd luke og manglende tilgjengelig trapp for tilkomst.

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

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Kabler og stikkontakter er lagt opp i garasje. Faglært arbeid av Hallan Elektro AS

2024 Modernisering Monterte elbillader. Faglært arbeid av Proff EI & IT AS

Carport



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt med enkel standard.

Beskrivelse

Åpen carport med grus dekke.
Pilarer, bindingsverk med liggende kledning. Pulttak med takplater av ALU/stål.

- Det er ikke montert snøfangere på taket
- Det er ikke montert takrenne med avløp til terreng. (Anbefales)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

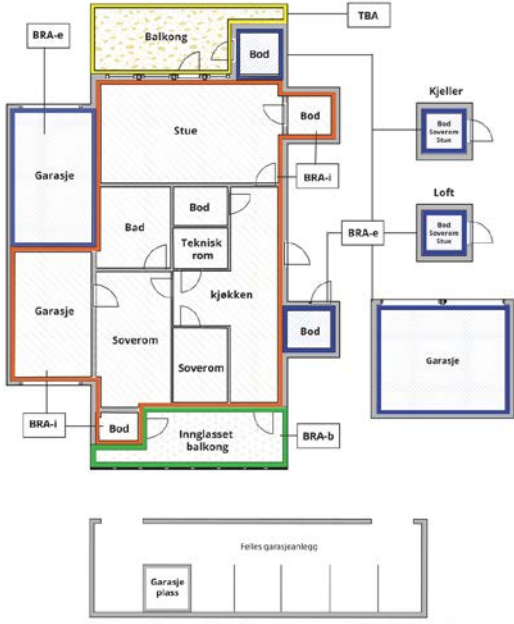
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	81	24		105	
1. Etasje	86			86	59
SUM	167	24			59
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, teknisk rom, toalettrom, bod, soverom 3, garderobe	Lagerrom	
1. Etasje	Gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Balkong med utgang fra soverom, overbygd veranda og veranda

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.01.1979
- Underetasje: Vedbod benyttes i dag som garderobe og dør mot garasje er tettet. Disp. rom og klesbod benyttes som soverom og bod benyttes som vaskerom og teknisk rom. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Ikke krav til å søke bruksendring. Veranda/terrasse er bygget igjen på 2 sider og kjøkken er bygget ut i linje med stueveggen. Det er bygget veranda med utgang fra overbygget veranda. Endringer krever søknad til kommunen. Nærmer omfang må avklares med Heim kommune.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen fra byggeår. Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.09.1983.
- Det er gitt ferdigattest for fasadeendring som gjelder kjøkken datert 18.10.2022. Ifølge tidligere salgsoppgave gjelder denne fasadeendringen utvidelse av kjøkken.

Brannceller

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

Kommentar: - Garasje er plassert for nærmere bolig iht. størrelse og krav til brannsikkerhet mellom bygg
Info:
Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.
Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		64		64	65	1	65
SUM		64			65	1	65
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, lagerrom (ikke måleverdig areal)	

Kommentar

- Det er tilgjengelig lagerrom bak garasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): Terrasse på terreng

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Utforming av terrasse med ulike vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Ferdigattest er gitt 18.10.2022

Brannceller

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

Kommentar: - Garasje er plassert for nærmere bolig iht. størrelse og krav til brannsikkerhet mellom bygg
Info:
Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.
Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje					24
SUM					24
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1. Etasje		Carport	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): Carport
- Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Lovlighet må undersøkes nærmere med kommunen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	33
Garasje	0	64
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig	
Garasje	- Det er tilgjengelig lagerrom bak garasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Gulvareal på ca. 1 m²
Carport	- Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Gulvareal på ca. 24 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	109	17		0	2024.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Trondheimsveien 689							
Hjemmelshaver Løfaldli Lasse, Løfaldli Martine							

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	11.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	32	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	02.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	02.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	9	Ja
Forenklet energiattest	02.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Tidligere salgsoppgave	16.10.2022	Innhentet av takstingeniør. Dato er hentet fra egenerklæringen.	Gjennomgått	96	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	Bekreftet av selger pr. epost 03.10.2025
2	09.10.2025	Lagt inn info om ferdigattest på fasadeendring bolig under lovlighet

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NS2005>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250038

Selger 1 navn

Martine Løfaldli

Selger 2 navn

Lasse Løfaldli

Gateadresse

Trondheimsveien 689

Poststed

KYRKSÆTERØRA

Postnr

7200

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1701250038

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Hadd maur i sommer rundt kjellervindu, fjerna maur, og tetta rundt vindu på vaskerom
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- El-bil lader, ny varmepumpe, nye utak stikkontakter
- Arbeid utført av
- Belsvik elektro
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- El-bil lader i garasje
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Bytta dekke og nytt rekkverk på verande sommer 2023
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1701250038

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Privat veg lit huset, deler veien med nabo med tanke på brøyting osv

Document reference: 1701250038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250038

Initialer selger: ML, LL

3

88

Initialer selger: ML, LL

4

89

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Løfaldli	cf2252c0855f3ef4d1350c0dcb105409339bfd0c	11.09.2025 12:57:57 UTC	Signer authenticated by One time code

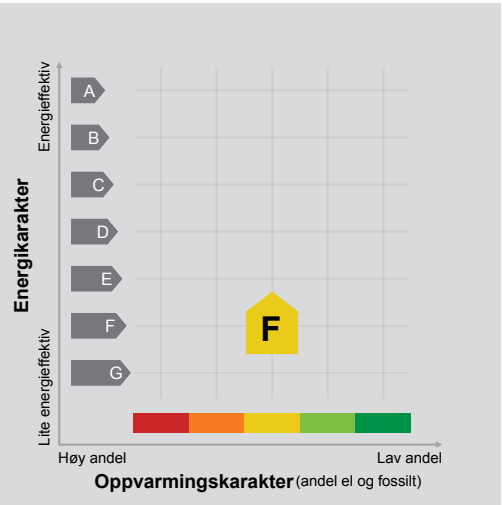
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Løfaldli	b8c56f55feeab25097c49f129c1aaf33afb99022	11.09.2025 11:51:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701250038

ENERGIATTEST



Adresse	Trondheimsveien 689
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	183099388
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-175643
Dato	02.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Redusér innnetemperaturen

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

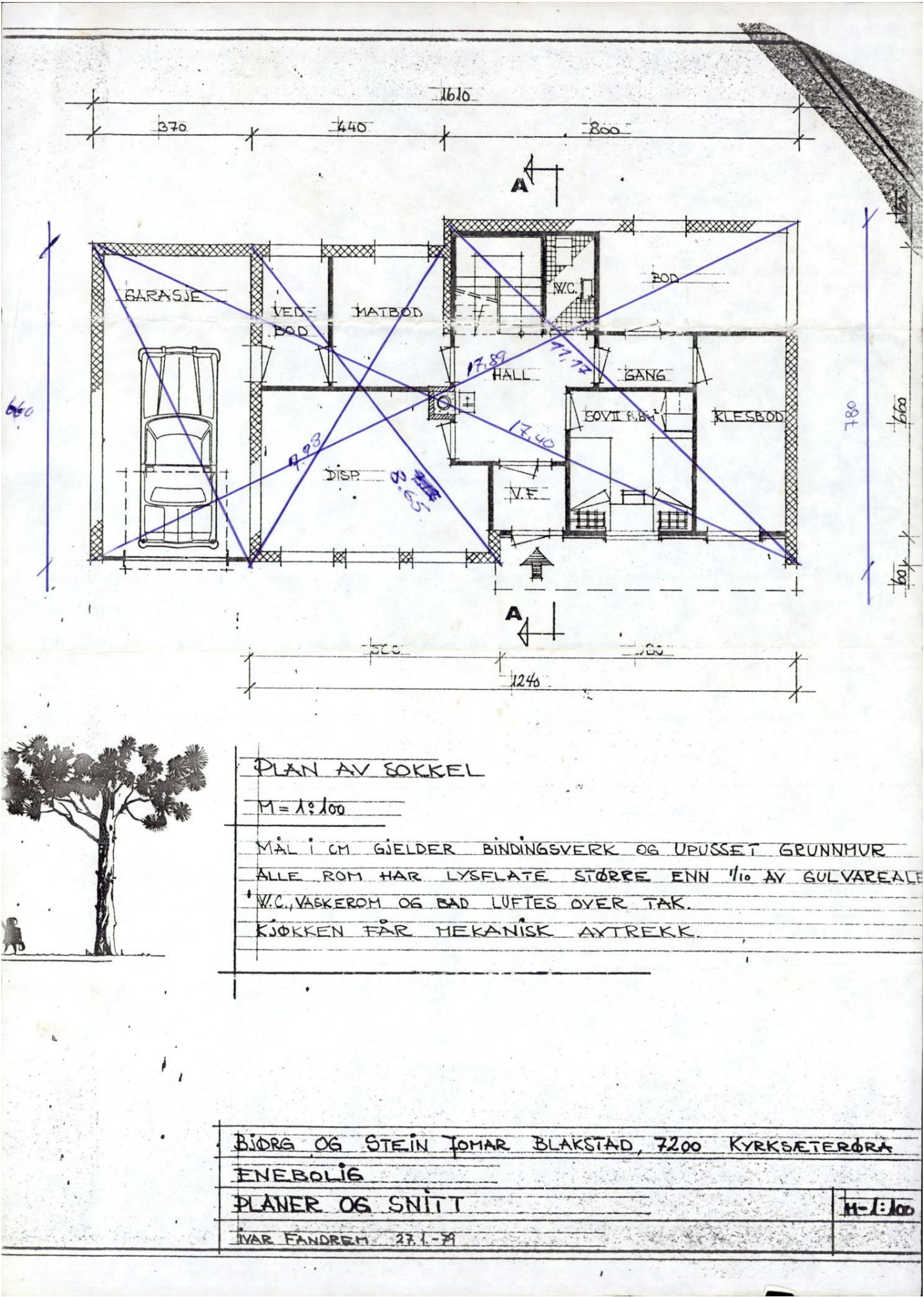
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

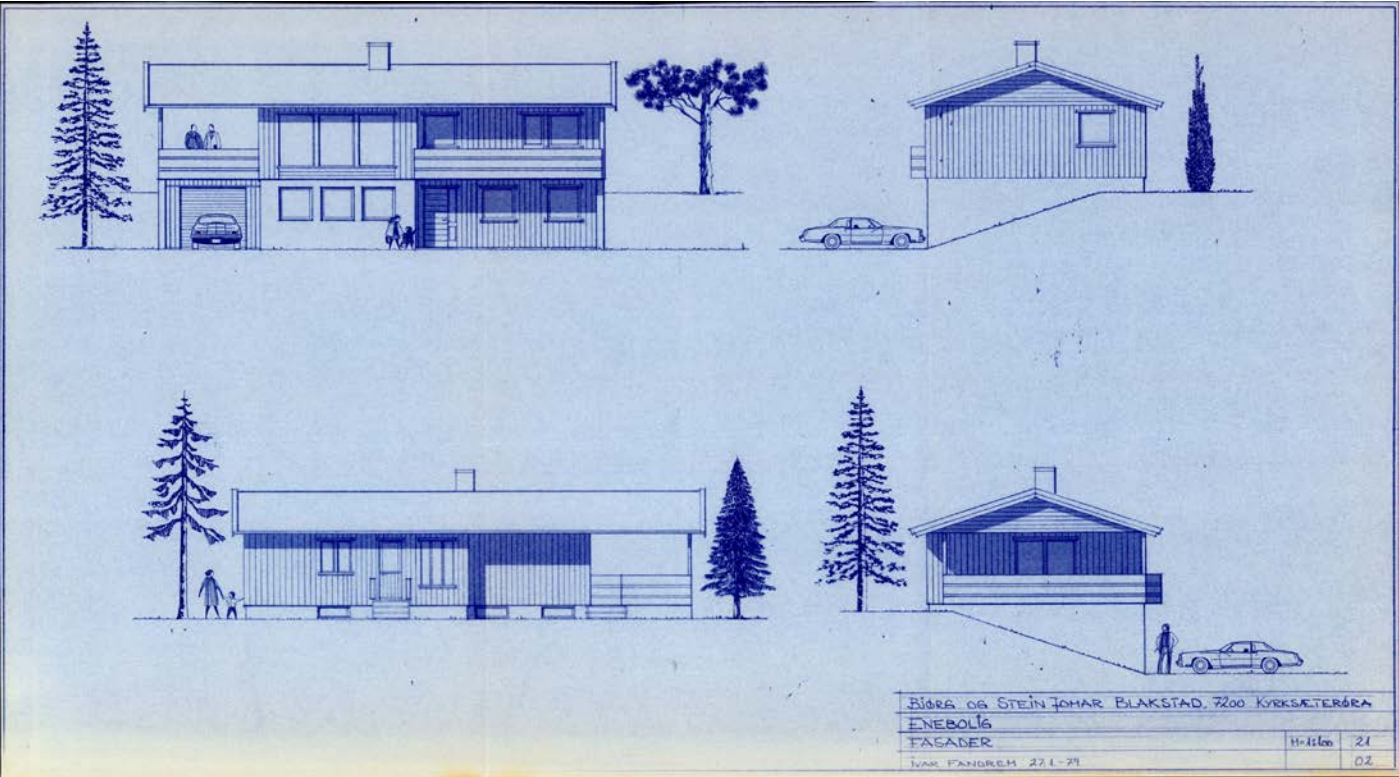
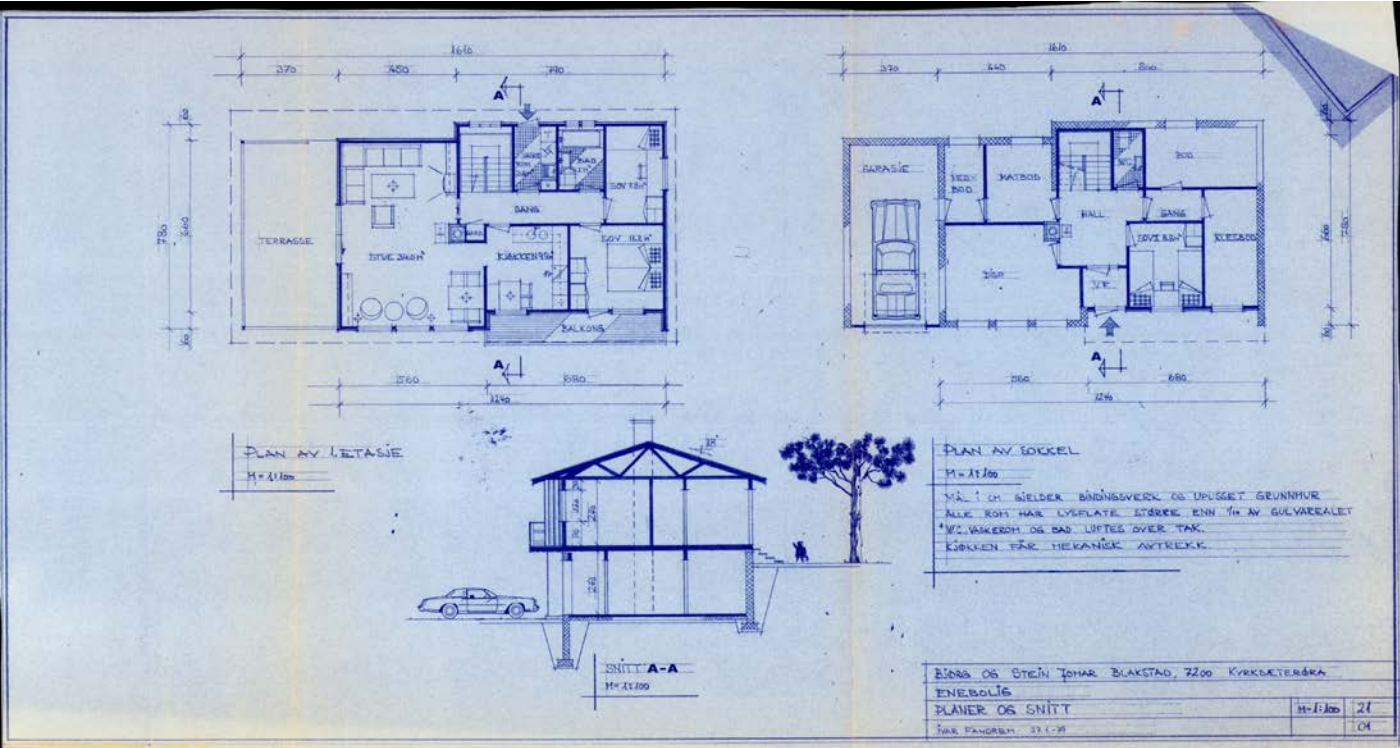
Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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





Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
7200 Kyrksæterøra				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	24/5-82	1/6-82	134/82
Byggherre	Adresse		Tif.	
Bjørge Hunnes Blakstad		7200 Kyrksæterøra		
Anmelder	Adresse		Tif.	
Bjørge Hunnes Blakstad		7200 Kyrksæterøra		
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Erik Stølen		7200 Kyrksæterøra		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: - Pussing av grunnmur over terreng.
- Trapp fra altan mangler.

Garasje: - Montering av garasjeport.

Sokkeletg.: -

Hobbyrom: - Pussing av Leca-vegger, kledning av stender vegger og innlisting av dør.

Vedbod: - Innlisting av dør til garasje. Pussing av Leca-vegger og montering av ventil.

Matbod: - Maling av vegger. Justering og innlisting av dør. Montering av ventil.

Bod: - Innpussing av vindu og montering av ventil.

Klebod: - Maling av vegger og justering av dør.
1. etg.: - Vaskerom: Utvendig trapp mangler.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kyrksæterøra, 14/9-83	
Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

Nr 2128 Forlag Sem & Stenersen A/S Oslo 12-79



Heim kommune

Stian Heimsbakk
Trondheimsveien 689
7200 Kyrksæterøra

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00151-7	Wenke Hyttnes	18.10.2022
		+47 97508615	

Ferdigattest, vedtak mindre fasadeendring Trondheimsveien 689, 109/17

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	109 / 17 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Stian Heimsbakk
Tiltakshaver:	Stian Heimsbakk

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for tiltak mindre fasadeendring på gnr 109 bnr 17.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknad om ferdigattest viser at tiltaket er utført uten endringer.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: Søknad, tegninger og ferdigattest.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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



Postadresse: Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA
Besøksadresse: Hollaveien 2, 7200 KYRKSÆTERØRA

Telefon: 72460000
E-post: post@heim.kommune.no

www.heim.kommune.no
Org.nr.: 920 920 004

dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Wenke Hyttnes
Rådgiver
+47 97508615

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Heim kommune

Stian Heimsbakk
Trondheimsveien 689
7200 Kyrksæterøra

Deres ref.	Vår ref. BYGG-22/00152-2	Saksbehandler Wenke Hyttnes +47 97508615	Dato 18.10.2022
------------	-----------------------------	--	--------------------

Ferdigattest, garasje Trondheimsveien 689 - vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	109 / 17 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Stian Heimsbakk
Tiltakshaver:	Stian Heimsbakk

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for tiltak garasje på gnr 109 bnr 17.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknad om ferdigattest viser at tiltaket er utført uten endringer.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: Søknad, tegninger, kvittering for nabovarsel og ferdigattest.

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Wenke Hyttnes
Rådgiver
+47 97508615

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikelnummer:	5055/109/17/0/0
Adresse:	Trondheimsveien 689, 7200 KYRKSÆTERØRA

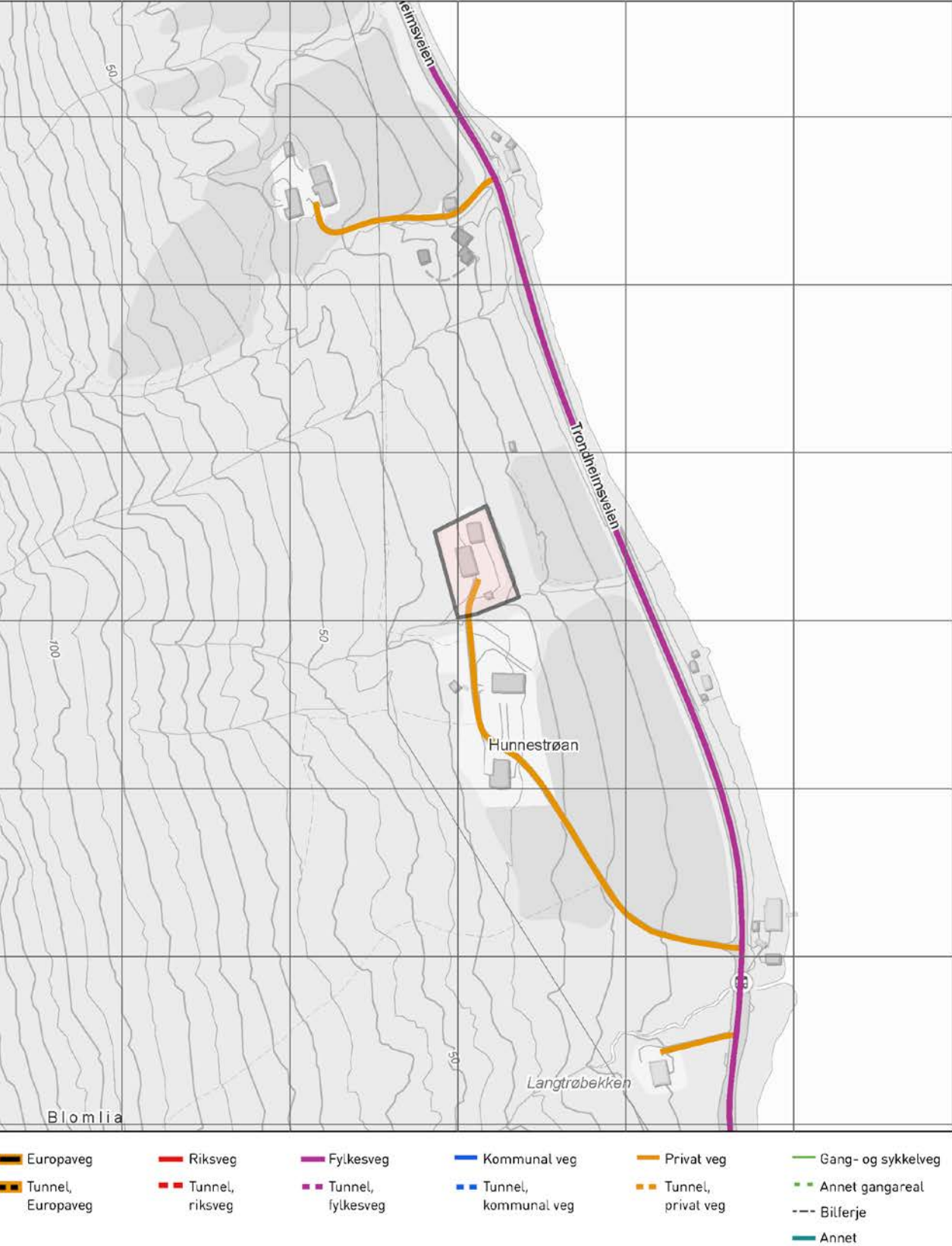
Skorstein (type, antall)	Element, En stk
Ildsted	Ukjent
Feiing, siste	26.08.2025
Antatt neste feiing	26.08.2027
Tilsyn, siste	07.03.2022
Antatt neste tilsyn	07.03.2026

Avvik og anmerkninger	Ingen info
Annet	Ingen info

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

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

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	08.09.2025
--	------------



Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/109/17/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

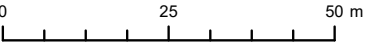
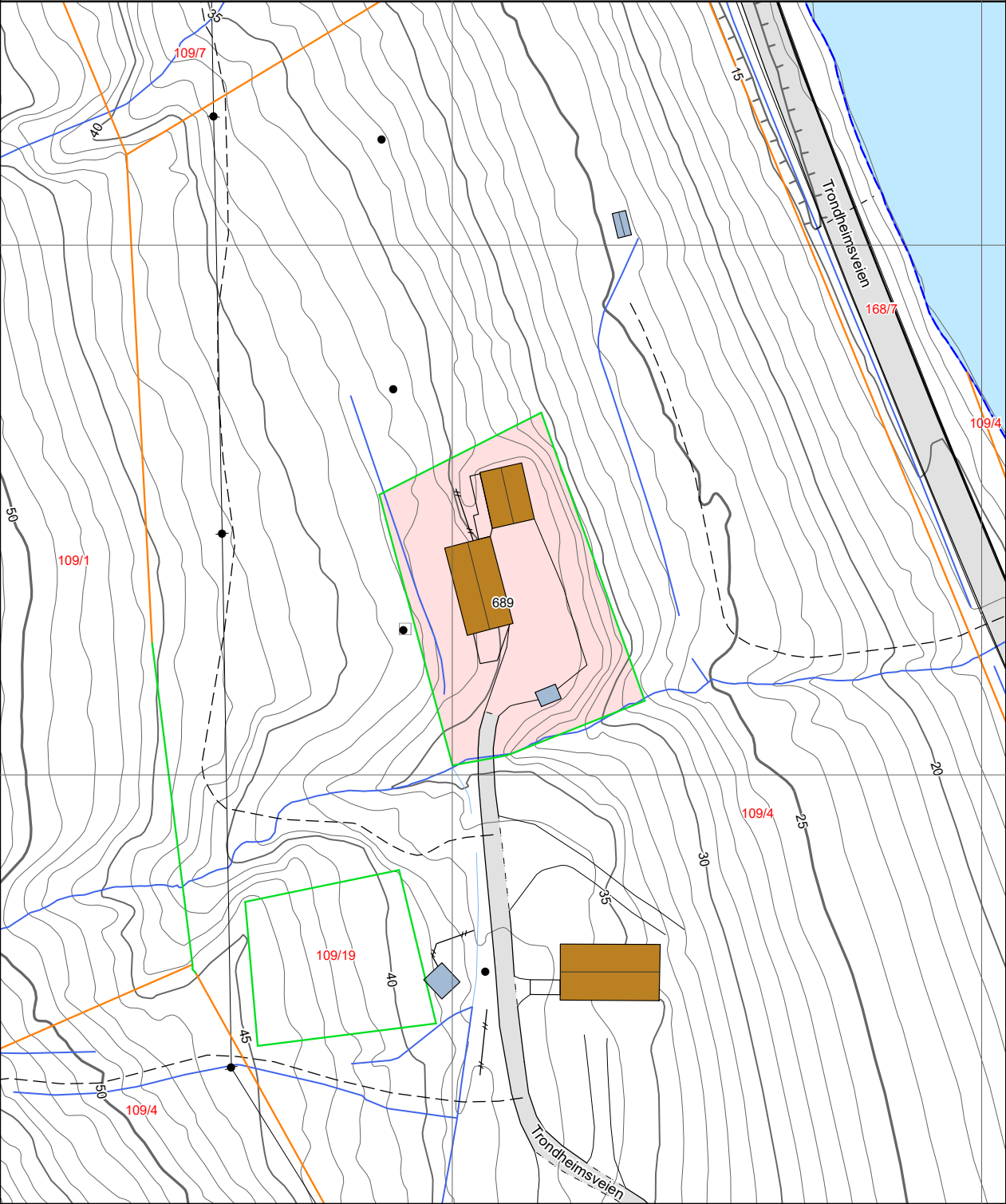
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.9.2025



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller 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

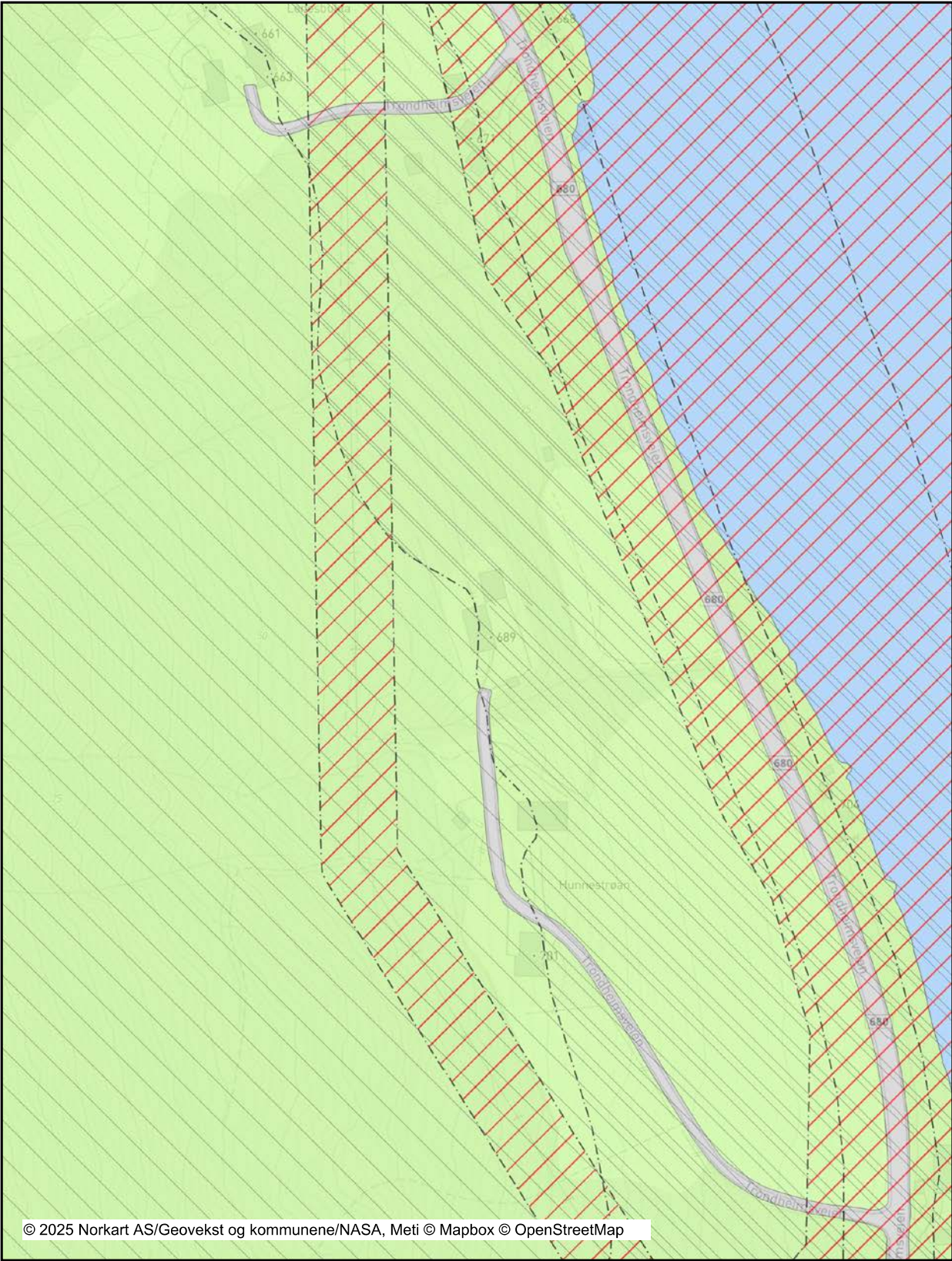
BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
 - Veg - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.
 - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)
 - Drikkevannr - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
 - Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
 - Faresone grense
 - Sikringsonegrense
 - Støysonegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 - Planområde
 - Grense for arealmål

Kommune



1612

Hemne

TINGLYST

5 FEB 2003

Sør-Trøndelag tingrett

Dagboknr. 610

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

J.nr.
36/2000

Målebrev nr.
2329

Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 109	Bnr. 17	Festenr.
	Bruksnavn / adresse 7200 Kyrksæterøra		
Areal	2026.0	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.01.2003
Rekvirent	Björg Blakstad/Tordis Hunnes/John Sødahl
Bestyrer	Sigmund Sæther
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell gnr 109 bnr 17, fradelt fra eiendommen Hunnes gnr 109 bnr 4 .Parsellens form og størrelse framgår av omstående kart i målestokkene 1:500 og 1:2000. Parsellen er innmålt i EUR 89 koordinatsystem, transformert til NGO 1948. Transformasjonsformel skt 2 stx 2.dll.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hemne	30.1.2003		
		Oddbjørn Berg	Sigmund Sæther

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



Doknr: 610 Tinglyst: 05.02.2003 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr.
109

Bnr.
17

Festenr.

Representasjonspunkt
N 584609.47 Ø 31836.31

Kartblad
NGO II BS122-1-16

Målestokk
1 : 500

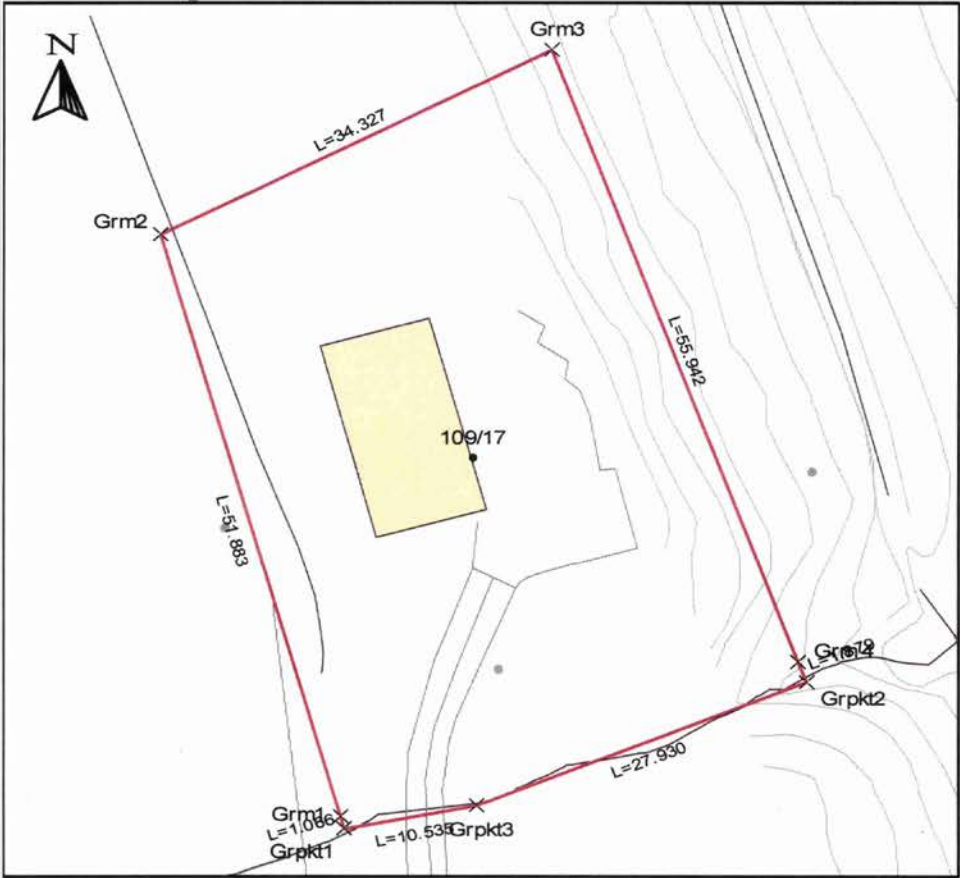
Areal
2026.0 m²

MÅLEBREVKART

J.nr.
36/2000

Målebrev nr.
2329

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
Grpkt1	584577.70	31826.28	1.07		Umerka Grensepunkt, markmålt
Grm1	584578.73	31825.99	51.88		Off.godkj.grensemerke i jord
Grm2	584628.68	31811.96	34.33		Off.godkj.grensemerke i jord
Grm3	584644.49	31842.43	55.94		Off.godkj.grensemerke i jord
Grm4	584592.02	31861.83	1.88		Off.godkj.grensemerke i jord
Grpkt2	584590.26	31862.48	27.93		Umerka Grensepunkt, markmålt
Grpkt3	584579.71	31836.62	10.54		Umerka Grensepunkt, markmålt





Reti kopi/gjenpart bekrefte
Nordea Bank Norge ASA
Kyrksæterøra

Bl.nr. JMAL4722 (C68.010.11) SPAMA 12.99. Ettertrykk forbudt. Tir.: 22 11 00 75

Innsender (returadresse)
Nordea Bank Norge ASA
FRODOHEIMSVEIEN 3
7300 KRISSETERØRA

TINGLYST
4 APR 2003
Sør-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 1623

Skjøte

Depot nummer

Eiendommen(e)						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1612	Hemne	109	17			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i henhold til tomtfesteloven § 32 første ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		Bruk av grunn: ☐ B Boligeiendom ☐ F Frittdseiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						
Kjøpesum kr 600.000,00				Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei		
Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag kr						
Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr.		Navn				Ideell andel
220548		Tordis Hunnes				1/2
171050		Bjørge Blakstad				1/2
Til						
Fødselsnr./Org.nr.		Navn				Fest bosatt i Norge
280959		Leif Halvor Olsen				☒ Ja ☐ Nei
111059		Liv Toril Michaelsen				☐ Ja ☐ Nei
						☐ Ja ☐ Nei
						☐ Ja ☐ Nei
						☐ Ja ☐ Nei
Særskilte avtaler						
Eiendommen skal ha tinglyst rett til adkomst langs eksisterende gårdsvei, samt rett til uttak av vann fra hovedbruket eiendommen gnr 109 bnr 4 ihht. betingelser i fradelingsvedtak. Rettighetene tinglyses som heftelser på hovedbruket.						

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Doknr: 1623 Tinglyst: 04.04.2003 Emb: 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7. (Utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."		
Sted, dato _____		
Kjøpers/erhververs underskrift _____		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Leif Halvor Olsen
Erklæring om sivilstand m.v. 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
Underskrifter og bekreftelser Sted, dato _____		
Utsteders underskrift <i>Kyrkseetera 3/3-03</i> <i>Tordis Hunnes</i> <i>Bjerg Blakstad.</i>		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Tordis Hunnes Bjerg Blakstad
Jeg/Vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift _____		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Mary-Ann B. Wæge
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) <i>220 KYRKSEETERA</i>		
2. vitneunderskrift <i>Ingrid Stølen</i>		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Ingrid Stølen
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) <i>2203 VINTEGRA</i>		
Som utsteders ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen.		
Dato _____	Ektefelles/registrert partners underskrift _____	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift _____		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) _____		
2. vitneunderskrift _____		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) _____		
Som bortfester samtykker jeg herved i overføringen av festeretten.		
Sted, dato _____		
Bortfesteres underskrift _____		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 689
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre