



aktiv.



Bugen 31, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Romslig enebolig beliggende i
barnevennlig og sentrumsnært
boligfelt på Kyrksæterøra**



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 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Signy Ovedie Lomundal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 210/237 kvm
Tomtstr.: 834 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 292
Oppdragsnr.: 1701250025

Velkommen til Bugen 31!

Eneboligen er svært sentralt beliggende på Kyrksæterøra med gangavstand til både barnehage, skoler og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det kort vei til sentrum hvor det er et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, småbåthavn mm. Huset ble oppført i 1967 og tilbygd i 1984 og 1998. Oppgraderinger må påregnes.

Verdt å merke seg:

- Romslig enebolig på 237 BRA
- 4 soverom
- Pent opparbeidet tomt med plen, busker, trær og natursteinsmurer
- Brosteinsbelagt gårdsplass med flere oppstillingsplasser
- Carport
- Hage og terrasser
- Fantastisk utsikt mot Hemnfjorden
- Nærhet til fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen28

Tilstandsrapport39

Egenerklæring83

Energiattest86

Tegninger93

Kart 105

Reguleringsplan 111

Tinglyste erklæringer 115

Forbrukerinformasjon 124

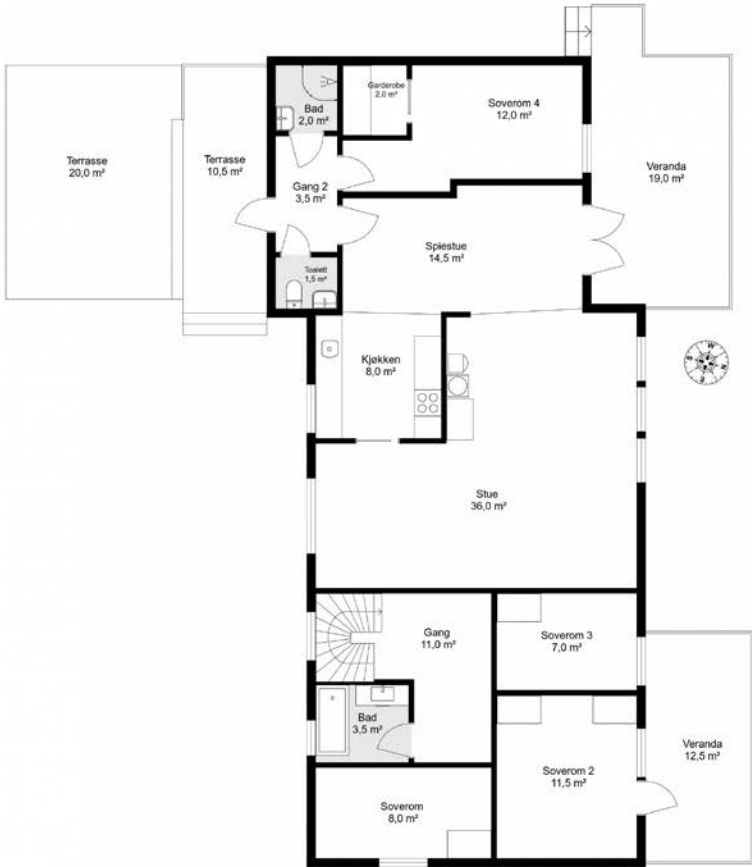
Budskjema 125

Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Bugen 31
1. Etasje



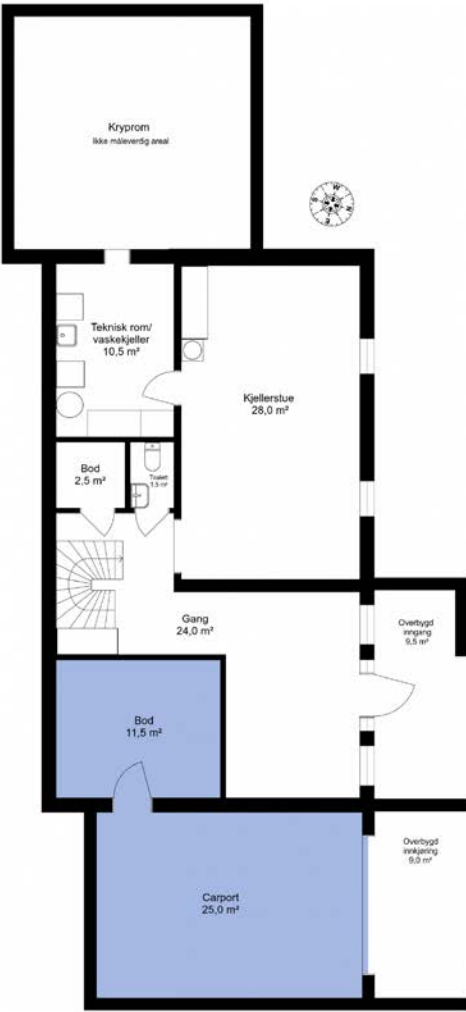
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

U. etasje



7200 Kyrksæterøra - Bugen 31
Kjeller



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

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





Velkommen inn!





















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: 210 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:
BRA-i: 82 m²
BRA-e: 27 m²
1. etasje:
BRA-i: 128 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje:
18 m²
1. etasje:
62 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA):
Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og overbygd innkjøring til carport.
1. etasje: Terrasser og verandaer.

Krypkjeller/kryprom er ikke måleverdig grunnet manglende fast gulv og takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 834 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 834 kvm. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær, natursteinsmur og steintrapper. Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering. Etablert avrenningsrenne med varmekabel.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 921 kvm og et oppgitt areal på 834 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt like ved sentrum av Kyrksæterøra med fantastisk utsikt utover Hemnfjorden.

Fra eiendommen er det gangavstand til både skoler og barnehager, samt sentrum med et stort utvalg servicefunksjoner. I sentrum av Kyrksæterøra finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikkssenter, treningssenter, småbåthavn, bank, frisør m.m.

Det er godt tilrettelagt for friluftsliv i området med enkel tilgang til flere populære turstier. Det er blant annet svært kort vei til Kjørsemarka hvor det er skiltet stier over Karlsnessetra og til Tyskhytta. I boligfeltet i Bugen er det en inngjerdet lekeplass

med lekeapparater og benker. Det er også et offentlig friområde ved sjøen i Bugen hvor det er satt ut benker, bålpanne og kano.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig med kjeller og 1.etasje. Carport i kjeller. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp i terreng. Overbygd inngang og overbygd innkjøring til carport i kjeller. Terrasse på terreng i 1. etasje og 2 verandaer med utgang fra stue og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar:
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:
Kjeller/Underetasje:
BRA-i: Gang, bod 2, toalettrom, kjellerstue, kryperom/krypkjeller (ikke måleverdig) og teknisk rom/vaskekjeller.
BRA-e: Carport og bod.
1.etasje:
BRA-i: Gang m/trapp, 2 bad, 4 soverom, stue, kjøkken, spisestue, gang og toalettrom.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller:

Carport: Flis på gulv, malte pussede murvegger og malte gipsplater i himling.

Lagerrom: Flis på gulv, panel på vegg og eternittplater i himling. Plassbygd benk. Panelovn på vegg.

Gang m/trapp: Flis på gulv med gulvvarme, malt panel og panel på vegg. Panel i himling med spotter. Skyvedørsgarderober. Hovedinngang. Trapp til 1.etasje.

Bod: Betong og teppe på gulv. Laminerte veggplater og panel i himling. Plassbygde hyller på vegg.

Toalettrom: Flis på gulv, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Servant,

speil, hylle og lysarmatur med stikkontakt.
Gulvstående toalett.

Kjellerstue: Teppe på gulv, panel, kork og skifer på vegg. Panel i himling. Oljeovn, åpen peis, sikringsskap og hovedstoppekrane.

Teknisk rom/vaskekjeller: Betonggulv, malte pussede murvegger og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Luke til kryprom/krypkjeller
Slett innredning med laminert benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1.etasje:

Gang m/trapp: Parkett på gulv, panel og dekorplater på vegg. Hvite himlingsplater, luke med stige til kryploft. Trapp til underetasje.

Bad Belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap og badekar.

Soverom 1: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt slett himling. Plassbygd garderobeskap. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt slett himling. 2 plassbygde garderobeskap. Utgang til veranda.

Soverom 3: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt slett himling. Plassbygd garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv, tapet, panel og malt murstein på vegg. Malt slett himling. Oljeovn og åpen peis.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning med eikefronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Spisestue: Parkett på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Varmepumpe.

Gang: Parkett på gulv, panel på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til hage.

Toalett: Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg. 60 cm servantskap med nedfelt servant, hylle med speil og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Servant, hylle på vegg, speil, lysarmatur med stikkontakt og dusjvegger med skyvedører.

Soverom 4: Teppe på gulv, panel på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.

Garderobe: Teppe på gulv, panel og malte plater på vegg. Hvite himlingsplater. Garderobeskap og plassbygde hyller på vegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Vinduer - 3
Utvendig > Dører
Utvendig > Dører - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Oljetank
Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskekjeller > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og

konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Krypkjeller
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > 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

1978: Modernisering - Innredet kjellerstue ca. 1978.
1980: Modernisering - Montert nytt yttertak.
1984: Tilbygg - Tilbygg og ombygging av soverom og spisestue.
1998: Tilbygg - Tilbygg av carport.
1999: Modernisering - Bygde om inngang i kjeller ved å fjerne garasje.
2007: Modernisering - Montert ny oljetank, faglært arbeid av Strømmen Maskin.
2007: Modernisering - Ny oppstillingsplass med

belegningsstein og natursteinsmurer. Faglært arbeid av Strømmen Maskin.

Modernisert/Påkostet år
2007

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

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap
IF Forsikring

Diverse
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)og er fra 2025. I forbindelse med bytte av ledninger og arbeid på ledningsnett er det pga. nåværende vanntrykk anbefalt at det monteres reduksjonsventil og vannmåler. Kjøper overtar ansvar og kostnader forbundet med dette.

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

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)

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

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring(åpent ildsted/peis i begge etasjer).

Info fra Heim Brann og Redning:
Siste feiing: 30.05.2021
Siste tilsyn: 02.12.2021

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på eiendommen, montert ca. 1998. Tanken har vært benyttet med biofyringsolje av nåværende eier. Biofyringsolje er et alternativ til fossil fyringsolje, laget av biologiske råvarer som raps- og soyaolje, eller brukt matolje og animalsk fett.

Info: Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at

oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no. Kjøper overtar alt ansvar, kostnader og eventuell risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

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 2 790 000

Kommunale avgifter
Kr 23 828

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 5.563,-
Vann: Grunnlag 3.357,- + stipulert forbruk BRA * 1,2 * kr. 26,94 (stipulert forbruksgebyr årlig: 229*1,2=274,8*26,94=7.403,-
Avløp: Grunnlag 1.982,- + målt forbruk (kr/m3) kr. 21,92
Branntilsyn/feiing: 574,-
Eiendomsskatt: 4.949,-

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og 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 707 227

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 828 909

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 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 101, bruksnummer 292 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:

5055/101/292:
17.02.1967 - Dokumentnr: 588 - Bestemmelse om gjerde
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

12.09.1975 - Dokumentnr: 4929 - Skjønn SKJØNN
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring er forsøkt innhentet fra Statens Kartverk, men er ikke mottatt.

21.05.1966 - Dokumentnr: 1629 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:20
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 155312 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:292

01.01.2020 - Dokumentnr: 606379 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:292

17.02.1967 - Dokumentnr: 588 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:20
Bestemmelse om veg
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.
«Det gjøres spesielt oppmerksom på at rettighet til å bruke privat vei omtalt i ovennevnte erklæring ikke er relevant/gjeldende lenger etter at det ble etablert ny kommunal vei forbi eiendommen. Nåværende eier opplyser at de har sagt fra seg rettigheten til bruk av den private veien i en avtale med grunneier.»

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Kommunen er kontaktet i forbindelse med saken og skriver som følger pr. 30.09.2025: "Tiltakene kan anses godkjent oppført så fremt de er i tråd med søknadene/byggemeldingene som er godkjent."

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.12.1962. Tegninger for tilbygg er datert 08.04.1984. Tegninger for tilbygg av carport er ikke datert.

Kjeller: Det er ikke mottatt tegninger/opplysninger for kjelleretasjen, 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.

1. etasje: Bod er endret til bad ved soverom og garderobe er bygget noe større inn i soverommet. Endring fra bod til bad utløser krav om å søke bruksendring.

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

Kontakt gjerne megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser

følger som vedlegg til salgsoppgave.
Eiendommen ligger i hensynsone/faresone: Ras- og skredfare. Kart fra kommuneplanen følger som vedlegg til salgsoppgave.

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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
2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
69 750 (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))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 879 800 (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 71 100

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

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

gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.055,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling kopi av 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,-, 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

25.09.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Bugen 31, 7200 KYRKSÆTERØRA
HEIM kommune
gnr. 101, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 Rapportdato: 18.09.2025 Oppdragsnr.: 20704-1591 Referansenummer: FU7156
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik Vår ref: Svenn Marius Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Bugen 31, 7200 KYRKSÆTERØRA
Gnr 101 - Bnr 292
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. 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

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Carport i kjeller. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp i terreng. Overbygd inngang og overbygd innkjøring til carport i kjeller. Terrasse på terreng i 1. etasje og 2 verandaer med utgang fra stue og soverom.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG
Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner på boligen og pvc/plast på carport og nedløp i samme utførelse. Heldekkende pipebeslag med topphatt for pipeløp, uten topphatt på lufting. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler og taksperrer med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 på stue og 2022/2023 på soverom 2, soverom 3 og soverom 4
Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjellerstue Bygningen har malt balkongdør i tre av ukjent alder på stue og soverom
Bygningen har teak hovedytterdør fra 1999 og malt hovedytterdør fra 2009
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og lakkert håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.
Veranda opphengt på bolig ved inngang i 1. etasje. Opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Trinn ned til terrasse på terreng.
Veranda ved soverom er opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av gummiduk med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 83 cm.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis og oljekamin i begge etasjer av ukjent alder. Siste utførte tilsyn er utført 02.12.2021 og siste feiing er utført 30.05.2021. Neste feiing er satt til ca. 01.05.2026
Gulvet er av betong, flis og har teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og panelt himling. Dampsperre på terreng og det er synlige ventilert i grunnmur.

Lakkert åpen trapp med teppe i trinn, spilerekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm i 1. etasje og 75 cm ned langs trapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM
Bad 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er etablert tidlig på 90 tallet, kontaktperson er noe usikker.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
Servant, hylle på vegg, speil, lysarmatur med stikkontakt og dusjvegger med skyvedører. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 2 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik..

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap og badekar.

KJØKKEN
Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning med eikefronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufting på pipe

SPEIALROM
Toalettrom kjeller
Flis på gulv, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Servant, speil, hylle og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Toalettrom 1. etasje
Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg
60 cm servantskap med nedfelt servant, hylle med speil og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Vaskekjeller/teknisk rom
Betonggulv, malte pussede murvegger og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Luke til kryprom/krypkjeller
Slett innredning med laminert benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskeum
Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i åpning ved peis mot yttervegg i kjellerstue.



Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Spisestue
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig
Produksjonsår: 2024
Service utført: Ikke vært behov. Varmepumpen er montert av Hemne VVS AS
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1983
Plassering: Vaskekjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i kjellerstue med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.
Hovedsikring/Inntakssikring på kryploft med skruesikringer.
Brannmelder i hver etasje. Brannslukkere i hver etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1967 og deler av drenering på oversiden ble utbedret ca. 1998 når carport ble tilbygget. Det er ukjent hvordan er utført for kontaktperson.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein ved bolig
Forstøtningsmurer er av naturstein mot kommunal vei.
Forstøtningsmurer er av naturstein i øvre del av hagen som er hånd stablet.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær, natursteinsmurer og steintrapper. Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering. Etablert avrenningsrenne med varmekabel.
- Natursteinsmurer, trapper og belegningsstein på uteområde ble etablert 2007.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Montert ca. 1998

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 01.12.1962. Tegninger for tilbygg er datert 08.04.1984. Tegninger for tilbygg av carport er ikke datert.
- Kjeller: Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for kjelleretasjen slik at etasjen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Lovligheten må undersøkes med Heim kommune.
- 1. etasje: Bod er endret til bad ved soverom og garderobe er bygget noe større inn i soverommet. Endring fra Bod til bad utløser krav om å søke bruksendring.

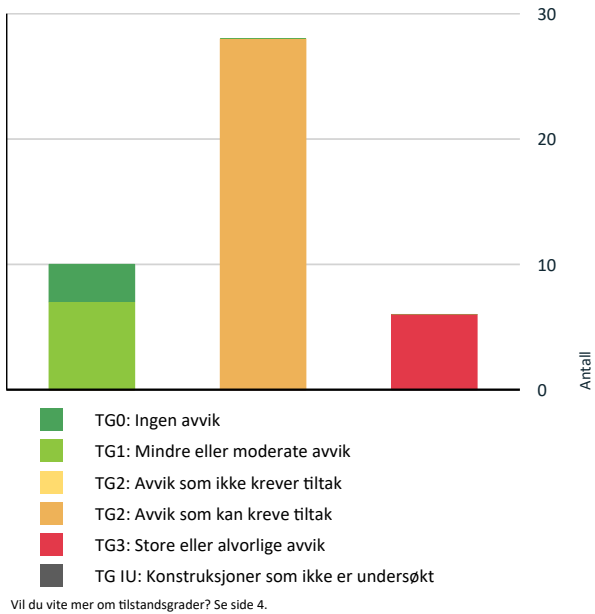
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

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

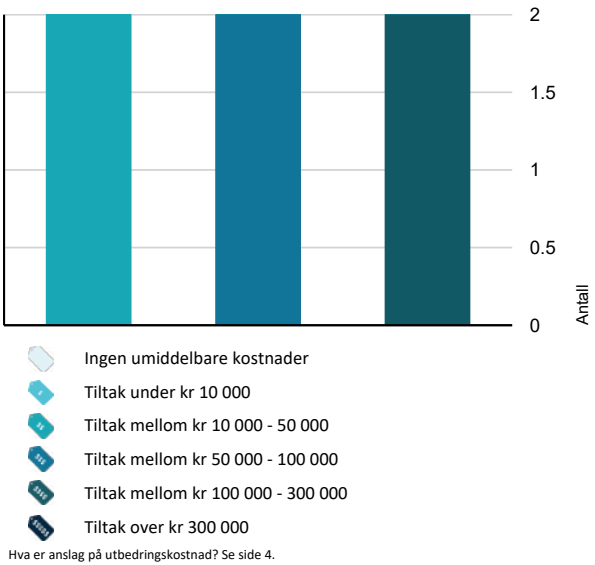


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	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
!	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 > 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 > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson. Eiendommen er etablert 21.05.1966 iht. matrikkel

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. Bygningen har behov for oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1978	Modernisering	Innredet kjellerstue ca. 1978
1980	Modernisering	Montert nytt yttertak
1984	Tilbygg	Tilbygg og ombygging av soverom og spisestue
1998	Tilbygg	Tilbygg av carport
1999	Modernisering	Bygde om inngang i kjeller ved å fjerne garasje.
2007	Modernisering	Montert ny oljetank, faglært arbeid av Strømmen Maskin
2007	Modernisering	Ny oppstillingsplass med belegningsstein og natursteinsmurer. Faglært arbeid av Strømmen Maskin.

UTVENDIG

TG 2Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1980Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater
- Det er synlige skruenhull på nedre del av takplater

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Skruenhull på takplater bør tettes for å hindre fuktinntregning
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.



Tilstandsrapport



Det er noe synlig rust/avskaling av lakk/overflate på takplater



Det er noe synlig rust/avskaling av lakk/overflate på takplater. Plater på nedre del er det synlige skruer hull som bør tettes



Oversikt tak sett fra pipe



Oversikt tak sett fra pipe

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner på boligen og pvc/plast på carport og nedløp i samme utførelse. Heldekkende pipebeslag med topphatt for pipeløp, uten topphatt på lufting. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

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

- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag
- Det er ikke montert hatt på lufting til pipeinndekning.
- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.
- Pipehatt på lufting bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt pipe, noe slitasje på pipebeslag



Luftespalte i pipe er åpen. Det bør monteres hatt for å hindre fuktinntregning

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord
- Info: Liten lufting av utvendig kledning. Det gjøres oppmerksom på, ved endret bruk og mer oppvarming av boligen/fritidsboligen gjennom hele året kan det oppstå kondensering i konstruksjon på grunn av manglende/liten lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.
- Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler og taksperrer med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. 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 flere vepsebol på kryploftet som tyder på at insektsduk i overgang tak/vegg ikke fungerer.
- Deler av isoalsjon er lagt opp mot taktroet ute mot takfoten og hindrer luftsikulasjon
- Det er ujevnt isolert på loftet
- 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.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Insektsduken bør utbedres for å sikre kaldloft/kryploft mot insekter og et. skjulte skader.
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- 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.
- Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.

Tilstandsrapport



Eldre vepsebol er synlig på kryploftet



Rester etter kryp planter er kommet inn på kryploftet



Saltutslag/fuktmerker rundt pipeløp i gjennomføring på tak. Ingen fukt på befaringsdagen



Oversikt kryploft

TG 2 Vinduer

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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

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



Tilstandsrapport



Vinduer på stue



Vinduer ved inngangsdør i kjeller



Vindu på soverom



Vindu i trapperom

TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjellerstue
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 på stue og 2022/2023 på soverom 2, soverom 3 og soverom 4



Tilstandsrapport



Vindu på soverom 2 og 3 fra 2022/2023



Vindu på kjøkken fra 2022 og på stue fra 2017



Vindu på soverom 4

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre av ukjent alder på stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Balkongdør med utgang fra stue



Balkongdør med utgang fra soverom

TG 2 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1999 og malt hovedytterdør fra 2009

Vurdering av avvik:

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

- Dør i 1. etasje har slitt overflate/solbleket

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



Inngangsdør i 1. etasje fra 2009. Solbleket.



Hoveddør i kjeller fra 1999

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og lakkert håndreke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Oversikt



Oversikt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig ved inngang i 1. etasje. Opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Trinn ned til terrasse på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Mangler beslag mellom terrasse og yttervegg

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Veranda ved soverom er opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av gummiduk med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 83 cm.

Vurdering av avvik:

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

- Det står vann på deler av dekket og det står vann i avrenningsrenne.

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Oversikt



Oversikt

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.
- Slitt tapet mellom spisestue og stue
- Små skader i himling på stue
- Gjennomføring til varmepumpe er det synlig byggeskum og rør
- Skade på vegg mot toalett i 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut



Slitt tapet mellom spisestue og stue



Små skader i himling på stue



Gjennomføring til varmepumpe er det synlig byggeskum og rør.



Skade på vegg mot toalett 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra verandadør til garderobeskap. TG 2
- Knirk i etasjeskiller ulike steder i 1. etasje.
- Er noe bevegelse i parkettgulvet på stue som medfører knirk

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.
- Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra verandadør til garderobeskap. TG 2

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis og oljekamin i begge etasjer av ukjent alder.
Siste utførte tilsyn er utført 02.12.2021 og siste feiing er utført 30.05.2021. Neste feiing er satt til ca. 01.05.2026
- Etter befaringen har selger fjernet plast rundt pipeløp på kryploftet for å sikre at alle sider er tilgjengelige og ikke ligger mot brennbart materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

Tilstandsrapport



Oversikt oljekamin, pipe og åpen peis i kjellerstue.



Åpen peis i kjellerstue



Oljekamin i 1. etasje



Åpen peis i stue 1. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, flis og har teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Synlig fukt inne i bod og vegg under trapp som er kledd mot terreng. Øvrige vegger mot bakvegg er åpne og tilgjengelige for kontroll

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å åpne vegger ca. 1 meter opp fra gulvet ved trapp og bod mot terreng. Vegger gjenoppbygges etter at det er utført tiltak på utsiden. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.
- Tiltaket må ses i sammenheng med pkt. terrengforhold/drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig fukt på bakveggen inne i skap ved trappen



Synlig skade på vegg inn i bod



Kontroll av innforet yttervegg på bod hvor det er synlig skade. Det er målt 100 %



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg i skap ved trapp. Det er målt 42,5 %

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og panelt himling. Dampsperre på terreng og det er synlige ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 22,4% opp mot øvre hjørne i krypkjeller under bad.
- Synlige kokonger fra edderkopper tyder på høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

- Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre.
- Fukt i krypkjeller må ses i sammenheng med terrengforhold/drenering
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å etablere vintermatter på terreng og etablere bedre ventilasjon/sirkulering av luft for å tørke ut evt. fukt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Luke til krypkjeller/kryprom sett fra teknisk rom/vaskekjeller



Oversikt i krypkjeller/kryprom



Kontroll av himling/stubbeloft i etasjeskiller krypkjeller. Det er målt 17,7 % mot nedre ytre hjørne



Kontroll av himling/stubbeloft i etasjeskiller krypkjeller. Det er målt 22,4 % mot øvre hjørne under bad

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert åpen trapp med teppe i trinn, spilerekkverk og håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm i 1. etasje og 75 cm ned langs trapp.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

- Noe knirk i trapp

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Tiltak:

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



Trapp sett fra kjeller



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Noe overflateslitasje og mindre skader på dører/karmer
- 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.



Dører til soverom 3 og soverom 2 sett fra gang



Dører til soverom 1 og bad sett fra gang 1



Dører til bad og soverom sett fra gang 2



Dører til spisestue og toalett sett fra gang 2

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap og badekar.
- Det er målt 110 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist

Vurdering av avvik:

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

- Forventet levetid er nådd for overflater
- Skade/sprekk i belegg med fare for lekkasje
- Misfarging på gulvbelegg grunnet gulvvarme
- Knirk i gulv
- Gulvet er flatt ut fra sluk. (Vannsikkerheten er ved byggeår sikret med hevet dørterskel)
- Vindu er plassert i våtsone ved badekar
- Riss i servant
- Misfarging på silikofuger
- Veggplater er montert uten sokkellist/mykfuge i bunn av plater
- Naturlig ventilering
- Manglende tilluftsventilering ved dør
- Over halvparten av forventet levetid er nådd for sanitære installasjoner.

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.



Tilstandsrapport

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

- 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



Skade/sprekk i belegg med fare for lekkasje



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 1 fra tilstøtende soverom i 1. etasje. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill bad 1 fra tilstøtende soverom i 1. etasje. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er etablert tidlig på 90 tallet, kontaktperson er noe usikker.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

Servant, hylle på vegg, speil, lysarmatur med stikkontakt og dusjvegger med skyvedører. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Gulvet er flatt (Vannsikkerheten er ivaretatt ved byggeår ved å løfte dørterskel og sikre overhøyde på beleg). Vann renner ikke fritt til sluk.
- Lekkasjevann utenfor dusjhjørne renner ikke fritt til sluk grunnet list på gulvet
- Veggplater er montert uten sokkellist og mykfuge i bunn av plater
- Forventet levetid på overflater og tettesjikt er nådd
- Over halvparten av forventet levetid er nådd for sanitære installasjoner.

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.

- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og usikker rest levetid på vinylbelegg. Ved å montere dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler ved dør.
- 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



Oversikt



Oversikt



Sprekk i laminatplate under servant ned mot gulvet

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 2 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik..

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill bad 2 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning med eikefronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

- Kjøkken er montert ca. 1984

Årstall: 1984 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Noe overflateskader på benkeplater
- Noe overflateslitasje på enkelte kjøkkenfronter
- Noe slitasje på skapskrog under vask
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer
- Skade på ei flis. Sprekk i flisfuger og bom ved overgang mellom mur og pipe bak komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hvitevarer fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre produkter.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Tilstandsrapport



Noe overflateslitasje på enkelte kjøkkenfronter



Skade på ei flis. Sprekk i flisfuger og bom ved overgang mellom mur og pipe bak komfyr.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufting på pipe

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Servant, speil, hylle og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Tilstandsrapport



Oversikt



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



Tilluft til toalett via hull i dør

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller/teknisk rom

Betonggulv, malte pussede murvegger og panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Luke til kryprom/krypkjeller

Slett innredning med laminert benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.
- Synlig saltutslag på vegg og i gulv. Må ses i sammenheng med rom under terreng og påvist fukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Saltutslag på vegg er synlig ved varmtvannsbereder

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. Panelovn på vegg

60 cm servantskap med nedfelt servant, hylle med speil og lysarmatur med stikkontakt. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.
- Noe misfarging på fuge/vegg ved servantskap

Konsekvens/tiltak

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

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



Oversikt



Noe misfarging på fuge/vegg ved servantskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i åpning ved peis mot yttervegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Spisestue

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2024

Service utført: Ikke vært behov. Varmepumpen er montert av Hemne VVS AS

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Innerdel

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1983

Plassering: Vaskekjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 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 kjellerstue med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Hovedsikring/Inntakssikring på kryploft med skruesikringer.

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

Spørsmål til eier

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

2024 Det er utført utbedring etter elkontroll 2024 av Proff EL & IT AS

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger/kontaktperson har kjennskap til er at alt arbeid er utført av fagpersonell.
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 7 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2015 - 2020.
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- I etterkant av befaringen er det tilsendt samsvarserklæring for utbedring av utelys pluss div feilsøking datert 17.01.2024 og samsvarserklæring for utbedring etter elkontroll datert 05.11.2024.
- Elkontroll utført av Belsvik elektro AS 05.09.2025 er også tilsendt med kommentarer på utbedringer fra Proff EI & IT AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er ikke angitt noe avvik på el anlegget siden det er fremlagt elkontroll som er utbedret og det er ingen synlige skader ved befaringen.
- Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Hovedsikring på kryploft

Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukkere i hver etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei - Selger har satt inn 2 nye brannslukkere etter befaringen
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei - Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt sløkkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei - Informasjon:
Oppfyll kravene til brannvarsling
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom. - Informasjon:
Oppfyll kravene til brannvarsling
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967 og deler av drenering på oversiden ble utbedret ca. 1998 når carport ble tilbygget. Det er ukjent hvordan er utført for kontaktperson.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
- Det er synlige rør i betongkum på en side av plenen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Klemelist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplaten.
- Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Synlig sprekk i grunnmur sett fra krypkjeller mot bakvegg.
- Grunnmuren har riss/mindre sprekker i puss

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker i puss bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker i mur bør pusses, overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Tiltak må tas i sammenheng med evt. drenering

Tilstandsrapport



Oversikt, svinnsprekker i puss på mur



Oversikt



Sprekk i grunnmur sett fra krypkjeller



Sprekk i grunnmur sett fra krypkjeller langs støpeskjøt på grunnmur

 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein ved bolig



Oversikt



Oversikt

 Forstøtningsmurer - 3

Forstøtningsmurer er av naturstein i øvre del av hagen som er hånd stablet.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av naturstein mot kommunal vei.

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, trær, natursteinsmurer og steintrapper. Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering. Etablert avrenningsrenne med varmekabel.

- Natursteinsmurer, trapper og belegningsstein på uteområde ble etablert 2007.

Vurdering av avvik:

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

- TG 3 er gitt på terrengforhold siden det er er en forsenking i terrenget ovenfor boligen uten fall ut. I tillegg er det synlige skader innvendig som henger sammen med terrengforhold/drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Andre tiltak:

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

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å etablere fall på terreng ut fra område uten fall og spyle samt kontrollere eksisterende drenering. Det er ikke hensyntatt full ny drenering. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Like før befaringen er det etablert ny vannledning inn til boligen



Område ovenfor bolig med manglende fall på terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Montert ca. 1998

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

- Når tanken ikke brukes skal den som hovedregel tømmes og graves opp. Må undersøkes med Heim Kommune

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

- Tanker som ikke er i bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke skjer.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

Send melding om at tanken er tatt ut av bruk til avdeling plan og forvaltning eller feiertjenesten.

Tilstandsrapport



Synlige påfyllingsrør på baksiden ab boligen

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

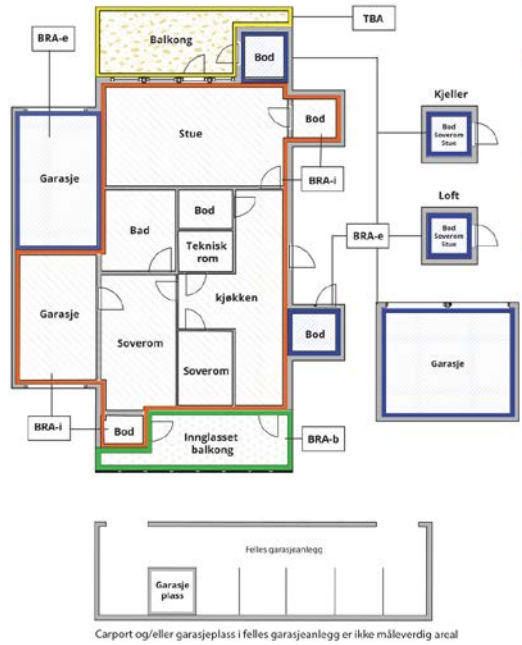
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82	27		109	18
1. Etasje	128			128	62
SUM	210	27			80
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod 2, toalettrom, kjellerstue, , kryperom/krypkjeller (ikke måleverdig), teknisk rom/vaskekjeller	Carport, bod	
1. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, spisestue, gang 2, toalettrom, bad 2, soverom 4		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og overbygd innkjøring til carport
1. etasje: Terrasser og verandaer
- Krypkjeller/kryprom er ikke måleverdig grunnet manglende fast gulv og takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.12.1962. Tegninger for tilbygg er datert 08.04.1984. Tegninger for tilbygg av carport er ikke datert.
- Kjeller: Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for kjelleretasjen slik at etasjen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Lovligheten må undersøkes med Heim kommune.
- 1. etasje: Bod er endret til bad ved soverom og garderobe er bygget noe større inn i soverommet. Endring fra Bod til bad utløser krav om å søke bruksendring.

- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Vinduer i kjellerstue klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.
- Info:

Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri .
For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	53

Kommentar

Enebolig
- Krypkjeller/kryprom er ikke måleverdig grunnet manglende fast gulv og takhøyde
Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
P-rom
Kjeller: Gang, Toalettrom og Kjellerstue
1. etasje: Gang m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Spisestue, Gang 2, Toalettrom, Bad 2 og Soverom 4
2. etasje:
S-rom
Kjeller: Carport, Bod, Bod 2 og Teknisk rom/vaskekjeller

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Karl Øyvind Lomundal	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	292		0	921.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bugen 31							
Hjemmelshaver Lomundal Signy Ovedie							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025	Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	19.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	40	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	08.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	09.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	09.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	Bekreftet av selger pr. epost 16.09.2025
2	26.09.2025	26.09.2025. Korrigert pkt. vannledninger etter at det er gitt info om tilfredsstillende vanntrykk i feltet.
3	29.09.2025	Korrigert info om oljetank gitt av selgere

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:
- ii) **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.

- iii) **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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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/EU7156>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701250025	
Selger 1 navn	
Solveig Marie Lomundal	
Gateadresse	
Bugen 31	
Poststed	Postnr
KYRKSÆTERØRA	7200
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Solveig Marie Lomundal	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1701250025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig L	4f174be95d61a371e72a8911c2d09692ae9361d3	13.08.202508:33:53 UTC	Signer authenticated by One time code

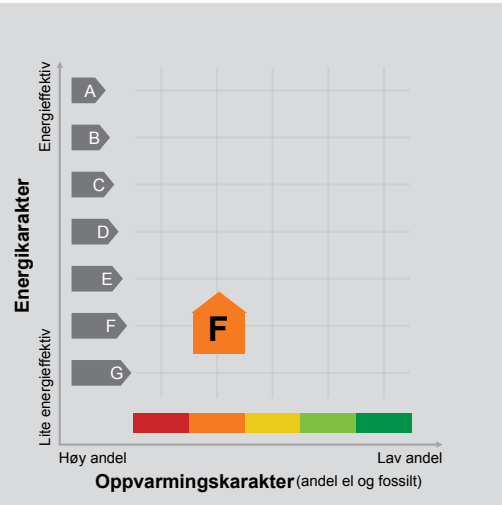
Document reference: 1701250025

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Bugen 31
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183126393
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166214
Dato	09.09.2025



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.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	237
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Plikten til 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: 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 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: 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.

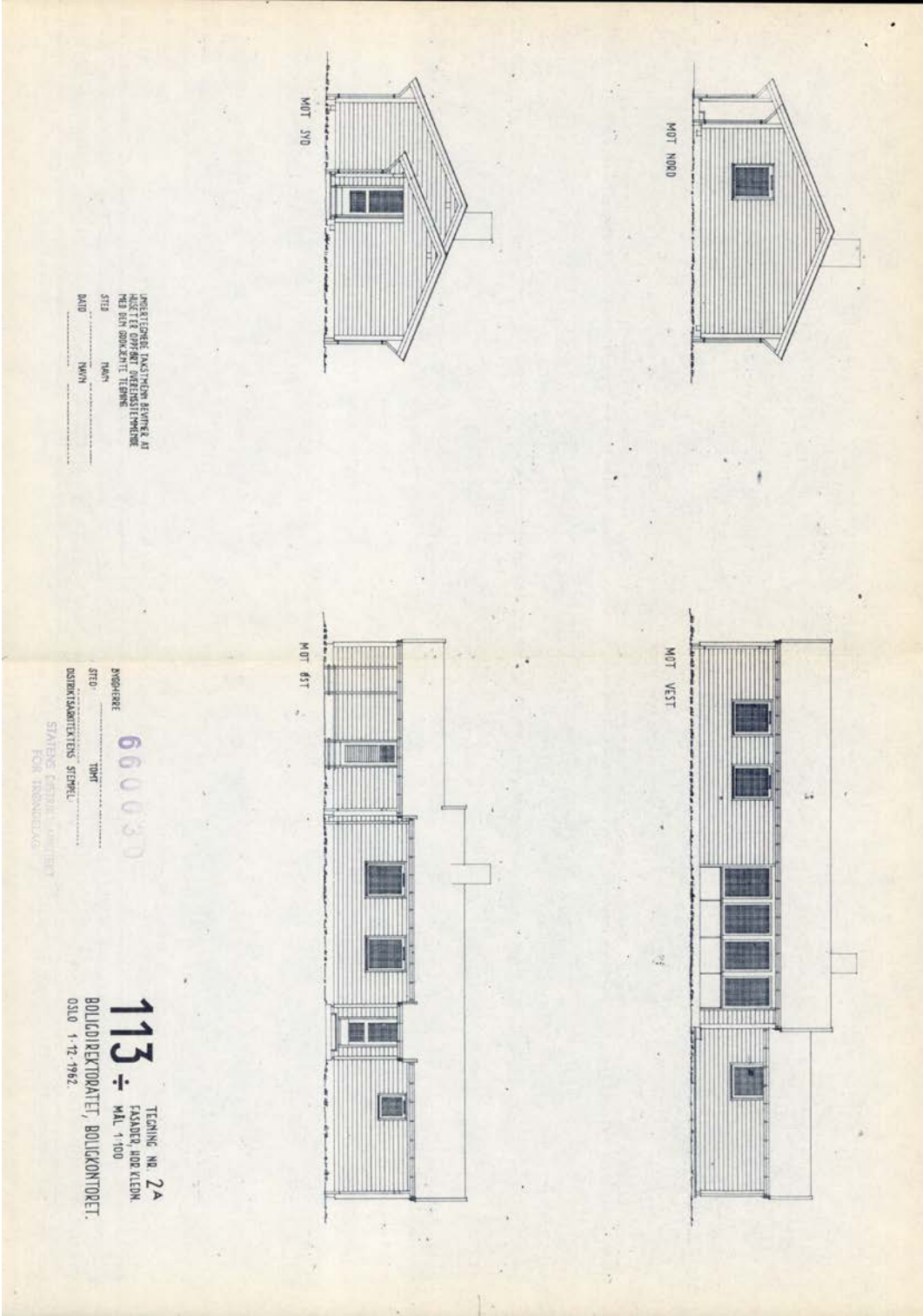
Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

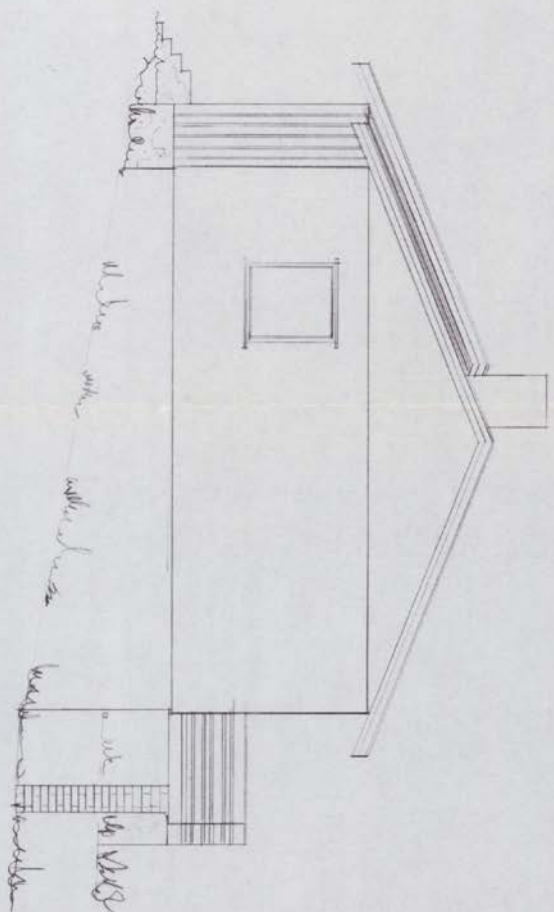
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

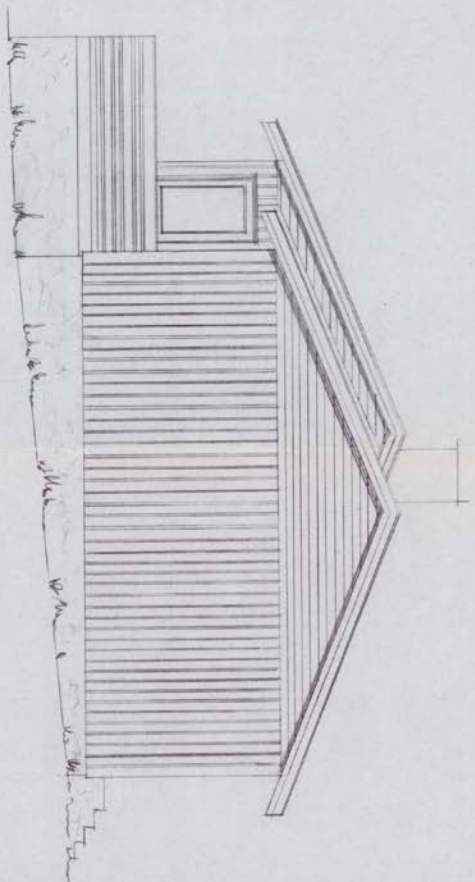
Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

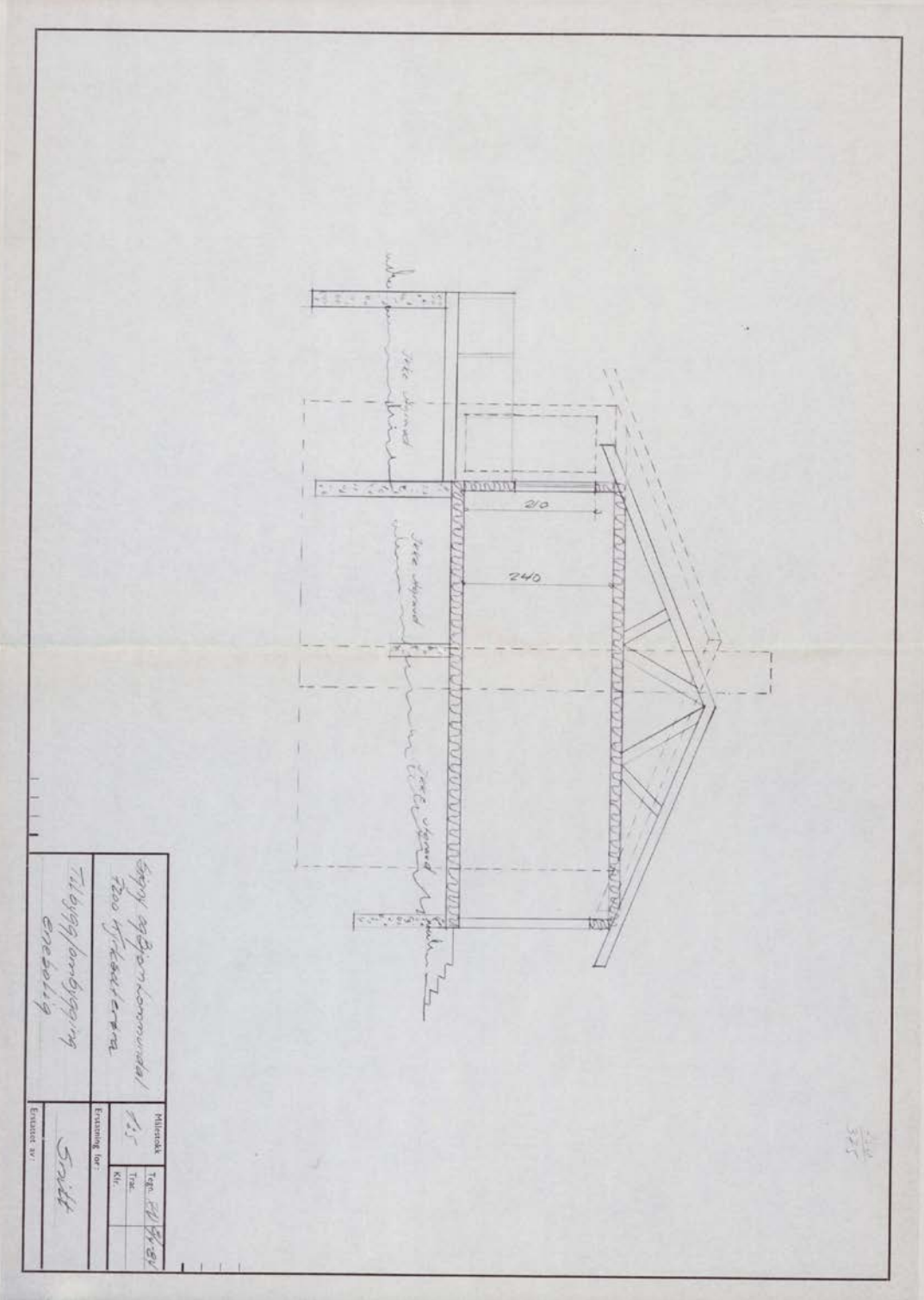
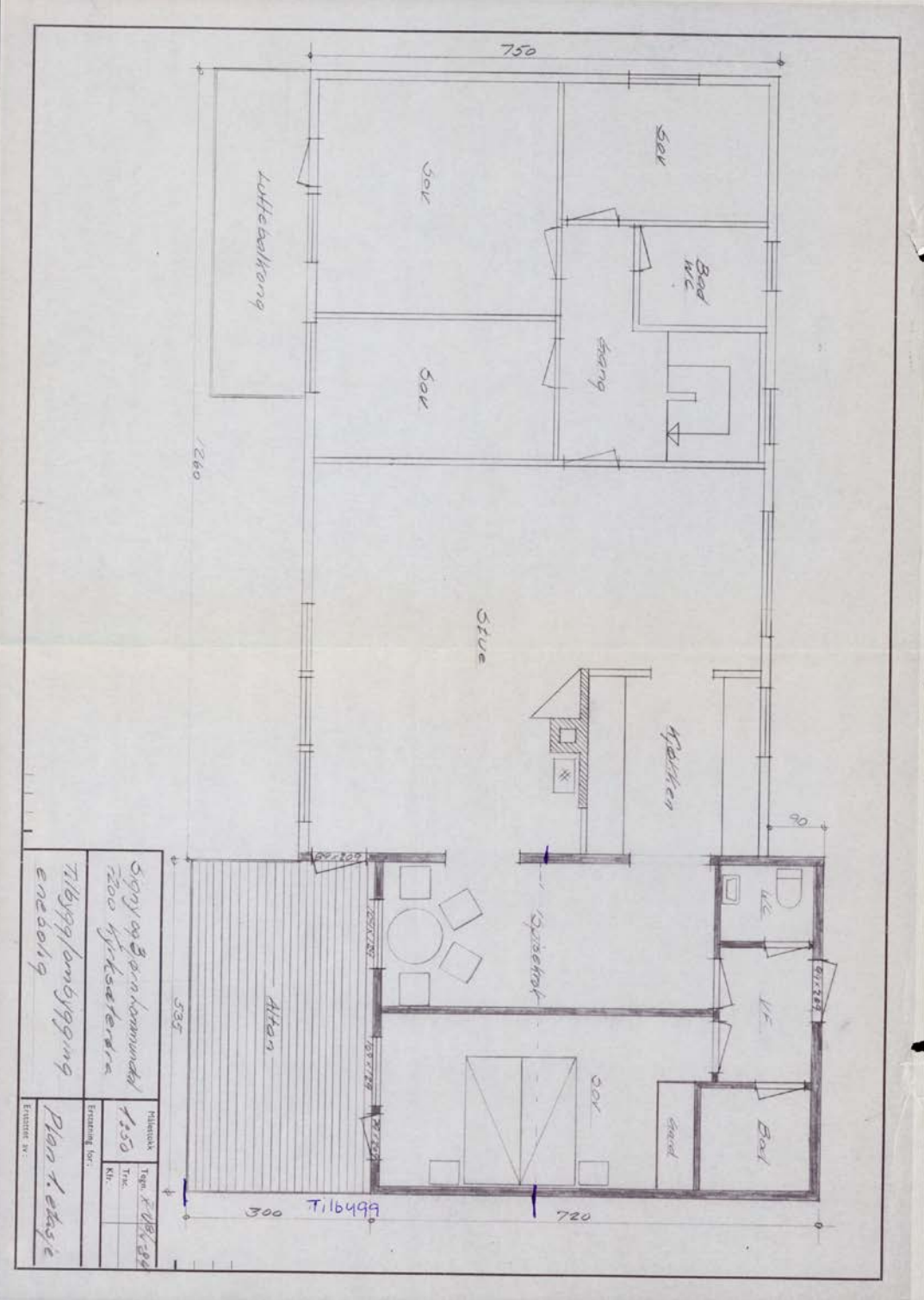


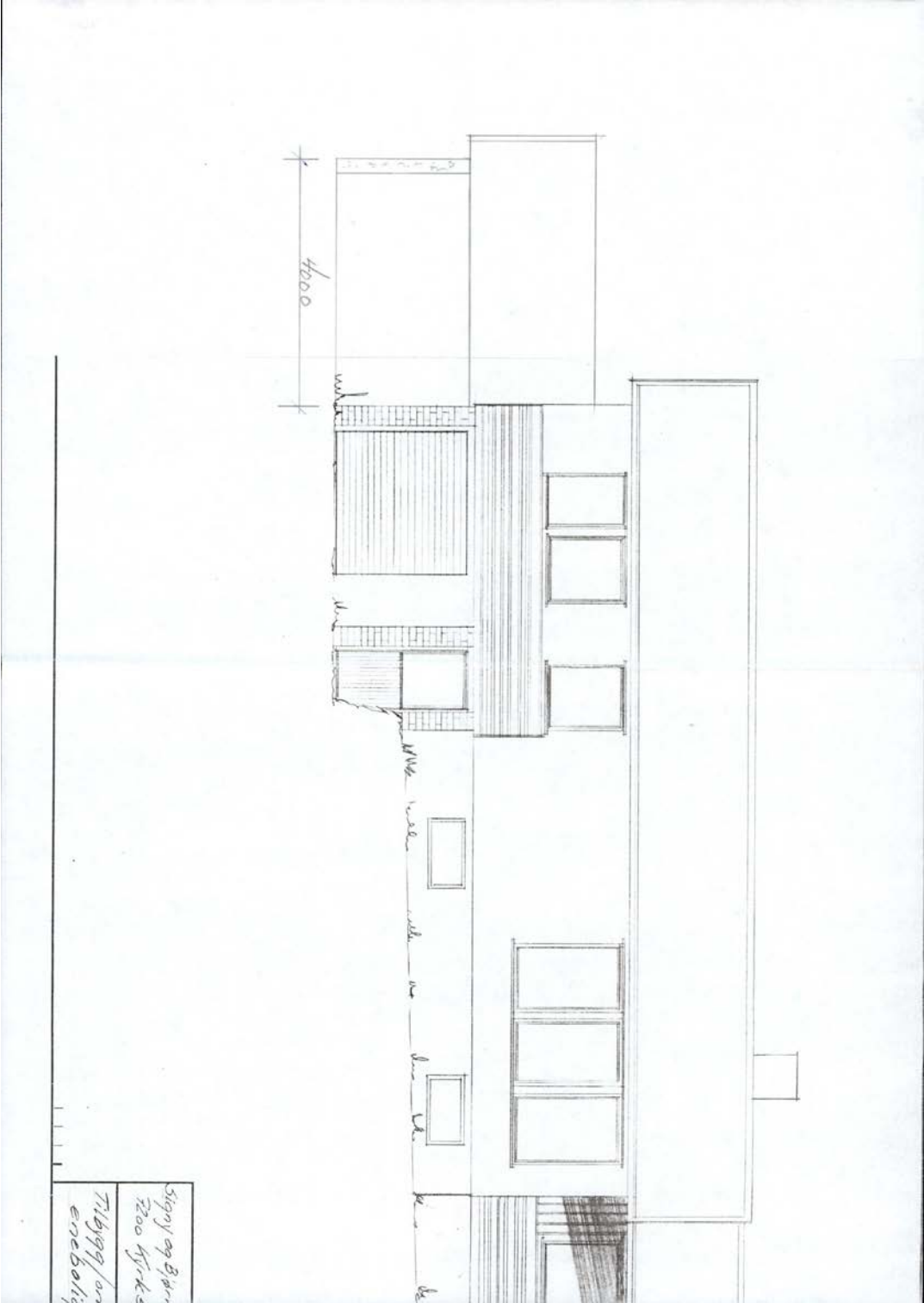
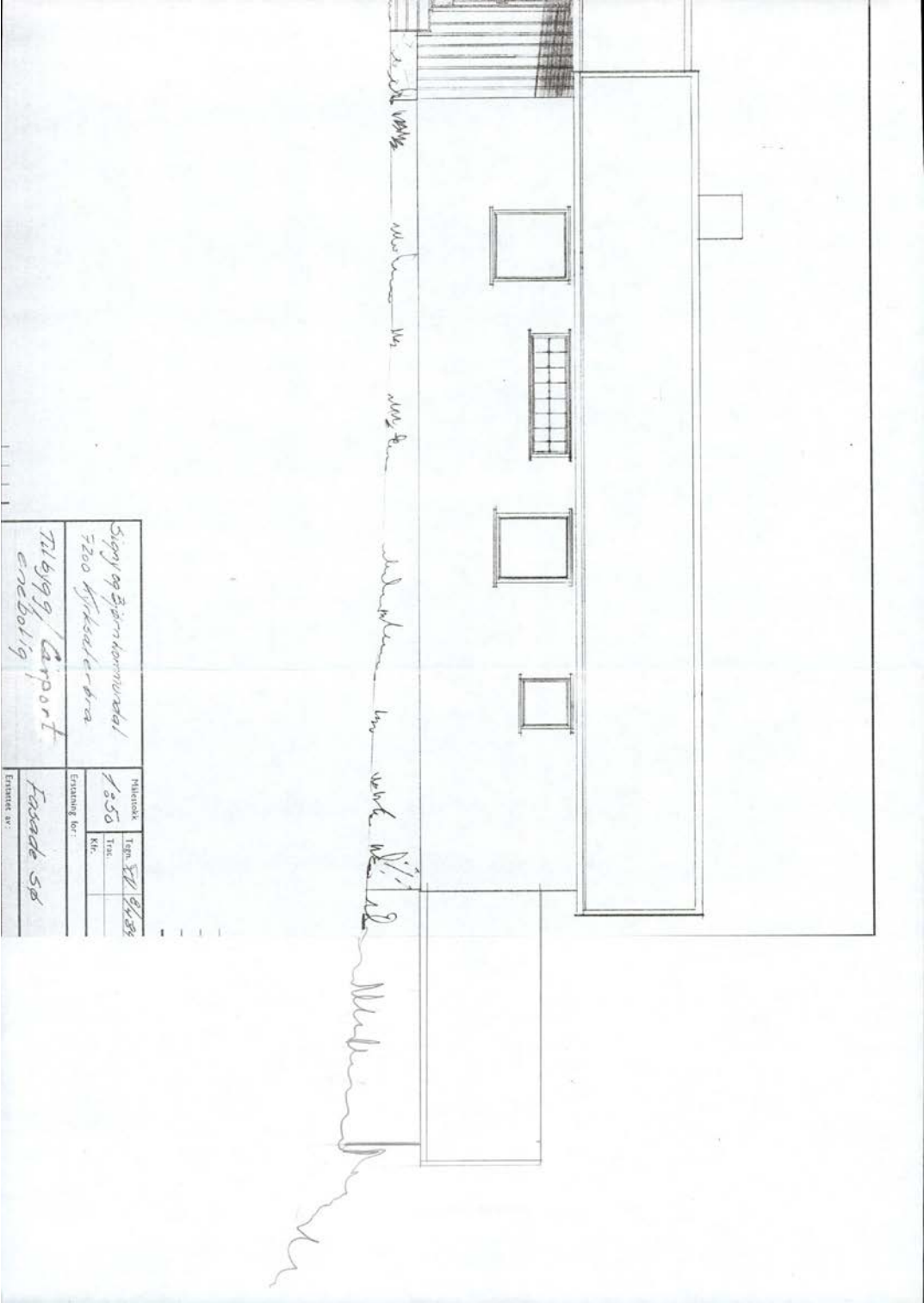


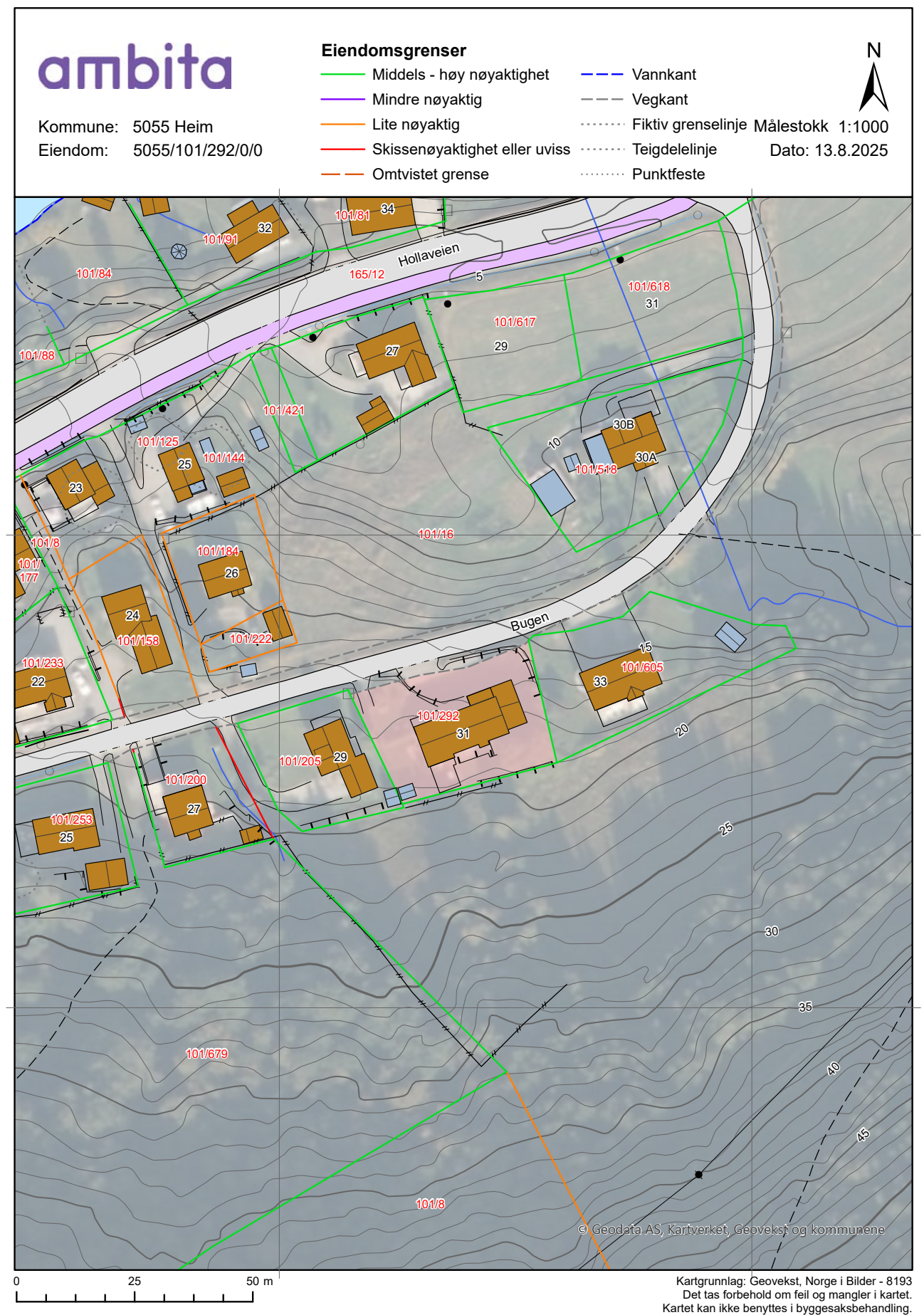
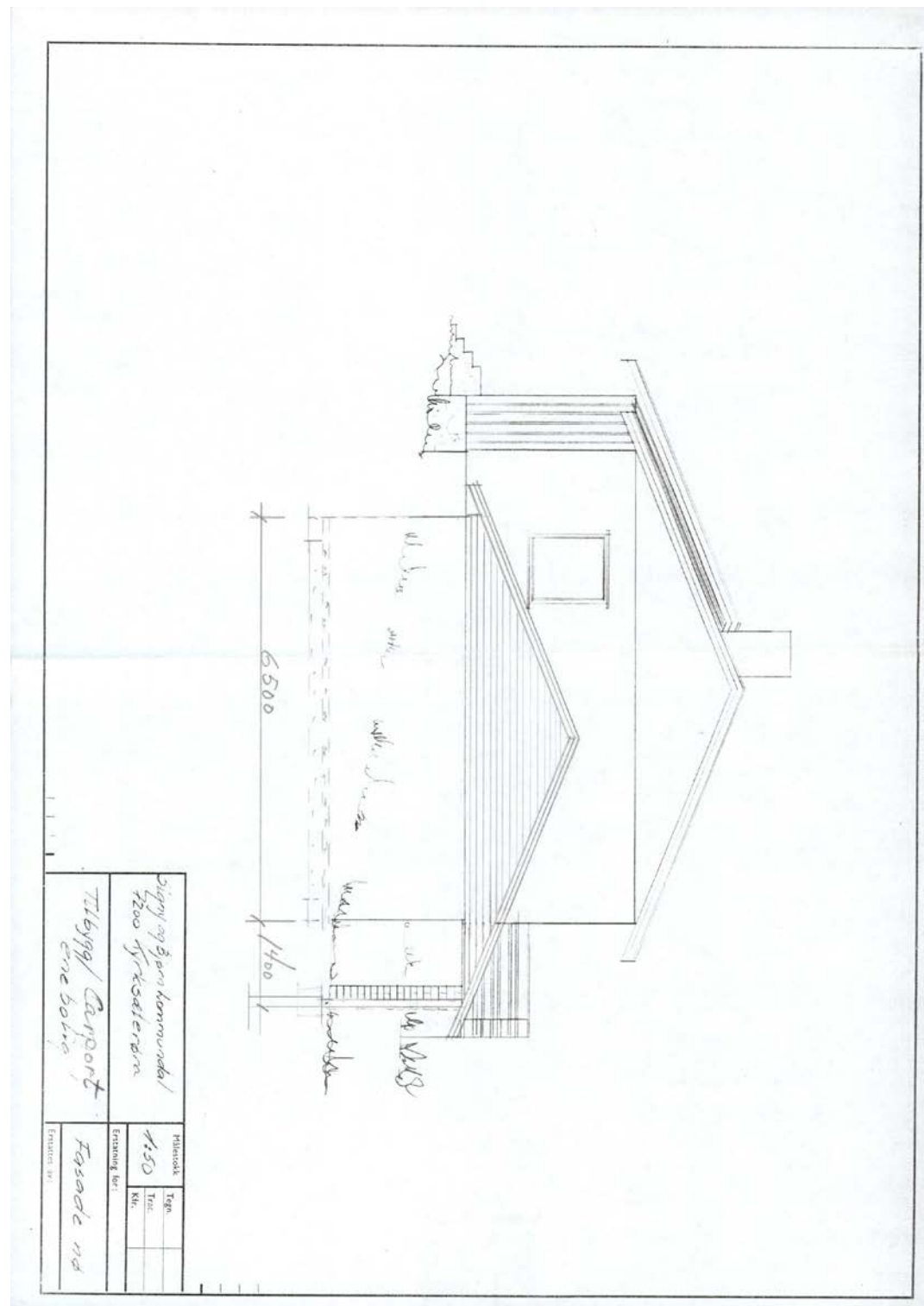
Sigtuna kommun 7200 Hytteåstera	Ritnings 1:50	Fasade nå
Tilbygg/ombygging eneboing	Entusning 1:50	



Sigtuna kommun 7200 Hytteåstera	Ritnings 1:50	Fasade SV
Tilbygg/ombygging eneboing	Entusning 1:50	







Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/101/292/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

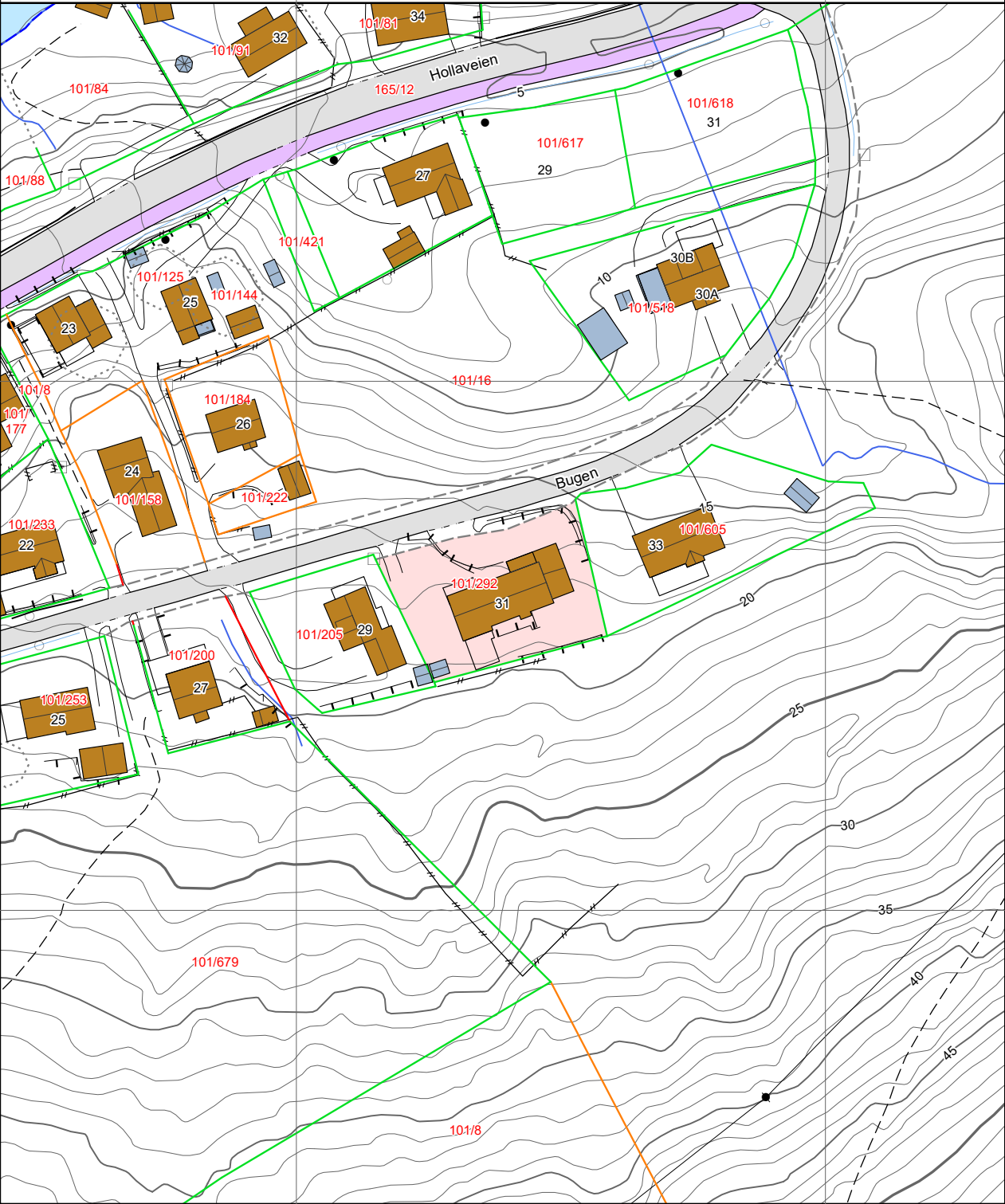
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2025



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

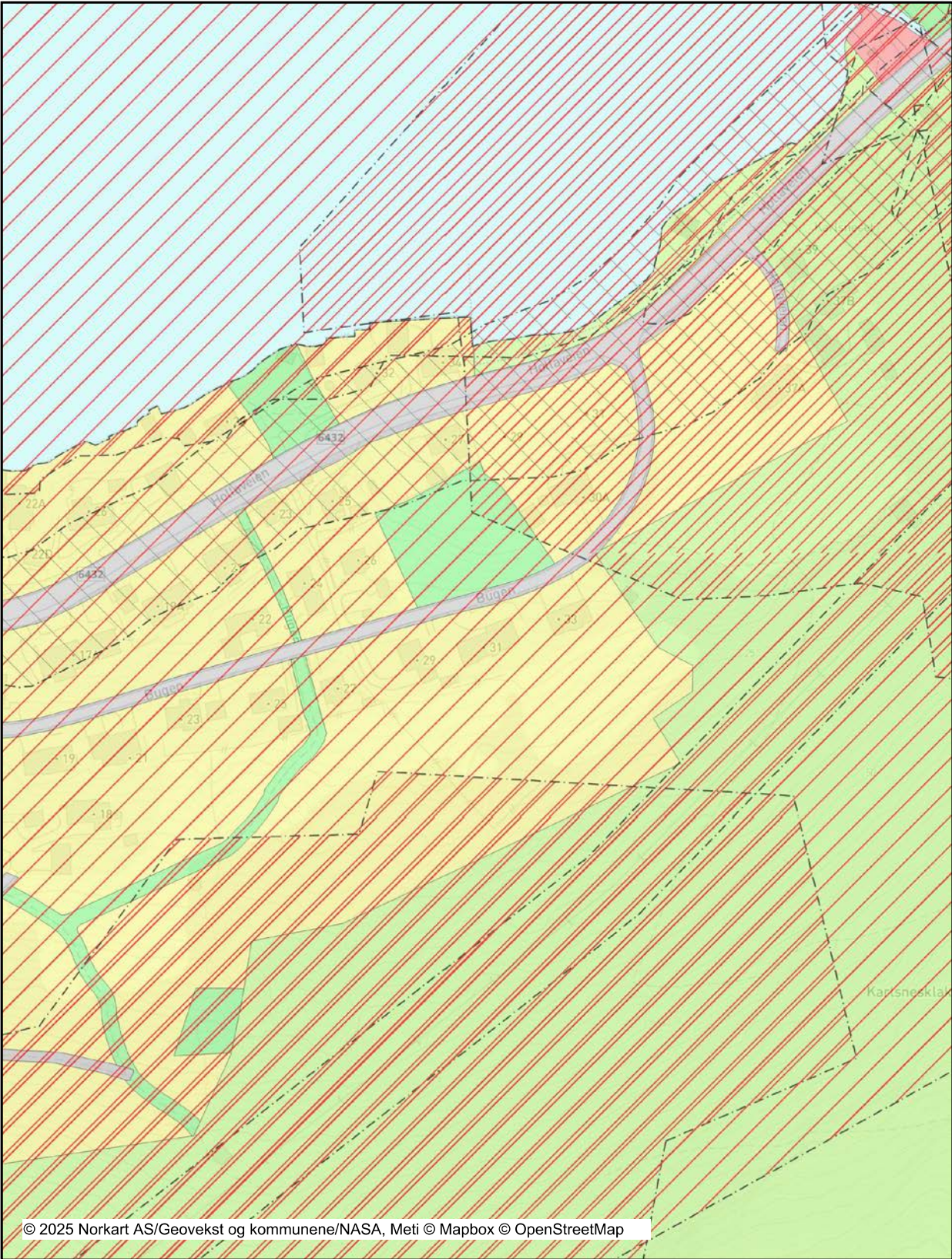
BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



© 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-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)**
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Tjenesteyting - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras**
 - Veg - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
 - Turdrag - nåværende
 - Frømråde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.**
 - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB**
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
 - Faresone - Ras- og skredfare
 - Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
 - Faresone grense
 - Støysonegrense
 - Byggegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 - Planområde
 - Grense for arealmål



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

HEMNE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BUGEN II

- A. Fellesbestemmelser
- B. Områder for åpen villamessig bebyggelse
- C. Lekeplassområde
- D. Offentlig friområde
- E. Trafikkområder, veger og gangveger
- F. Jordbruksområder

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder felles reguleringsbestemmelser, som gitt i pkt. A, og spesielle reguleringsbestemmelser.

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.

Uttatt ved stadfesting.

§ 3.

Eventuell innhengning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler, lekeplasser etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 4.

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende eller redusere trafiksikkerheten. Beplantninger over 0,5 m høyde over vegens planum samt parkering, tillates ikke i frisiktområdet for vegkryss.

§ 5.

Tomten skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplantning. Eventuelle gjerder skal ikke være høyere enn 80 cm. over terrenget. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet, som den enkelte byggherre, når ikke annet er bestemt, må anlegge på egen grunn, skal beregnes etter følgende normer:

Frittliggende boligbebyggelse: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 kan være i garasje eller carport.

§ 7.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Plassering av garasjer skal tegnes inn på planene ved søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelsen. Garasje skal ligge innenfor byggelinjen. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller meddele unntak fra denne bestemmelsen, med samtykke av vedkommende vegmyndighet. Avstand fra garasje til regulert veg må under ingen omstendighet være mindre enn 5 m. Inn- og utkjøringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Hemne kommune til anvendelse.

§ 9.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

§ 10.

Områdene skal bebygges med frittliggende bolighus inntil 2 etasjer. Høyden fra terreng til gesims må ingen steder overstige 6,9 m. Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for enetasjes hus tillates innredet under-etasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsforskriftene.

§ 11.

Bebyggelsen skal ha en utnyttelsesgrad på inntil 0,15 og ikke ha større grunnflate (garasje inkludert) enn 1/4 av tomtens nettoareal. Garasjer skal søkes oppført i sammenheng med bolighuset. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate frittliggende garasje. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 12.

Garasjeanlegg for to eiendommer kan tillates oppført i nabogrensen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 13.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 20° til 27° og mønet langs husets lengderetning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen hvis annen takform gjennomføres for en større gruppe hus eller andre forhold tilsier dette.

§ 14.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

C. OMRÅDER FOR LEIKEPLASSER

§ 15.

Leikearealene skal opparbeides etter retningslinjer godkjent av bygningsrådet. Leikeplassene skal inngjerdes.

D. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

§ 16.

Friarealene skal normalt ikke bebygges, men bygningsrådet kan med kommunestyrets samtykke, tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til park- og leikeområder og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

E. TRAFIKKOMRÅDER, VEGER OG GANGVEGER

§ 17.

Uttatt ved stadfesting.

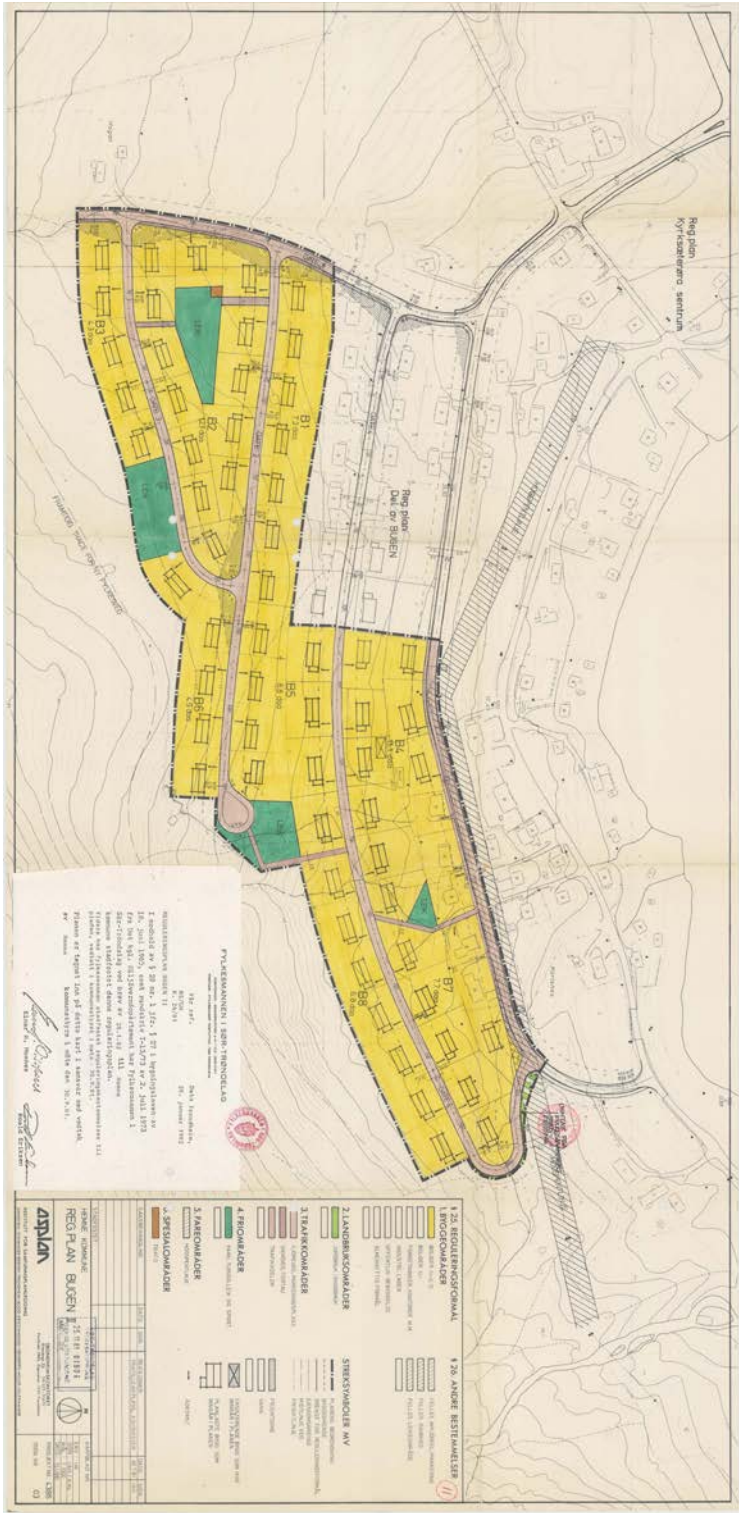
F. JORDBRUKSOMRÅDER

§ 18.

Uttatt ved stadfesting.



Stadf. 28/1-82



1707
Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 1649 dbf. 2/8-19 66
Orkdal sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr. _____

Kart _____

Tekst _____

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Torsdag den 14. oktober 1965 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Karlsnes gr.nr. 101 br.nr. 20 av skyld mark 0,43 i Hemne herred. Forretningen er forlangt av Kristi Stolsmo

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Albert A. Kvikne og Bernhard Aune

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

Ved forretningen møtte:⁴⁾ Av partene: Kjøperen Bjørn Lomundal og for selgeren sønnen Henrik Stolsmo

Av naboer: Eieren av Fjellheim, Per Strand

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

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den _____ 19 _____ N. N.»
4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1708

1. AREAL Dyrket jord 0,834 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 0,834 dekar.
2. Grensebeskrivelse 1) Gressen går ut fra nedsatt rør på parsellens nordvestlige hjørne på grensen til Fjellheim II, og går herfra 31,0 m. i nordøstlig retning til rør. Herfra 26,25 m. i sydøstlig retning til nedsatt stein. Herfra 29,82 m. i retning syd-vest til stein på grensen til Fjellheim II, og følger videre denne grenselinje i nordvestlig retning til utgangspunktet i en lengde av 28,60 m.

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Boligtomt

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,40 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

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

De fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ Bjørklund

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

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

Vi har bestemt at Oppmålingssjefen skal besøge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Forretningen sluttet.

Carl Gaister

Lilli Winkler *Bernhard Weiss*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

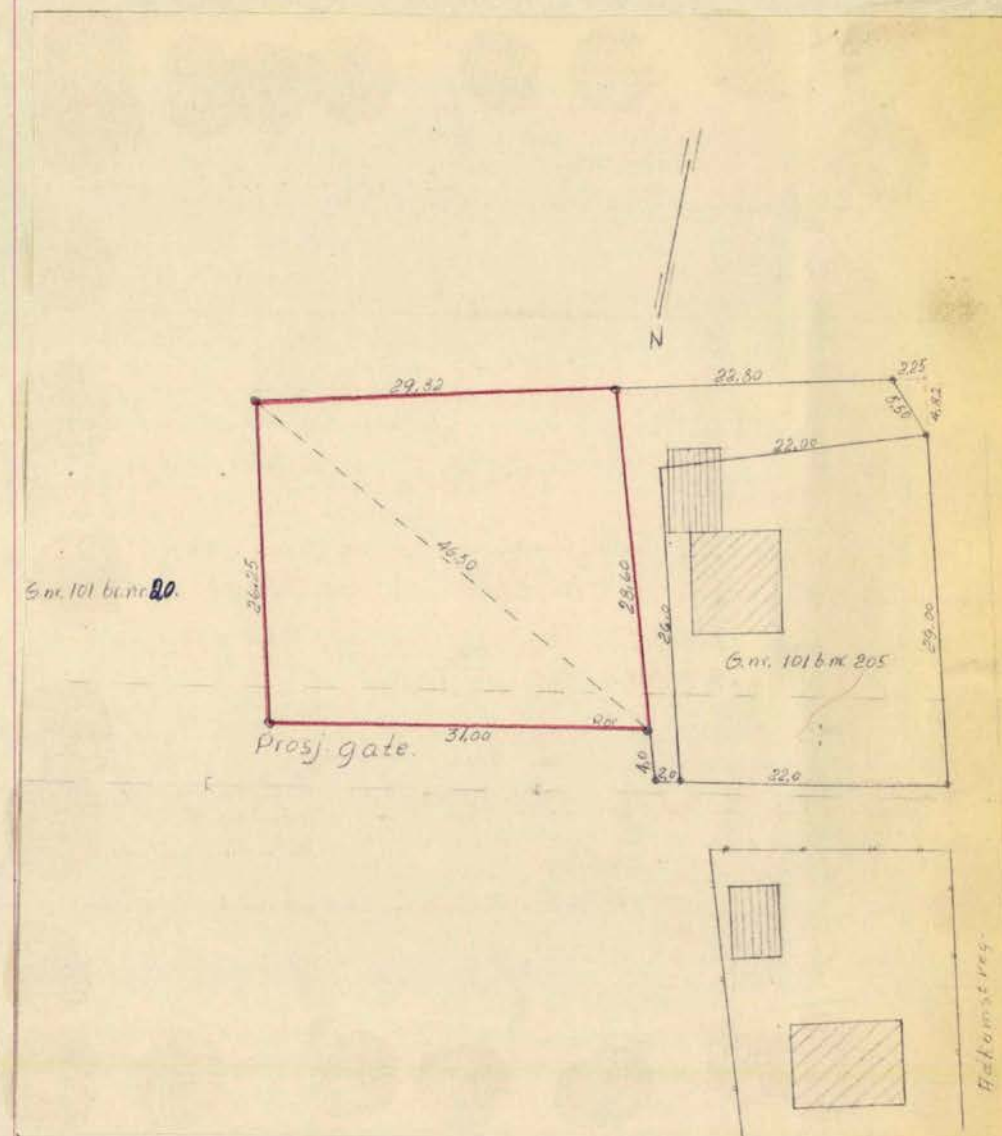
Dear Grinstead.

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

72.

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 101 br.nr. 20
 Karlsnes i Hemne
 (eiendommens navn)



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja, i møte den 1/10-65, sak 62/65

710

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

formann. sekretær.

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyret har godkjent delingen 9. mai 1966.

_____ den _____ 19____

formann. fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 101 b.nr. 292
Glud (Signe)

377

Skjøtelm. kr. 35,-
kass. her 17/2 1967
Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 588 dbf. 17/2 1967
Orkdal sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede **Marit Olsen f. 19/1 1929 og Henrik Stolsmo**
f. 30/10 1930 født _____ (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til **Bjørn Lomundal** født **1/5 1940** (Datum og årstall)

min/vår eiendom **Bjørklund**
g.nr. **101** br.nr. **292** av skyld mk. **0.03** i **Hemne** herred¹⁾
matr.nr. _____ i _____¹⁾

for en kjøpesum stor kr. **3.332.-** tritusedrethundretrettito -kroner
som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen gi s. vegrett etter gårdsvegen i grensen mot
naboeiendommen og fram til egen eiendom, inntil prosj. gate
blir opparbeidet.

Kjøperen plikter selv å inngjerde eiendommen.

Forövrig ingen rettigheter fra hovedbruket.

Nr. 41 a. Enrett Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

378

Kyrksäteröra, den 14. februar 1967.

Henrik Stolsmo

Det attesteres at Henrik Stolsmo har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Arne Sörli

Vallersund den 14 / 2 1967

Marit Olsen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Marit Olsen har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Einar Olsen 2. Eldbjörg Volden

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen. Eiendommen er en tomt uten bebyggelse.

den

Til vitterlighet

1. 2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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



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: Bugen 31
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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre