



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre







Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

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

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 1 853 890,-
Selger: Torgeir Alstad og
Johan Georg Lian Alstad
iht. fullmakt

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA/P-rom: 118/116 m²
Tomtstr.: 676.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 100/89
Oppdragsnr.: 1701230018

Trivelig enebolig
beliggende 4 km fra
sentrum av Kyrksæterøra

Velkommen til "Bakkely"!

Enebolig med hage og veranda beliggende i boligfeltet på Spjøtvollan, ca. 4 km fra sentrum av Kyrksæterøra.

Boligen ble oppført i 1950 og tilbygd på 70-tallet. Enkelte bygningsdeler har oppnådd forventet levetid og oppgraderinger må påregnes.

Innhold iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller: Bad, soverom, stue/kjøkken, vindfang og gang.
1. etg.: Vindfang, bad, gang, kjøkken, stue og bod.
2.etg.: Gang, 2 soverom.
Eldre garasje/uthus.

Det er godt tilrettelagt for aktiviteter og friluftsliv med enkel tilgang til flere fine turområder både ved sjøen og i fjellet.

Fra eiendommen er det ca. 5 min. kjøring til sentrum hvor det er skole, barnehager og et stort utvalg servicetjenester. Her finner du flere dagligvarebutikker, restauranter, bakeri, treningssenter, idrettanlegg mm



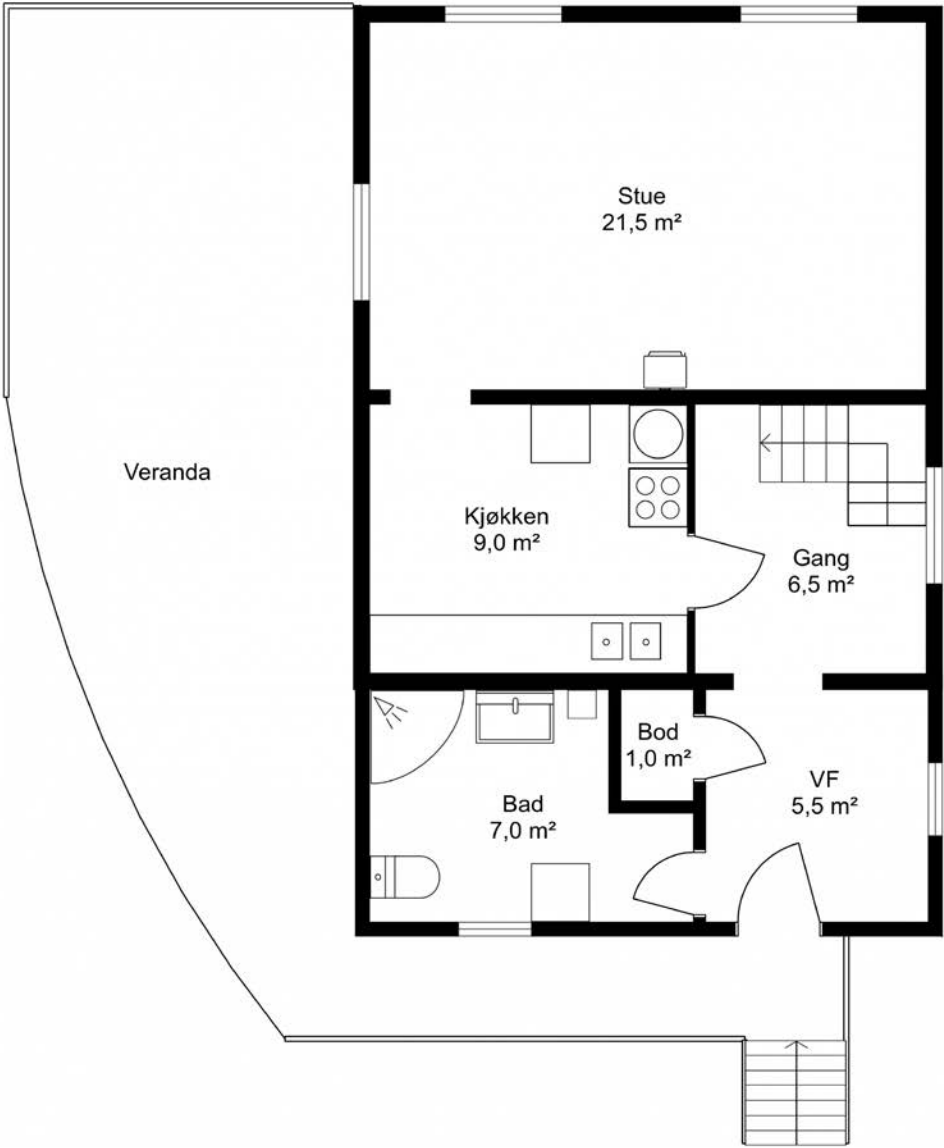
Innhold

Velkommen4
Plantegninger6
Bilder10
Om eiendommen21
Boligsalgsrapport35
Egenerklæring78
Energiattest83
Kart90
Særutskrift93
Tegninger94
Tinglyste erklæringer 102
Forbrukerinformasjon 119
Budskjema 120

Plantegning

1. etasje

7200 Kyrksæterøra - Hollaveien 333
1. Etasje



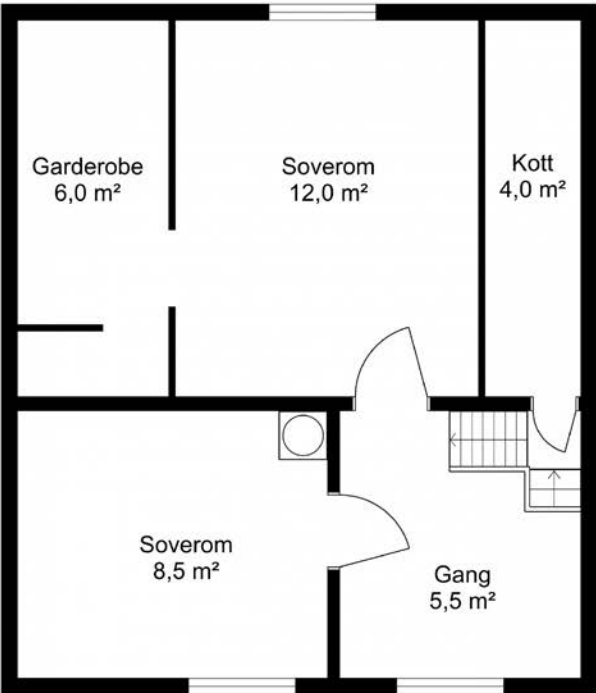
MIDT NORSK
TAKST AS

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

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

2. etasje

7200 Kyrksæterøra - Hollaveien 333
Loft



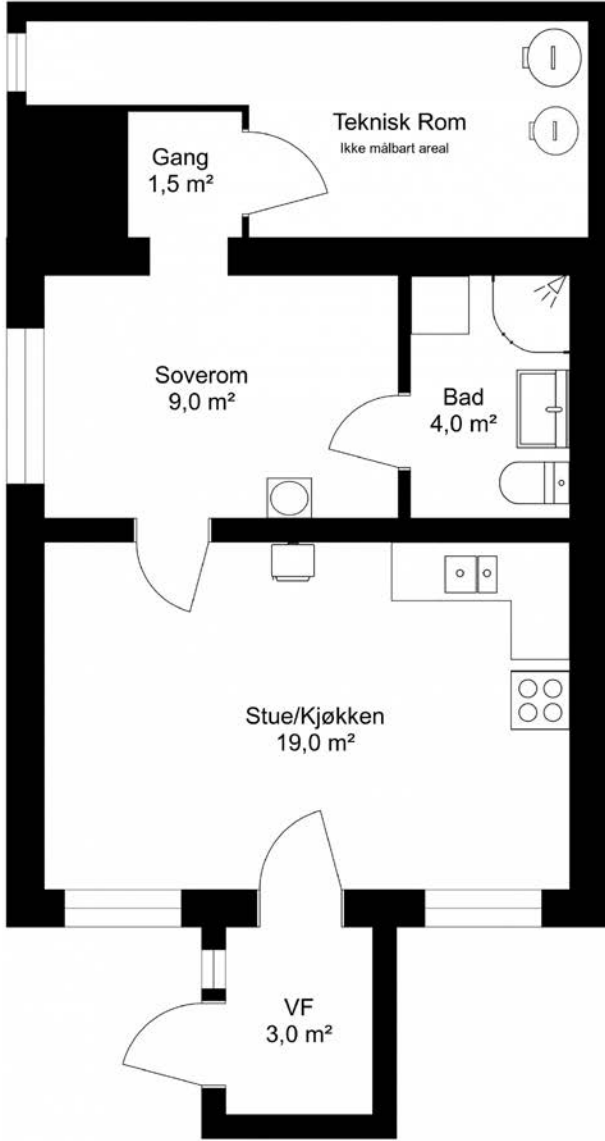
MIDT NORSK
TAKST AS

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

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

Kjeller

7200 Kyrksæterøra - Hollaveien 333
Kjeller

MIDT NORSK
TAKST AS

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

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

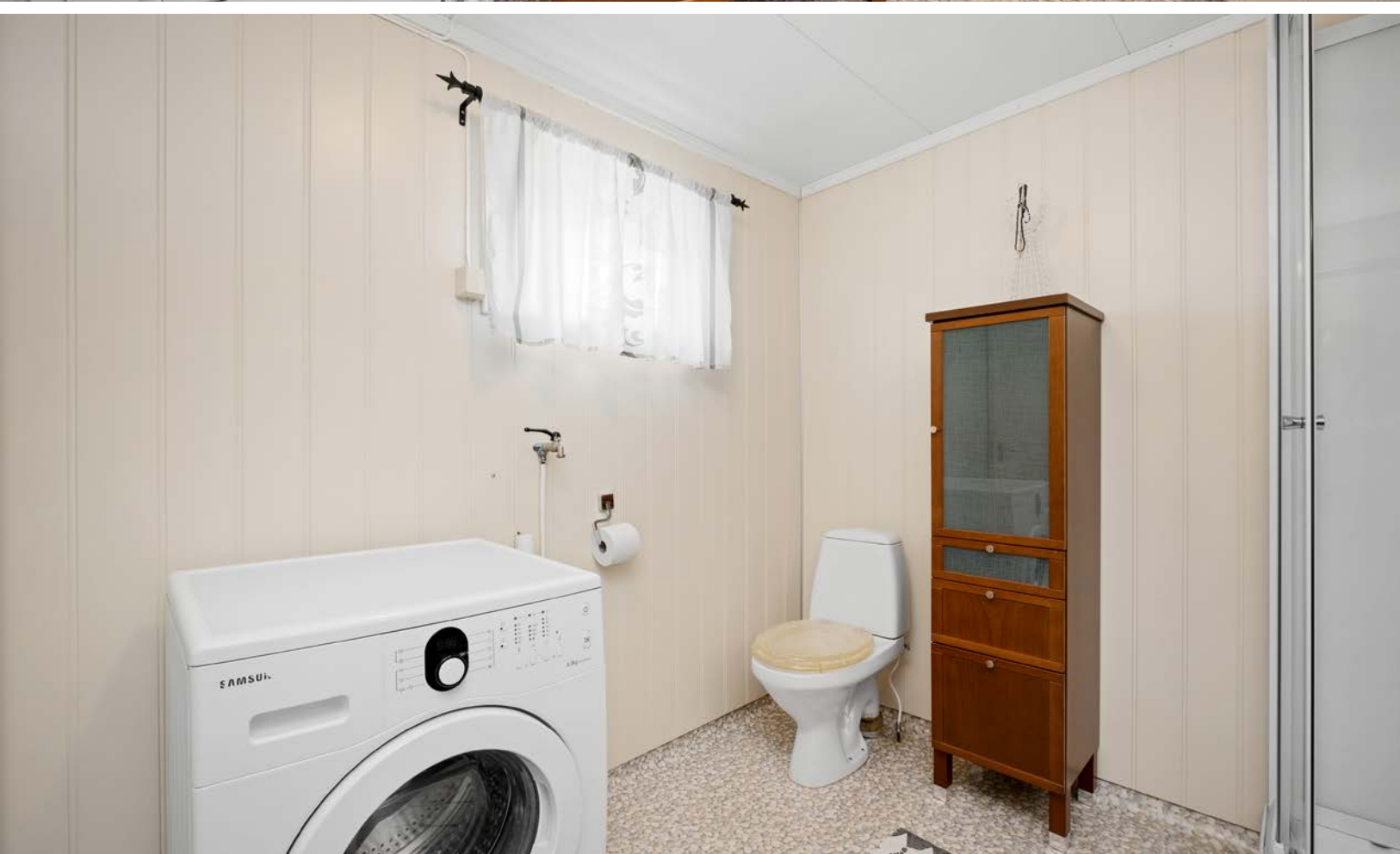
Notater



Lys og trivelig stue på ca. 21 kvm. Her er det montert varmepumpe som gir jevn og behagelig innnetemperatur året rundt.

Vedovnen er plassert sentralt i rommet og bidrar til ekstra god varme på de kaldeste dagene.







Soverom 2.etasje





Kjelleretasjen har egen inngang utenfra.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 116 m²

BRA: 118 m²

Arealbeskrivelse

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig

Bruksareal

-1. underetasje: 39 kvm

1. etasje: 53 kvm

2. etasje: 26 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 39 kvm Bad, soverom, stue/kjøkken, vindfang og gang.

1. etasje: 51 kvm Vindfang, bad, gang, kjøkken, stue.

2. etasje: 26 kvm Gang, 2 soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 2 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

676.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 676 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og hage med plen, busker og trær.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed

kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Spjøtvollan. I nærområdet er det allsidig natur med nærhet til både skog, vann, fjord og fjell. Det er godt tilrettelagt for friluftsliv med enkel tilgang til både turstier, seterveier og brattere fjellsider. Turen opp til utsiktspunktet på Myrafjellet ligger like i nærheten og er et populært utfartspunkt.

Fra eiendommen er det ca. 5 minutters kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er skole, barnehager og et stort utvalg servicetjenester. Her finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikkssenter, verksted, småbåthavn, bank m.m.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig:

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående. 2-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til terreng og til avløp i grunn.
Veranda i 1. etasje.

Garasje:
Garasje/uthus i 2 etasjer.
Støpt gulv, støpt grunnmur, bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Saltak med stålplatetekking og eternittak.
Det må påregnes renovering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sprekker i skjøt på belegg.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Kom inn avløpsvann på bad i sokkel pga tett rør. Dette ble gravd opp og byttet av min bror.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Rør til septikk gravd opp og byttet av Johan Alstad. Avløpet skal nå være i orden.

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

Beskrivelse: Mangelfull fuktsikring mot grunnmur og bruk av dampsperre på utforede vegger har ført til at det er registrert fukt på noen plasser i sokkel. Hvor disse plassene er, vil nok komme frem i boligsalgsrapporten.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Uthus fikk skader på tak etter uvær. Plater byttet av min bror. Flere år siden.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er et gammelt hus og flere rom har litt skjeve gulv. Ellers ser det ut som grunnmur er stabil og uten større skader.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er byttet vindskibord på tilbygg ved veranda da det var råteskadet. Ellers må kjøper selv gå over hus og uthus for å avdekke hva som kan være av råte.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Det er byttet vinduer og noe kledning på stue mot veien. Pluss bygd veranda. Dette ble gjort av firma men jeg er usikker på når og av hvem. Mener det var Vitotre de het.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.
Beskrivelse: Kjeller har tidligere vært utleiedel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er ordnet med en boligsalgsrapport i juli 2022. Utført av Hemsing takst og byggekontroll. Vi ordner nå ny pga. utløpt gyldighet.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er viktig at kjøper setter seg inn i det som kommer fram i boligsalgsrapporten. Jeg/vi selger for vår mor og vet for lite om huset til å komme med god og utfyllende info. Jeg har hatt lite å gjøre med huset i forhold til vedlikehold og renovering da dette ble ordnet av min mor og stefar tidligere.

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

Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

Primærrom:
Kjeller: Bad, soverom, stue/kjøkken, vindfang og gang.

1. etasje: Vindfang, bad, gang, kjøkken, stue.

2.etasje: Gang, 2 soverom.

Sekundærrom:
1. etasje: Bod.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller:

Leilighet:
Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med downlights. Inngang

Stue/kjøkken: Belegg på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling. Vedovn. Flis på vegg over kjøkkenbenk.
Beiset furu kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Sotluke.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplaterpå vegg og panel i himling med downlights. Mekanisk avtrekk. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Gang: Belegg på gulv, panel på vegg og panel ihimling. Sikringsskap

Teknisk rom (Ikke måleverdig): Støpt gulv, støptevegger (bakvegg er isolert ok kledd med

papp). Panel i himling. 2 stk. varmtvannsberedere, samlestock for vannrør, hovedstoppekrane med reduksjonsventil.

1.etasje:
Hovedleilighet:

Vindfang: Laminatgulv, malt panel på vegg og maltslett himling. Hovedinngang.

Bod: Malt tregulv, malte slette plater på vegg ogmalt slett himling. Plassbygde hyller.

Bad: Belegg på gulv, malte panelplater på vegg oghvite himlingsplater. Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering. 80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Laminatgulv, malt panel på vegg og malt slett himling. Trapp til loft. Panelovn.

Kjøkken: Laminatgulv, malt panel på vegg og hvitehimlingsplater. Kobberplate på vegg over kjøkkenbenk. Hvit profilert kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate. Nedfelt dobbel vask med avrenningsbeslag. Delintegrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Stue: Laminatgulv, malte panelplater på vegg oghvite himlingsplater. Vedovn. Varmepumpe.

Loft:
Hovedleilighet:

Gang: Malt tregulv, malt strietapet på vegg og malt

slett himling. Trapp til 1. etasje. Sikringsskap. Luke til kryploft. Inngang til kott.

Soverom: Malt tregulv, malt strietapet på vegg ogmalt slett himling

Soverom 2: Malt tregulv, malt tapet på vegg og malt slett himling. Garderobeskap.

Garderobe (ikke måleverdig): Malt tregulv, malt tapet på vegg og tapet i himling. Garderobestativ for klær.

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

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner er nedbøyd grunnet på grunn av belastning fra snøras.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av

kledning mot grunnmur.
Det er avvik: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Enkelte kledningsbord bør byttes innen kort tid, gjelder i hovedsak vegg mot veranda på tilbygg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Undertaket er misfarget. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er avvik:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ingen synlig lufting i raftekaske utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

Utvendig > Vinduer - 2
Det er avvik:
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.

Utvendig > Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Slitt dørlås på hoveddør.
- Dører tar i karm

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
- Det er løs tapet flere steder på loft.
- Overflateskade på gulvmaling loft enkelte plassert
- Knirk i gulv på loft
- Knirk i laminatgulv 1. etasje
- Gulv i vindfang er skjøtet uten lister
- Ikke ferdigstilt belistning av dør mellom gang og kjøkken.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

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

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Fuktskader på nedre del av plater på vegg mot bod og ved servant.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.
Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett

uten at plater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Sprekk i belegg på skjøt
- Ikke fagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad, leilighet
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad, leilighet
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
- Slukrist passer ikke til sluk

Våtrom > Ventilasjon > Bad, leilighet
Våtrommet mangler tilluftsventilering f.eks. spalte/ ventil ved dør

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer en halvparten av forventet levetid er passert for innvendige vannledninger av kobber.

- Rør i rør er koblet sammen og skjøtet flere steder i teknisk rom

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig > Utvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad, leilighet
Det er avvik:
- Det har vært åpnet vegg bak vaskemaskin som er senere tettet med silikon/mykfuge.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Loft:
Hovedsoverom: Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
1. etasje:
Vindfang: Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.
27 mm er også målt over en avstand på 1,2 meter ved baderomsdør. TG 3
Stue: Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i

trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
TG 3 er gitt grunnet høyt fuktnivå
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Deler av rekkverk mangler på loft. TG 3
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sprekk i gulvbeleggskjøt, synlig åpning ved rørgjennomføringer og hjørner er ikke tette.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom. Det er i tillegg en eldre garasjebygning på eiendommen.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Byggeår er ikke dokumentert. Et eventuelt avvik

aksepteres av kjøper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshavere 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.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 14 216

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter 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

Eiendomsskatt

Kr 2 695

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 385 315

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 387 133

Formuesverdi sekundær år
2021

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

Velforening
Selger er ikke kjent med noen velforening i området.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 100, bruksnummer 89 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:

5055/100/89:
30.06.1954 - Dokumentnr: 971 - Jordskifte
Grensegangssak
Sluttet 29.04.54
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgaven.

24.05.1966 - Dokumentnr: 1670 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. legging av kloakkledning
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgaven.

25.04.1946 - Dokumentnr: 400301 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:100 Bnr:9
Erklæring er forsøkt innhentet, men finnes ikke i Kartverkets arkiv pga. alder.

01.01.2018 - Dokumentnr: 273695 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:100 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 1111317 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:100 Bnr:89

14.05.1946 - Dokumentnr: 379 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:100 Bnr:9
RETT TIL BRØNN SAMT FRI ADKOMST TIL DENNE

Erklæring er forsøkt innhentet, men finnes ikke i Kartverkets arkiv pga. alder.

17.01.1955 - Dokumentnr: 100 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:100 Bnr:82
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke 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. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjent byggemelding tilbygg datert 14.04.1971, men det er avvik fra tegningene som tilhører denne.

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.09.1970:

- Tegninger samsvarer ikke slik boligen fremstår ved befaringen, tilbygg som er satt opp er mye mindre

enn det som er søkt om.

- Kjeller: Her er det innredet en leilighet med egen inngang, på tegninger er dette verksted, matbod og gang. Leilighet er da ikke godkjent og det må søkes bruksendring/tillatelse.

- 1. etasje: Stue, kjøkken og deler av entre stemmer med dagens bolig, tilbygg stemmer ikke. Det må søkes bruksendring.

- Loft: Soverom er delt av med garderobe og kott. Kott er endret til soverom ved å ta mere areal av gangen. Det må søkes bruksendring.

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

Det foreligger ikke tegninger av garasje, bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

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

Vei, vann og avløp
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank.
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Adgang til utleie
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tidligere utleid leilighet i kjeller ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Verneklasse/SEFRAK
Ikke relevant for denne eiendommen.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Ikke relevant for denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
44 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790

000,00))

63 890,- (Omkostninger totalt)

1 853 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 890

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 selgerikke 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- markedsføringspakke kr 14.500,- 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 kr33.535,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke og utlegg oppgjør. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyr, gebyr for avholdte visninger og dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

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

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5
7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

15.06.2023



Tilstandsrapport

Hollaveien 333, 7200 KYRKSÆTERØRA

HEIM kommune

gnr. 100, bnr. 89

Areal (BRA): Enebolig 118 m², Garasje 61 m²



Befaringsdato: 30.05.2023

Rapportdato: 12.06.2023

Oppdragsnr.: 20704-1215

Referansenummer: UU9841

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



Gyldig rapport
12.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Hollaveien 333, 7200 KYRKSÆTERØRA
Gnr 100 - Bnr 89
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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

Oppdragsnr.: 20704-1215

Befaringsdato: 30.05.2023

Side: 3 av 43

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående. 2-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til terreng og til avløp i grunn. Veranda i 1. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taktekking på tilbygg er lagt med ca. 3 graders fall. Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Aluminiums takrenner med nedløp på tilbygg. Løs takstige opp til pipe. 2 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 på stue og 2010 på soverom på loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vindu er av ulik alder. 1975-2002 Bygningen har teak innadslående hovedytterdør av ukjent alder og teak ytterdør i leilighet fra 2002 Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 83 cm. Veranda er bygget ca. 2011 ifølge selger Trapp fra veranda, opphengt på veranda og opplagret dirkete på terreng med impregneret dekke. Rekkverk er med stående kledning og beiset håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm. Trapp er bygget ca. 2011 sammen med veranda ifølge selger

INNVEDIG

Hovedleilighet Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedleilighet. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue hovedleilighet og på stue/kjøkken i kjellerleilighet. Ukjent alder på ildsted. Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i ytre hjørne på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Det er også utført fuktmålinger i vindfang etter at selger har demontert gulvlist grunnet fuktmerker, her er det målt 20,1 %. På innforet yttervegg inne på teknisk rom er det målt 30,7% Malt tett trapp med malte trinn og messing trappenese. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 66 cm Innvendig har boligen malte fyllingsdører, furu fyllingsdører og malte slette dører

VÅTROM

Bad Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering. 80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin. Malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg til oppvarming. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2008. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk. 80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via klaffventil på vegg, åpningsvindu og tilluftsspalte under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod. Ingen avvik. Det er også kontrollert gulv ved sprekke i gulvbelegg uten forhøyde avvik.

Bad, leilighet Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i

Beskrivelse av eiendommen

perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights. Mekanisk avtrekk.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights. Våtromsplater er fuget i nedre del i av veggplater inn mot gulvbelegg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2002. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

KJØKKEN

1. etasje

Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Beiset furu kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Kobberplate på vegg over kjøkkenbenk.

Hvit profilert kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate. Nedfelt dobbel vask med avrenningsbeslag. Delintegrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Ukjent alder på innvendige rør.

Stoppekrane og vannmåler er plassert i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler til luftepipe.

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Panasonic

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Laguna varmtvannstank som er på ca. 150 liter.

Produksjonsår: 1987

Plassering: teknisk rom kjeller

Elektrisk tilkobling: fast

Laguna varmtvannstank som er på ca. 100 liter.

Produksjonsår: 1987

Plassering: teknisk rom kjeller

Elektrisk tilkobling: fast

Sikringsskap er plassert på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler.

Hovedsikring på 63 AMP.

Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.

Brannmelder og brannslukker på soverom i leilighet. Brannmelder i første etasje og på loft.

Brannslukker i gang første etasje.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1950 og den er nok endret ved tilbygg i 1975.

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.

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

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør

Septiktanken er av glassfiber av ukjent alder.

Info er hentet fra www.mintank.no

Siste tømming: 2022-10-19 14:21 Neste tømming: Sept. - Des. 2023 Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 4 m³

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	39	39	0
1. Etasje	53	51	2
Loft	26	26	0
Sum	118	116	2
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	30	0	30
1. Etasje	31	0	31
Sum	61	0	61

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.09.1970. Tegninger samsvarer ikke slik boligen fremstår ved befaringen, tilbygg som er satt opp er mye mindre enn det som er søkt om.

Kjeller:

Her er det innredet en leilighet med egen inngang, på tegninger er dette verksted, matbod og gang. Leilighet er da ikke godkjent og det må søkes bruksendring/tillatelse.

1. etasje:

Stue, kjøkken og deler av entre stemmer med dagens bolig, tilbygg stemmer ikke. Det må søkes bruksendring.

Loft:

Soverom er delt av med garderobe og kott. Kott er endret til soverom ved å ta mere areal av gangen. Det må søkes bruksendring.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- 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.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

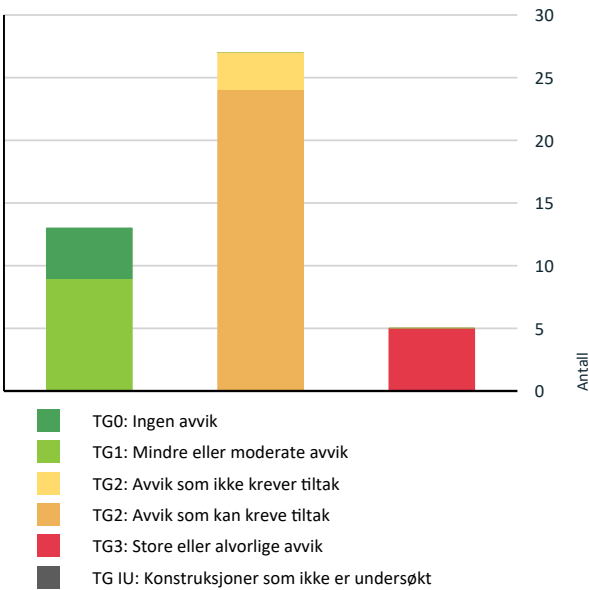
Info:

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.

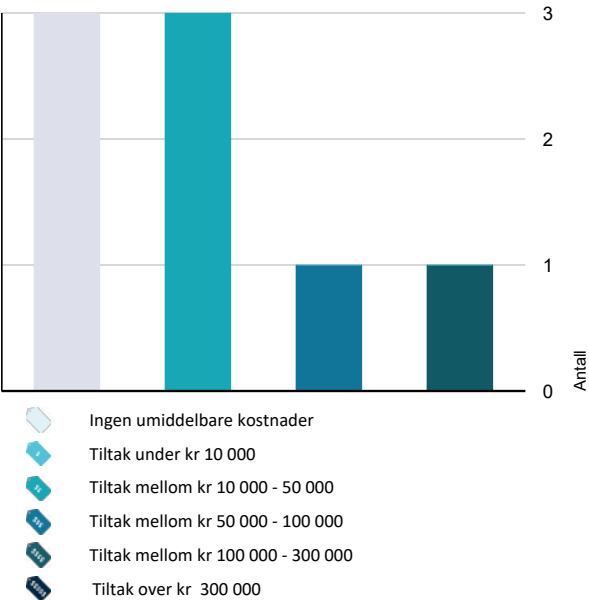
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft
Hovedsoverom: Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
1. etasje
Vindfang: Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. 27 mm er også målt over en avstand på 1,2 meter ved baderomsdør. TG 3
Stue: Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innwendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

TG 3 er gitt grunnet høyt fuktnivå

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innwendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Deler av rekkverk mangler på loft. TG 3

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sprekk i gulvbeleggskjøt, synlig åpning ved rørgjennomføringer og hjørner er ikke tette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner er nedbøyd grunnet på grunn av belastning fra snøras.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Enkelte kledningsbord bør byttes innen kort tid, gjelder i hovedsak vegg mot veranda på tilbygg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget. Det er påvist fukskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Ingen synlig lufting i raftekaske utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

Utvendig > Vinduer - 2
Det er avvik: 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.

Utvendig > Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Slitt dørlås på hoveddør.
- Dører tar i karm

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innwendig > Overflater
Det er avvik:
- Det er løs tapet flere steder på loft.
- Overflateskade på gulvmaling loft enkelte plassert
- Knirk i gulv på loft
- Knirk i laminatgulv 1. etasje
- Gulv i vindfang er skjøtet uten lister
- Ikke ferdigstilt belistning av dør mellom gang og kjøkken.

Innwendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innwendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- 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.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad**[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Fuktskader på nedre del av plater på vegg mot bod og ved servant.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at plater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad**[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Sprekk i belegg på skjøt
- Ikke fagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer

**Våtrom > Ventilasjon > Bad**[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad, leilighet**[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad, leilighet**[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

- Slukrist passer ikke til sluk

**Våtrom > Ventilasjon > Bad, leilighet**[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

- Mer en halvparten av forventet levetid er passert for innvendige vannledninger av kobber.
- Rør i rør er koblet sammen og skjøtet flere steder i teknisk rom

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

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

**Tekniske installasjoner > Varmesentral**[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet**[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Sikringsskap er plassert på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**[Gå til side](#)

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

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

TO 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

**Utvendig > Utvendige trapper**[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad, leilighet**[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det har vært åpnet vegg bak vaskemaskin som er senere tettet med silikon/mykfuge.



**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1950		Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i tidligere tilstandsvurdering.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
Tilbygg / modernisering		
1975	Tilbygg	Tilbygg av bad, info er hentet fra tidligere salgsoppgave/takst. Byggemeldt 14. april 1971 i henhold til informasjon tilsendt fra kommunen.
2002	Ombygging	Leilighet i underetasje er innredet 2002 - 2003

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taktekking på tilbygg er lagt med ca. 3 graders fall.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Aluminiums takrenner med nedløp på tilbygg. Løs takstige opp til pipe. 2 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.



Takrenne på hovedtak er bøyd ned

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takrenner er nedbøyd grunnet på grunn av belastning fra snøras.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vegg på tilbygg er det fukt og noe råte i nedre del av kledning mot mur



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Enkelte kledningsbord bør byttes innen kort tid, gjelder i hovedsak vegg mot veranda på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:
- Musebånd/lusing må etableres.
- 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.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon.



Enkel Loftsluke



Bilde fra kryploft. Kontroll er kun utført fra luke grunnet manglende stige



Bilde fra kryploft



Bilde i kott ved trapp

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Ingen synlig lufting i raftekaske utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tiltak:
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 på stue og 2010 på soverom på loft.



Vindu på stue fra 2011



Vindu på stue fra 2011



Vindu på soverom er fra 2010

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vindu er av ulik alder. 1975-2002



Vindu på bad i 1. etasje med koblet vindu fra byggeår 1975 og på loftsgang er det fra 1996



Vindu på kjøkken er fra 1990



Vindu i kjeller er fra 1985-1987



Vindu i leilighet er fra 2002 og i vindfang er av ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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.

Dører

Bygningen har teak innadslående hovedytterdør av ukjent alder og teak ytterdør i leilighet fra 2002



Dør til leilighet fra 2002



Innadslående ytterdør til hovedleilighet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Slitt dørlås på hoveddør.
- Dører tar i karm

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 83 cm. Veranda er bygget ca. 2011 ifølge selger



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp fra veranda, opphengt på veranda og opplagret dirkete på terreng med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og beiset håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm. Trapp er bygget ca. 2011 sammen med veranda ifølge selger



Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Overflatebehandling av trinn må kunne påregnes sammen med veranda

INNENDIG

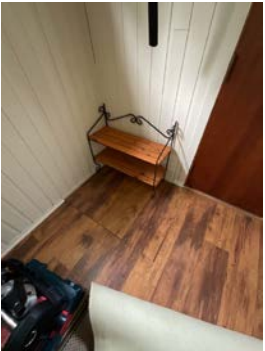
Overflater

TG 2

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



Dør til kjøkken fra gang mangler lister



Gulv har åpne skjøter i vindfang.



Løs tapet i himling og på vegg på loft. Bildet viser loftsgang.



Løs tapet i himling og på vegg på loft. Bildet viser hovedsoverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er løs tapet flere steder på loft.
- Overflateskade på gulvmaling loft enkelte plassert
- Knirk i gulv på loft
- Knirk i laminatgulv 1. etasje
- Gulv i vindfang er skjøttet uten lister
- Ikke ferdigstilt belistning av dør mellom gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring må påregnes

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedleilighet.

Tilstandsrapport



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



Loft
Plassering av laser ved kontroll av soverom.
Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av vindfang.
Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet og over en avstand på 1,2 meter. TG 3.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue.
Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft
Hovedsoverom: Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
1. etasje
Vindfang: Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.
27 mm er også målt over en avstand på 1,2 meter ved baderomsdør. TG 3
Stue: Det er målt 21 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- 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.
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Radon TG 2

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

Pipe og ildsted TG 2

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue hovedleilighet og på stue/kjøkken i kjellerleilighet. Ukjent alder på ildsted.



Vedovn i stue



Vedovn i kjellerleilighet



Sotluke i kjellerleilighet.

Vurdering av avvik:

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

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

- 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.

Rom Under Terreng TG 3

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i ytre hjørne på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Det er også utført fuktmålinger i vindfang etter at selger har demontert gulvlist grunnet fuktmerker, her er det målt 20,1 %. På innforet yttervegg inne på teknisk rom er det målt 30,7%



Deksel montert etter hulltaking inne på stue.

Tilstandsrapport



Kontroll av innforet yttervegg i stue mot ytre hjørne i kjellerleilighet. Det er målt 17,1%



Kontroll av panel ved gulv i vindfang etter at selger har demontert gulvlist. Det er målt 20,1%. Synlige fuktmerker på panel.



Kontroll av innforet yttervegg i teknisk rom om kun er kledd med papp utenpå isolasjon. Det er målt 30,7 %

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
 - Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

TG 3 er gitt grunnet høyt fuktnivå

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

- Informasjon om fuktinnhold i treverk.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.
- Tiltakskostnad tar for seg utbedring lokalt hvor fukt er målt. Valg av løsning vil kunne påvirke tiltakskostand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 3

Malt tett trapp med malte trinn og messing trappenese. Malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 66 cm



Trapp sett fra loftsgang uten forsvarlig rekkverk



Trapp sett fra loftsgang

Tilstandsrapport



Trapp sett fra 1. etasje

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
 - Deler av rekkverk mangler på loft. TG 3

- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Trappen må påregnes skiftes ut.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, furu fyllingsdører og malte slette dører



Dører på loft tar i karm.



Dør til kjøkken fra gang. Montert samme år som kjøkken. 2010.



Dører til bad og bod



Dører i kjellerleilighet

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.
Stråleovn på vegg. Naturlig ventilering.
80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.



Skade på veggplater ved servant



Skade på plater inn mot bod



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Fuktskader på nedre del av plater på vegg mot bod og ved servant.
- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.
- Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at plater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Plater med fuktskade bør utbedres for å hindre ytterligere skade.
- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg til oppvarming. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.



Oversikt belegg



Synlig sprekk i skjøt midt over gulvet



Ikke fagmessig utførsel rundt rørgjennomføringer
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Sprekk i belegg på skjøt
- Ikke fagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2008. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.



Sluk som har lett tilkomst ved dusjkabinett.



Sprekk i beleggskjøt midt over gulvet



Sprekk i belegg ved rørgjennomføringer

Tilstandsrapport



Åpent i sveiseskjøt på ytre hjørne. Det samme gjelder indre hjørner.
Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sprekk i gulvbeleggskjøt, synlig åpning ved rørgjennomføringer og hjørner er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
 - Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
 - Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Ved lokal utbedring må rommet benyttes ved varsomhet pga. alder og valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

80 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lys over speil med spotter, Skap på gulv, overskap, dusjkabinett, høyskap på gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Mot servant, dusjkabinett og toalett



Mot servant og dusj



Bilde tatt fra døråpning

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering via klaffventil på vegg, åpningsvindu og tilluftsspalte under dør.



Klaffventil på vegg og åpningsvindu



Spalte under dør

Årstall: 1975 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

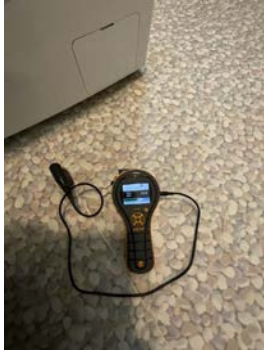
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod. Ingen avvik. Det er også kontrollert gulv ved sprekk i gulvbelegg uten forhøyde avvik.



Deksel montert etter hulltaking



Kontroll av fukt i skjøt på belegg uten forhøyede avvik. Det er målt 13,9 %.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod. Ingen avvik.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD, LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights. Mekanisk avtrekk.
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegg og panel i himling med downlights.
Våtromsplater er fuget i nedre del i av veggplater inn mot gulvbelegg.



Luke som tidligere har vært åpnet i vegg



Vegger i dusjområde



Vegger mot toalett

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det har vært åpnet vegg bak vaskemaskin som er senere tettet med silikon/mykfuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for tiltak siden åpningen er tettet med silikon/mykfuge.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.



Gulvskinne sperre vann fra øvrige deler av gulvet.



Gulv ved dør

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk av ukjent alder og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2002. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klempotte i sluk.



Synlig klemt belegg under slukpotte

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:
- Slukrist passer ikke til sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Slukrist som passer til sluk bør monteres, ved montering av dusjkabinett er det ikke behov

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt over speil, overskap, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.



Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter.



Mekanisk avtrekksvifte på vegg
Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



Deksel montert etter hulltaking



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom, ingen forhøyede fuktverdier. Det er målt 12,8%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Kobberplate på vegg over kjøkkenbenk. Hvit profilert kjøkkeninnredning med heltre eik benkeplate. Nedfelt dobbel vask med avrenningsbeslag. Delintegrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.



Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftepipe



Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Flis på vegg over kjøkkenbenk.
Beiset furu kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

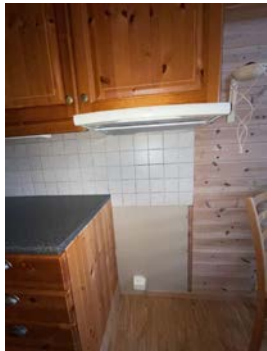


Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Lyspære må byttes
Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

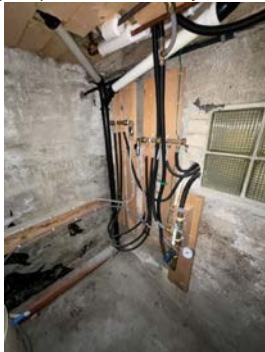
Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Ukjent alder på innvendige rør. Stoppekrane og vannmåler er plassert i teknisk rom.



Manglende endehylser på rør i rør under kjøkkenvask



Åpent røranlegg i teknisk rom



Flere åpne skjøter



Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer en halvparten av forventet levetid er passert for innvendige vannledninger av kobber.
- Rør i rør er koblet sammen og skjøtet flere steder i teknisk rom

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Åpne avløpsrør i teknisk rom



Åpne avløpsrør i teknisk rom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler til luftpipe.

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt



Innerdel i stue



Ytterdel

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Laguna varmtvannstank som er på ca. 150 liter.
Produksjonsår: 1987
Plassering: teknisk rom kjeller
Elektrisk tilkobling: fast



Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

Varmtvannstank - leilighet

TG 2

Laguna varmtvannstank som er på ca. 100 liter.
Produksjonsår: 1987
Plassering: teknisk rom kjeller
Elektrisk tilkobling: fast



Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 på loftsgang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Underfordeling for leilighet er plassert i gang ved teknisk rom med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016 Fjernet strømmåler i leilighet i kjeller og lagt opp egen kurs fra hovedskap. Utført av HK Elektro AS
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det som selgere kjenner til er at HK Elektro har utført arbeid på anlegget. Kjenner ikke til noe før dette.

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Fremlagt samsvarserklæringer fra HK Elektro som ligger i sikringsskap. Det foreligger ingen informasjon på tidligere arbeider ut over det som ligger i sikringsskap
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

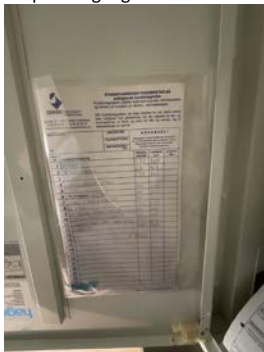
- Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap med kursfortegnelse i leilighet



Hovedskap er plassert på loftsgang



Kursfortegnelse hovedskap

Branntekniske forhold

TG 0

Brannmelder og brannslukker på soverom i leilighet. Brannmelder i første etasje og på loft. Brannslukker i gang første etasje.

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

Tilstandsrapport



Brannmelder på soverom i leilighet



Brannmelder i gang 1. etasje



Brannslukker i bod ved gang i første etasje



Brannmelder på loftsgang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 3

Dreneringen er fra 1950 og den er nok endret ved tilbygg i 1975. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensør og avløpsør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

- Ut fra fuktmålinger i kjeller må drenering skiftes og utføres i henhold til dagens krav. Ved bytte av drenering er det anbefalt å isolere vegger utvendig.

- Valg av løsning og tiltak vil kunne påvirke tiltakskostand, kostand er vurdert ut fra dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Terrengforhold

TG 0

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



Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Byggeår 1950	Kommentar Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.	

Beskrivelse
Garasje/uthus i 2 etasjer
Støpt gulv, støpt grunnmur, bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Saltak med stålplatetekking og eternittak.
Det må påregnes renovering.



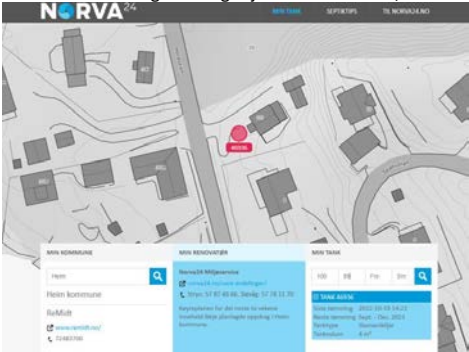
Septiktank

TG 1

Septiktanken er av glassfiber av ukjent alder.
Info er hentet fra www.mintank.no
Siste tømming: 2022-10-19 14:21 Neste tømming: Sept. - Des. 2023
Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 4 m³



Septiktank er sikret med gabion og skjult med blomster/trelukk



Info er hentet fra www.mintank.no

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	39	39	0	Bad, leilighet, Soverom , Stue/kjøkken, Vindfang , Gang	
1. Etasje	53	51	2	Vindfang , Bad , Gang , Kjøkken , Stue	Bod
Loft	26	26	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	118	116	2		

Kommentar

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Det er tilgjengelig 1 kott og en garderobe på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen. Teknisk rom i kjeller er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.09.1970. Tegninger samsvarer ikke slik boligen fremstår ved befaringen, tilbygg som er satt opp er mye mindre enn det som er søkt om.
Kjeller:
Her er det innredet en leilighet med egen inngang, på tegninger er dette verksted, matbod og gang. Leilighet er da ikke godkjent og det må søkes bruksendring/tillatelse.
1. etasje:
Stue, kjøkken og deler av entre stemmer med dagens bolig, tilbygg stemmer ikke. Det må søkes bruksendring.
Loft:
Soverom er delt av med garderobe og kott. Kott er endret til soverom ved å ta mere areal av gangen. Det må søkes bruksendring.

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

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- 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:

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	30	0	30		Bod , Bod 2, Garasje
1. Etasje	31	0	31		Bod , Bod 2
Sum	61	0	61		

Kommentar

Det er tilgjengelig 1 kott/bod i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
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:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2023	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	100	89		0	676.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hollaveien 333							
Hjemmelshaver							
Alstad Margareth							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tilstandsvurdering fra 2022 av Helsing Takst & Byggkontroll	11.07.2022		Gjennomgått	31	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	15.05.2023		Gjennomgått	42	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

- Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UJ9841>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701230018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Georg Lian Alstad	Torgeir Alstad
Gateadresse	
Hollaveien 333	
Poststed	Postnr
KYRKSÆTERØRA	7200
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Margareth Alstad
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2009
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	09
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1701230018

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
	Svar
	Nei
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Kom inn avløpsvann på bad i sokkel pga tett rør. Dette ble gravd opp og byttet av min bror.
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
	Svar
	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse
	Rør til septikk gravd opp og byttet av Johan Alstad. Avløpet skal nå være i orden.
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Mangelfull fuktsikring mot grunnmur og bruk av dampsperre på utfordre vegger har ført til at det er registrert fukt på noen plasser i sokkel. Hvor disse plassene er, vil nok komme frem i boligsalgsrapporten.
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Uthus fikk skader på tak etter uvær. Plater byttet av min bror. Flere år siden.
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Det er et gammelt hus og flere rom har litt skjeve gulv. Ellers ser det ut som grunnmur er stabil og uten større skader.
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Det er byttet vindskibord på tilbygg ved veranda da det var råteskadet. Ellers må kjøper selv gå over hus og uthus for å avdekke hva som kan være av råte.
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
	☒ Nei ☐ Ja
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
	Svar
	Nei
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
	☒ Nei ☐ Ja
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
	☒ Nei ☐ Ja
14	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
	☒ Nei ☐ Ja
15	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
	☒ Nei ☐ Ja
16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
	Svar
	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse
	Det er byttet vinduer og noe kledning på stue mot veien. Pluss bygd veranda. Dette ble gjort av firma men jeg er usikker på når og av hvem. Mener det var Vitotre de het.

Document reference: 1701230018

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kjeller har tidligere vært utleiedel.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det er ordnet med en boligsalgsrapport i juli 2022. Utført av Hemsing takst og byggekontroll. Vi ordner nå ny pga gyldiget tid.

24

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det er viktig at kjøper setter seg inn i det som kommer fram i boligsalgsrapporten. Jeg selger for min mor og vet for lite om huset til å komme med god og utfyllende info. Jeg har hatt lite å gjøre med huset i forhold til vedlikehold og renovering da dette ble ordnet av min mor og stefar tidligere.

Document reference: 1701230018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701230018

Initialer selger: JGLA, TA

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Alstad	ea05a98884e81371330c2f19811211df8b5c18d1	23.05.2023 13:13:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Alstad	f59498e5da3e01326c298c6d6c1bb6c79d7ae47c	16.05.2023 07:03:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1701230018

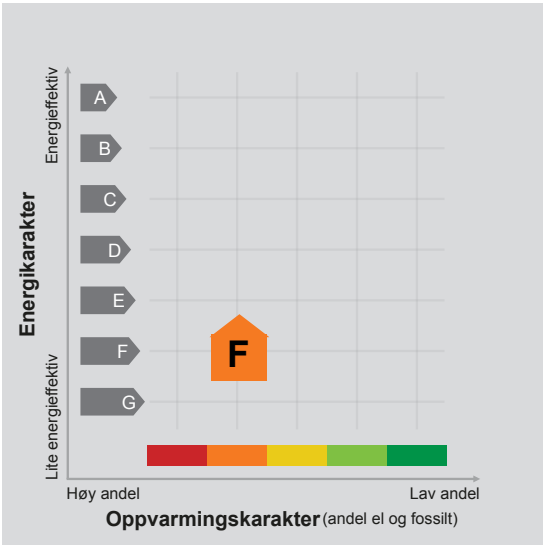
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





ENERGIATTEST

Adresse	Hollaveien 333
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183132385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fc6cee08-77fb-4744-ad7b-35eedc03efd3
Dato	07.06.2023
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av kjellervegg

- Termografering og tetthetsprøving
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hollaveien 333	Kommunenummer: 5055
Postnummer: 7200	Gårdsnummer: 100
Sted: KYRKSÆTERØRA	Bruksnummer: 89
Kommune: Heim	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 07.06.2023 19:15:07	Bygningsnummer: 183132385
Energimerkenummer: fc6cee08-77fb-4744-ad7b-35eedc03efd3	

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperatur

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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

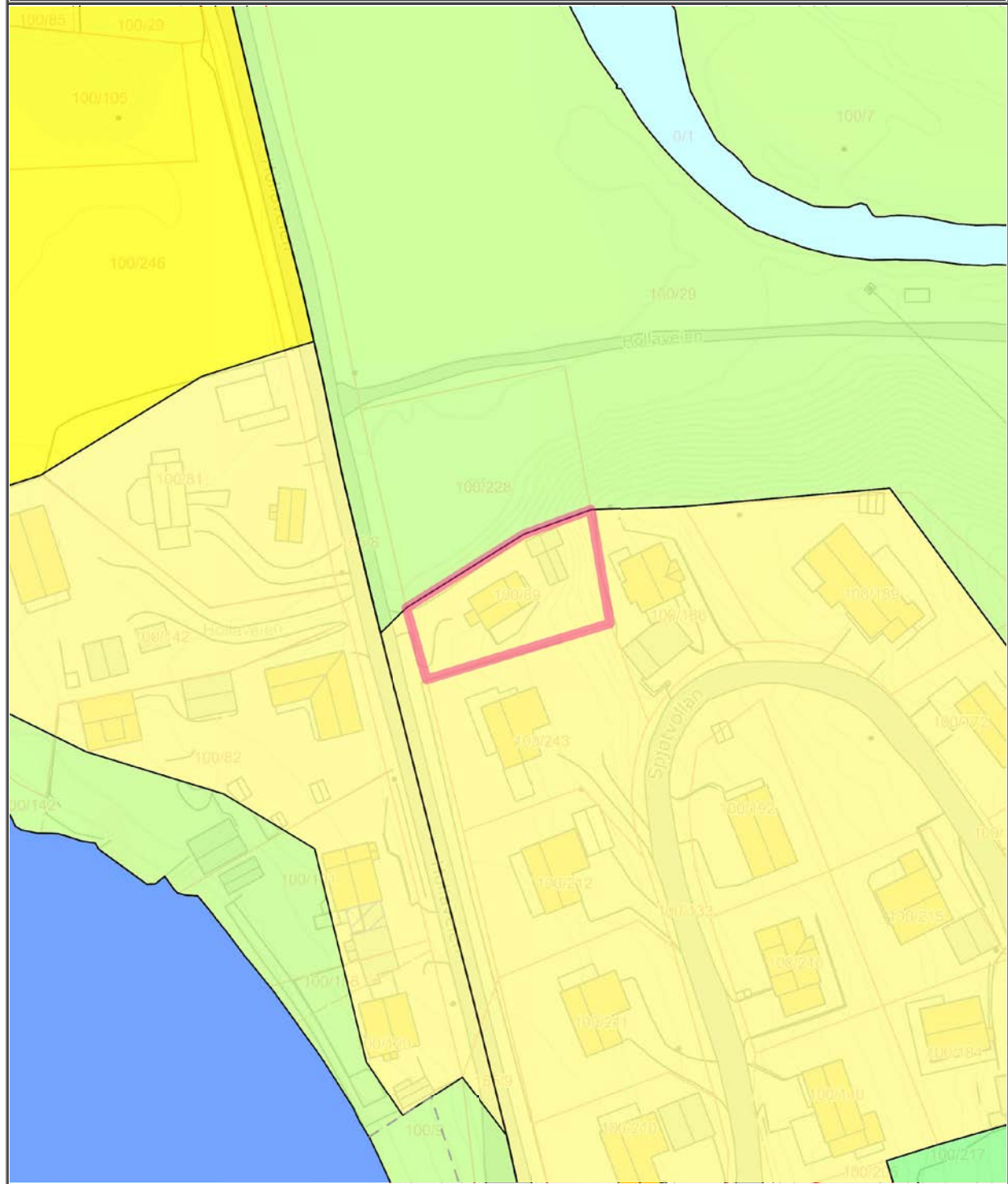
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 89	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Hollaveien 333, 7200 KYRKSÆTERØRA				
Hj.haver/Fester:						
HEIM KOMMUNE	Dato: 15/5-2023 Sign: Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

--



Hemne kommune

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026

AREALFORMÅL - PBL. § 11-7

Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretning
		Næringsbebyggelse
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Tjenesteyting
		Idrettsanlegg
		Naust
		Grav og urnelund

Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Nåværende	Fremtidig	
		Veg
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Parkering

Nr. 3 - Grønnstruktur

Nåværende	Fremtidig	
		Frømåte

Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)

Nåværende	Fremtidig	
		LNF-areal
		LNF-areal med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse
		LNF-areal med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse

Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Nåværende	Fremtidig	
		Ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (FFANF)
		Småbåthavn
		Friluftsområde
		Ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)
		Drikkevann

HENSYNSSONER - PBL. § 11-8

a) Sikrings- og faresoner

	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Ankringsområde
	Faresone høyspentlinje (420 kV)

c) Sone for særlig angitt hensyn

	Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø

d) Båndlagte områder

	Båndlegging etter naturmangfoldsloven
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter avtale om drikkevann

LINJER

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Byggegrense mot sjø
	Grense for bestemmelsesområde tettstedsutvikling
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg - framtidig
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Farled - nåværende
	Sikringsonegrense
	Hensynsonegrense
	Båndlegginggrense

Særutskrift

av møtebok for Hemne bygningsråd

i møte den 6. april 1971

Av 5 medlemmer var 3 til stede (medregnet møtende varannett).

Sak 48/71. Nils Olav Hanshus, Kyrksæterøra. Søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til våningsbus på eiendommen Bakkely, grn. 100, brn. 89. Vedlagt tegninger av planer, snitt og fasader, samt kvittering for levert nabovarsel.

Vedtak. Byggemeldingen godkjennes på følgende betingelser:

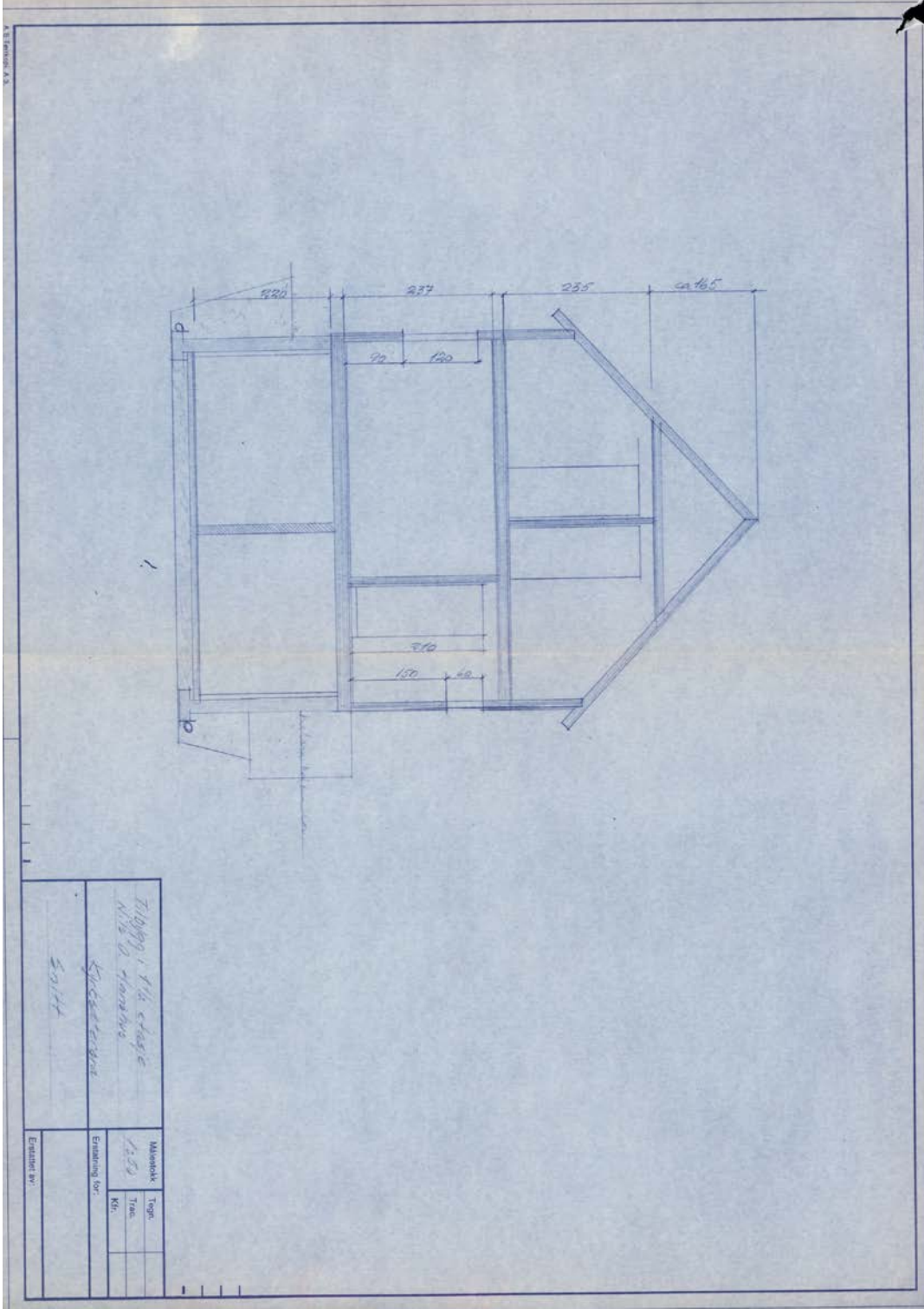
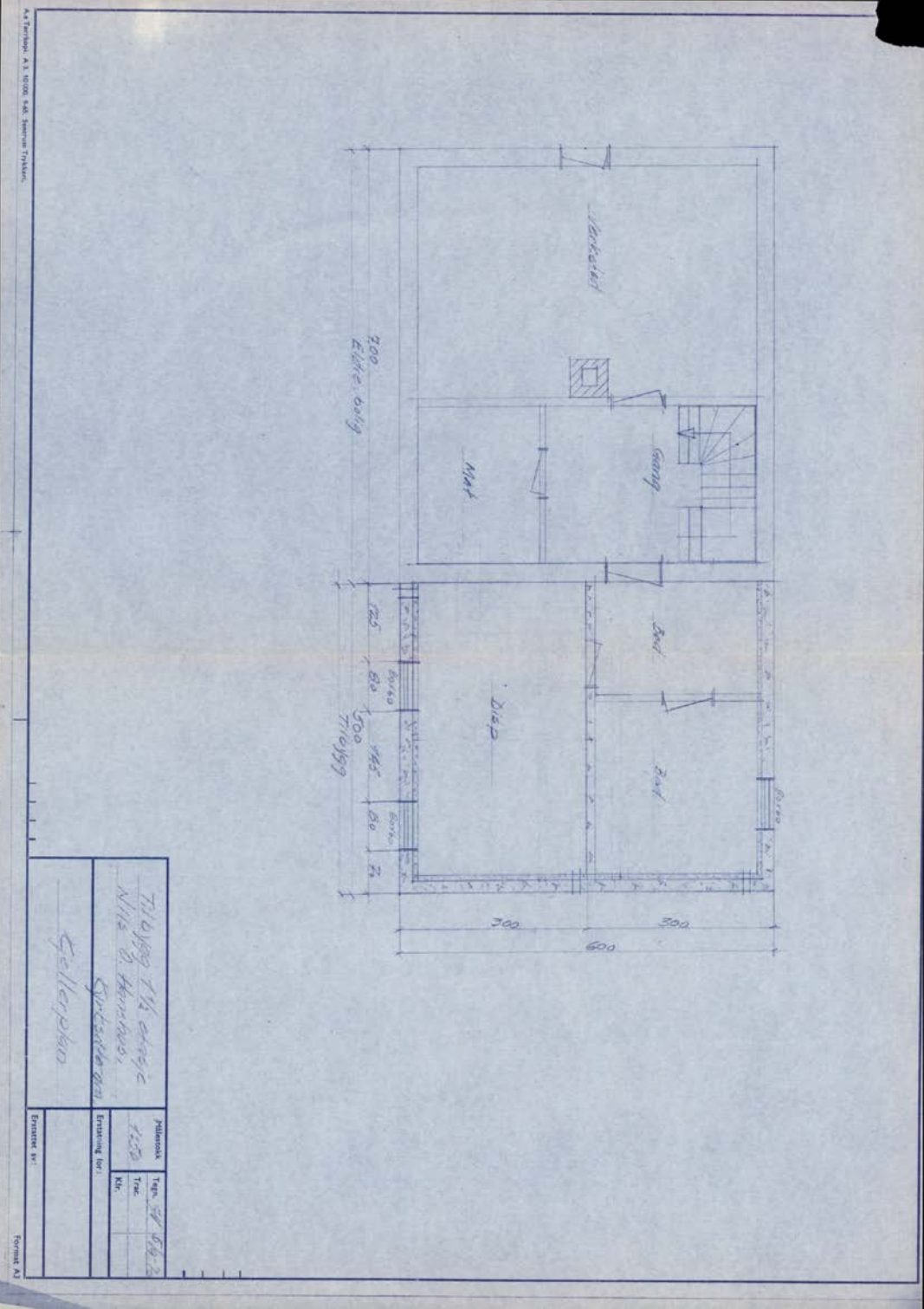
Tilbygget må gis slik eksteriørmessig behandling med hensyn til materialvalg og farge at det blir i stil med det eksisterende bygg.

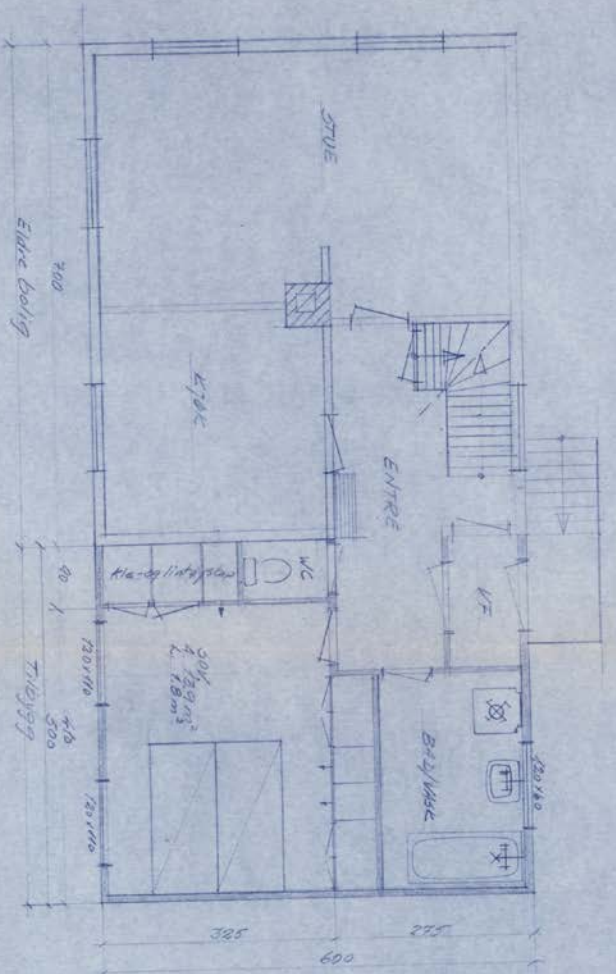
Utskrifta er rett.

Kyrksæterøra, den 14. april 1971

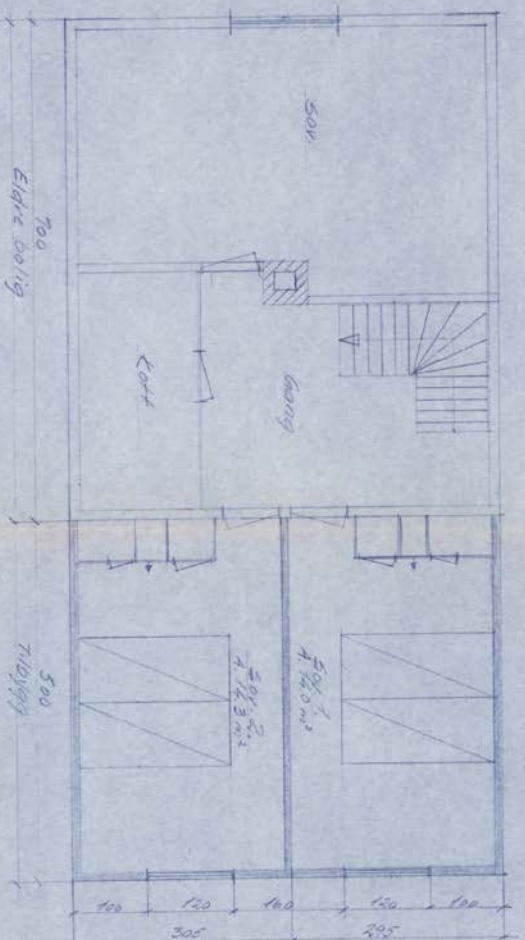
For bygningsrådet

Bernhard Aune
Bernhard Aune

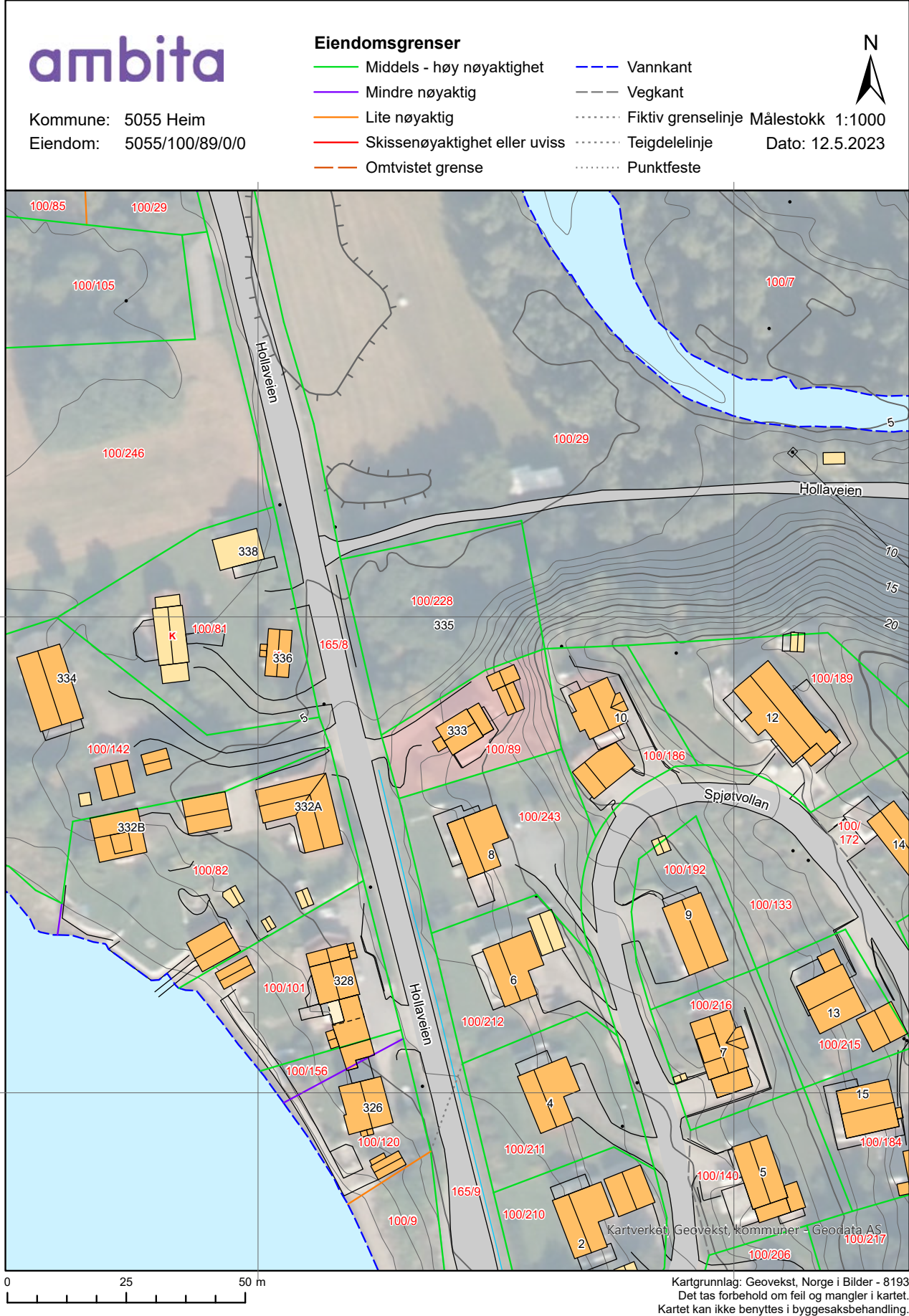
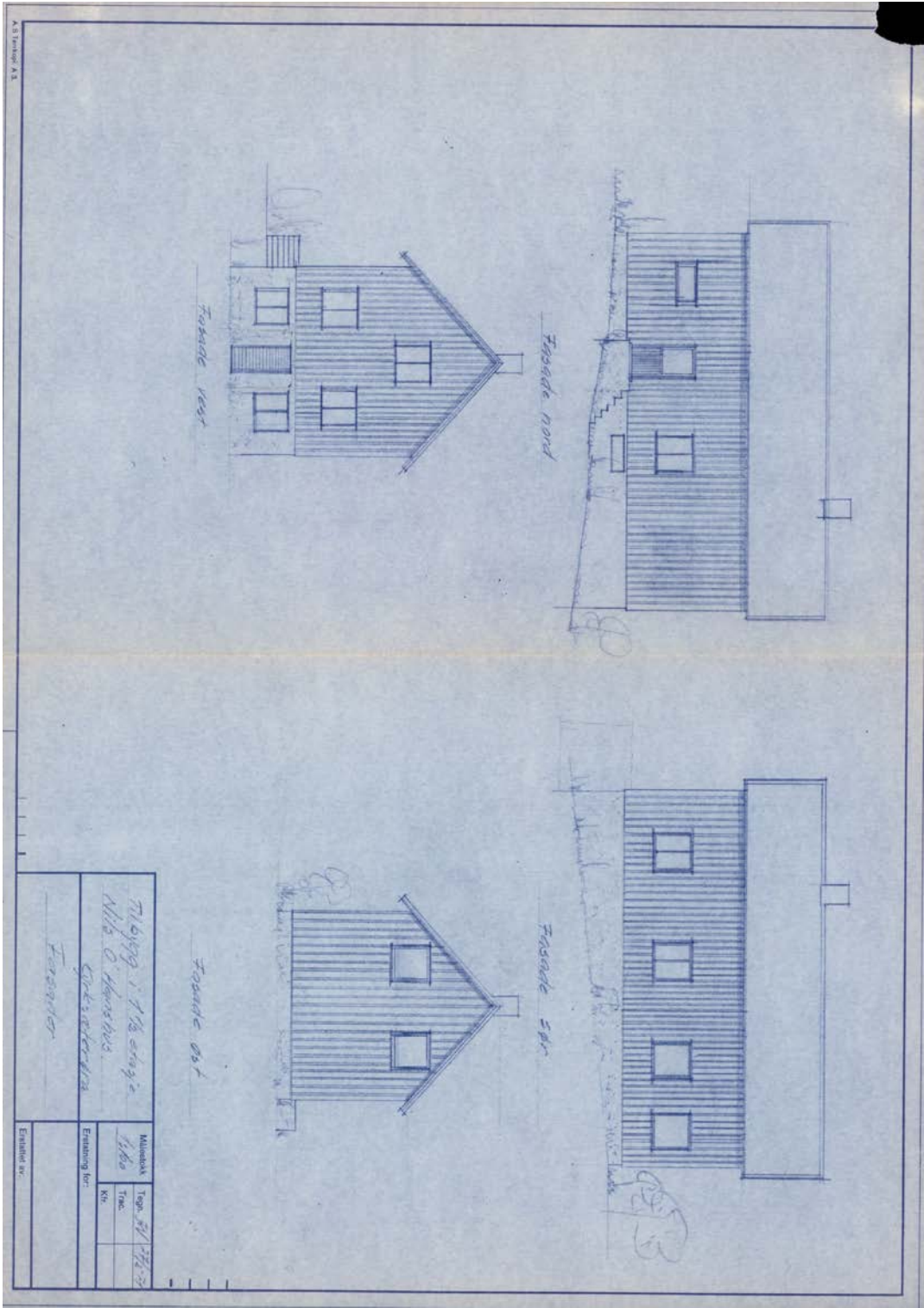




Tilbygg i 1. etage N:o O. Hansen, Gården		Plotskala 1:50	Top 31.12.24
Plan 1. etage		Bygning nr.	
Bygning nr.		Form A3	



Tilbygg i 1. etage Nils O. Hansen, Gården		Bygning nr. 1	1:50	Top 31.12.24	Produktion
Plan 2. etage		Bygning nr.			
Bygning nr.		Form A3			





1

Dokument nr. 971 10 54
Hitra Sakskriversambete 30/6

Utskrift av rettsbok nr. 33 for Hitra jordskifterett forsåvidt
nedenstående angår.

År 1954 den 29 april ble jordskifterett satt i Hans Sagdals
hus på gården Holden, gnr. 100 i Hemne herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer Toralv Solheim

Jordskiftemenn: Agronom Arne Røstvold, Strand
Gårdbruker Lars Gravdal, Gravdal.

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Gjerdmund Liahjell.
Sak nr. 7/1953.

Saksøker: Hans Sagdal, eier og bruker av gnr. 100, bnr. 29 i
Hemne herred.

Saksøkt: Olaf Spjøtvold, eier av gnr. 100, bnr. 9 i Hemne herred.

Saken gjelder: Grensegangsforretning til fastsettelse, avmerk-
ing og beskrivelse av grensen mellom gnr. 100,
bnr. 9 og 29 i innmarken.

Rettens formann gjorde jordskiftemennene oppmerksom på at de er
utelukket fra å gjøre tjeneste hvis de er i noe forhold som
nevnt i domstollovens § 10⁶ eller 107. Han oppfordret jordskifte-
mennene og partene til å si fra om så var tilfelle. Likeså ba
han opplyst om det forelå omstendigheter som nevnt i domstol-
lovens § 108. Det framkom ingen merknad mot rettens sammensetning
og rettens formann erklærte retten for lovlig satt.

Arne Røstvold har tidligere avgitt den lovbetemte forsikring.
Lars Gravdal som ikke har gjort dette lot protokollen tilføre
sådan

Forsikring:

Jeg forsikrer at jeg såvel i denne sak som i alle fremtidige
jordskiftesaker med troskap og redelighet vil utføre de plikter som
påhviler meg som jordskiftemann.

Lars Gravdal.
sign.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegangsforretning dat. 19/12 1953 og undertegnet

2

av Hans Sagdal.

2. Innkalling til jordskifteretten med oppnevnellespå-
tegninger, dat 12 april 1954.

3. Postkvittering for rek. brev hvorved gjenpart av dok.
nr. 1 og 2 var sendt sakens parter.

Hans Sagdal la fram:

4. Skylddelingsforretning av 28 sept. 1886 hvorved bnr. 29
ble utskilt fra bnr. 9.

Hans Sagdal fikk ordet og ba om å få grensen avmerket
og beskrevet overenstemmende med skylddelingsforret-
ningen.

Olaf Spjøtvold fikk deretter ordet og framholdt at og-
så han ønsket å få grensen fastsatt etter den framlagte
skylddelingsforretning.

Retten sammen med partene foretok deretter befaring av ~~den~~
den omhandlede grense.

Under befaringen fikk partene høve til å forklare seg og
redegjøre for sine påstander.

Det viste seg at bnr. 9 og bnr. 29 ikke grenser til
hverandre fra sjøen til bygdeveien idet det fra bnr.
9 er solgt og utskilt en tomt, bnr. 82, som etter fore-
vist skylddelingsforretning av 3 juni 1938 grenser mot
bnr. 29. Senere har eieren av denne tomt foretatt make-
skiftet med eieren av bnr. 29. Eieren av bnr. 82 var ikke
oppgitt i rekvisisjonen og heller ikke innkalt til dette
møte. Grensen angaes imidlertid å være klar og uom-
tvistet fra sjøen til bygdeveien.

Ovenfor bygdeveien er det også fra bnr. 9 solgt en tomt,
bnr. 89, eier Ole Myran. Eierne av bnr. 29 og eieren
av bnr. 89 er enige om grensen mellom sine bruk og ba
om å få grensen avmerket og beskrevet ved denne for-
retning.

3

Grensen mellom bnr. 9 og bnr. 29 begynner i det nordøstre hjørne av bnr. 89 og er uomtvistet oppover til bnr. 29 gårdsvei vest for Kvernhusdammen. Herfra påstår Hans Sagdal at grensen skal gå på den søndre side av den før nevnte gårdsvei til en grind i stående gjerde på bakkekammen.

Olaf Spjøtvold påstår at grensen skal gå over veien og videre til det sted hvor den gamle kvernhusdam var og atter videre oppover en bratt bakke til den før nevnte grind. Fra denne grind og til grensen mot utmarken er grensen uomtvistet.

Hans Sagdal begrunner sin påstand med at det i skylddelingsforretningen vedkommende bnr. 29 står at Hagen, det nåværende bnr.29, ligger i et stykke. Hvis grensen skulle gå til Kvernhusdammen ville Hagen bli delt i 2 stykker. Desuten mener han at det er naturlig at veien mellom de 2 deler av innmarken skulle ligge på bnr. 29 som alltid har brukt denne vei og som er den eneste rimelige adkomst mellom øvre og nedre del av bnr. 29 innmark. Olaf Spjøtvold mener at når det i skylddelingsforretningens grensebeskrivelse står at grensen skal gå til Kvernhusdammen må dette være avgjørende.

Jordskifteretten har forsøkt forliksmegling, men partene ville ikke inngå forlik, hvorfor tvisten blir å avgjøre ved kjennelse i henhold til jordskiftelovens § 17.

Kjennelse:

Jordskifteretten skal bemerke: Den omtvistede grense mellom bnr. 9 og bnr. 29 er beskrevet i skylddelingsforretning av 28 sept. 1886. Fra skylddelingsforretningen siterer: "Hagen ligger i et Stykke, og grændser mot Vest til Søen, mot Nord til Hagaelven (undtagen det saakalte Hagaslet, der ligger paa Nordsiden af nævnte Elv) mot øst til Udmarken, mot Syd til Spjøtvold. Mærkeslinjen mellem Hagen og Spjøtvold begynder ved Søen og gaar i østlig Retning, dels efter Birketrær, dels efter en Bakkekam,

4

derfra til Kvernhusdammen, videre opad en Bakke til Bakkekammen. videre denne at følge til en nedsat Stenpæle, hvor linjen gaar indover Fladen i en Bøining til Hagens Sommerfæhus."

Jordskifteretten finner at skylddelingsforretningens grensebeskrivelse er meget mangelfull. Et av de få grensepunkter som etter beskrivelsen med sikkerhet kan stedfestes er Kvernhusdammen. Det er ingen synlige rester etter Kvernhusdammen i dag, men Olaf Spjøtvold har påvist hvor den lå, og hans påvisning er ikke motsagt av Hans Sagdal. Olaf Spjøtvolds påstand stemmer godt med grensebeskrivelsen på den omtvistede strekning.

Det stemmer således at grensen skal gå fra Kvernhusdammen "videre opad en Bakke til Bakkekammen."

På den annen side vil grensen etter Hans Sagdals påstand ikke komme til Kvernhusdammen og den vil ikke på nevnte sted " gå opad en Bakke". Begge parter har påvist at det tidligere har stått en grind over gårdsveien på det sted tvisten begynner. Når det i skylddelingsforretningen står at Hagen ligger i et stykke, synes dette noe motstridende. med grensebeskrivelsen. Rigtignokk kan det sies at øvre og nedre del av Hagen henger sammen ved Kvernhusdammen idet Kvernhusdammen ligger noen meter fra Hagaelvns djupål, men terrenget er her så bratt og bergfullt at det ikke kan danne noen adkomst mellom de to delene, Jordskifteretten mener imidlertid at en må legge avgjørende vekt på grensebeskrivelsen og må derfor gi saksøkte, Olaf Spjøtvold medhold i hans påstand.

Verdien av det omtvistede område skjønnes å være mindre enn kr. 500,-

Omkostningene ble gjort opp slik:

Jordskiftemann Arne Røstvold 1 dag	kr. 26,-
Skyss	" 5,-
Jordskiftemann Lars Gravdal 1 dag	" 26,-
Skyss	" 16,25
Tinglysningsgebyr	" 5,-
Overføres	kr. 78,25

5		
	Overført	kr. 78,25
Utskrift av rettsboka ant. 4 ark	"	8, -
Gjenpart for tinglysning	"	8,-
Innbinding	"	1,-
Jordskiftedommerens utlegg til porto	"	3,60
	Sum	kr. 98,85

Retten finner at omkostningene blir å utrede med en halvdel
kr. 49,43

på Hans Sagdal
og en halvdel
på Olaf Spjøtvold.

" 49,42

Den tinglyste utskrift blir å oppbevare hos eieren av bnr. 29
til felles bruk for partene.

Kjennelsen trer i kraft om 2 månter, den 30 juni 1954. Inntil
den tid skal det være forbudt for partene å foreta hogst eller
på annen måte forringe verdien av det omtvistede areal, jord-
skiftelovens § 45.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

Grensen mellom gnr. 100, bnr. 29 på den nordre og østre side og
gnr. 100, bnr. 9 på den motsatte side begynner i det nordøstre
hjørne av bnr. 89 og går i rett linje i retning Ø (103 g) 1,3 m
til nedsatt merkestein, merkepunkt nr. 1, 28,4 m til do. (2) og
37,0 m til do (3), derfra fortsetter grensen i rett linje i
retning S.Ø. (152 g) 23,3 m til nedsatt stein (4) og 38,3 m
til do (5). Herfra går grensen videre Ø.N.Ø. (72 g) 35,8 m til
nedsatt stein (6), herfra går grensen i rett linje i retning
N.Ø.t Ø. (62 g) 60,2 m til kors i jordfast stein (7) og 56,2 m
til nedsatt stein (8), hvor grensen vinkler litt mere mot øst
og fortsetter i rett linje i retning Ø (96 g) 22,3 m til ned-
satt stein (9) og 20,6 m til do (10). Herfra går grensen litt mere
til syd (107 g) og fortsetter ^{5,8}8,4 m til nedsatt stein (11) på

6
sydsiden av gårdsveien. Grensen går nå videre i retning N.N.Ø.
(22 g) over gårdsveien 4,5 m til nedsatt stein (12). Herfra
går grensen i rett linje i retning Ø.N.Ø. (77 g) 37,9 m til
kors i berg (svaberg) (13) og 14,2 m til do (14) i en berg-
nakk ved den gamle Kvernhusdam. Her vinkler grensen atter og
fortsetter i retning S.S.Ø. oppover en bratt bakke 15,6 m til
nedsatt stein (15) ved og på øvre side av gårdsveien. Her
vinkler grensen og fortsetter i rett linje i retning S.S.V t V
(234 g) 39,7 m til nedsatt stein (16) og 26,7 m til do (17).
Grensen fortsetter så i S. t V (212 g) 21,1 m til nedsatt stein
(18), videre i retning S.t Ø. (188g) 31,5 m til nedsatt stein (19)
(19), derfra går grensen i retning S.S.V t V. (231 g) 26,6 m
til nedsatt stein(20) hvor grensen atter vinkler og fortsetter i
i retning S.S.Ø. (174 g) 35,6 m til nedsatt stein (21) ved
gjerdet mot utmarken.

Det bemerkes at fra grensens begynnelsespunkt til merkepunkt
nr. 11 er grensen noe regulert og avmerket slik som partene
er blitt forlikt om. Det samme er tilfellet for grensestrek-
ningen fra merkepunkt nr. 15 til grensens endepunkt.

Etter anmodning fra eieren av bnr. 29 og eieren av bnr. 89
er grensen mellom disse to bruk avmerket etter overenskomst
mellom partene således:

Grensen begynner ved bygdeveien med bnr. 29 på den nordre
side og bnr. 89 på den motsatte side og går i rett linje i
retning Ø.N.Ø. (74 g) til nedsatt stein som står 2,0 m fra
østre veikant, 40,3 m til do og videre i samme retning 1,10 m.
De nedsatte merkesteiner er alle forsynt med kors og såkalte
vitnesteiner. Avstandene er horisontale mål og retningene
refererer seg til magnetisk nord. De angitte gradtall angir
retningen i forhold til magnetisk nord og er tatt med kom-
pas hvor sirkelen er delt i 400 g.

Omkostningene ble betalt etter ovenstående fordeling.

7

Jordskiftedommeren ga partene opplysning om reglene for påanke. Rettens formann oppfordret jordskiftemennene og partene til å si fra hvis de har noe å bemerke til forhandlingene eller protokollførselen.

Olaf Spjøtvold ba tilført protokollen at nærværende sak bare har behandlet grensen mellom bnr. 9 og 29 og eventuelle rettigheter som de to bruk måtte ha på hverandre er således uberørt av denne sak.

Saka ble deretter kunngjort ved opplesning av rettsboka den 29 april 1954 i påhør av Hans Sagdal, Olaf Spjøtvold og Ole Myran.

Utenom ovenstående protokolltilførsel kom det ingen bemerkning. Retten hevet.

Toralv Solheim.	Arne Røstvold.	Lars Gravdal.
sign.	sign.	sign.

At utskriften er riktig bevitnes.

Toralv Solheim



M: 14000

M.N.

*Grenser mellom
bnr. 100, bnr. 9, 29 og 89
Herne herred*

Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 1670 dbf. 24/5-1966Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S.T.)Orkdal sorenskriverembete
Vann- og kloakkledninger o. l. samt renner av alle slag
ved offentlige veger

(Jfr. veglovens §§ 32 og 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Ole Myran
eier/bruker av eiendommen Bakkeby gnr. 100 bnr. 89
i Hemne kommune, som har fått tillatelse av vegvesenet til å
legge kloakkledning under/langs fylkesveg U-313Kyrksæterøra-Holla vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende
for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrers forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet – etter forutgående varsel – utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet som foreskrevet i pkt. 1.
8. Kryssingen bør skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Helserådets og eventuelt nedenforliggende grunneierers samtykke må ledningseieren selv innhente. Gravingen bør foregå på den tid av døgnet det er minst trafikk.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitterlighet:

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylke

Jnr. 1227/66 IG/H
Ark. 774 HnHerr Ole Myran,Kyrksæterøra.Etter Deres søknad av 4. mai 1966gir en herved tillatelse til å legge kloakkledningunder/langs fylkesveg U-313, Kyrksæterøra-Hollaved km 110,300

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår.

Erklæringen vedlegges i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes til

sorenskriveren i Orkdal

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Tinglysningsgebyr kr. 10,- må vedlegges.

Ett eksemplar av erklæringen påført tinglysing bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Tinghuset, Trondheim.

Eiendommens navn bes påført erklæringen.

Trondheim, den 12. mai 1966.

For vegsjefen

Gjenpart for vegoppsynsmann: Bjørseth

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt i gang.

Appl. k. J. -
12.1.1957

Dagbok nr. 100 1957
Hitra Sørenskriverembete
12/1

Erklæring.

Undertegnede, Else Ofstad, Kyrksæterøra, gir med dette herr Ole Myran, Kyrksæterøra, rett til å forsyne sin eiendom Bakkely, gar. 100, bnr. 89 i Hemne med vatn fra brønnen på min eiendom, Stranda, gar. 100, bnr. 82 i Hemne. *Andels og vedligeholdelse i fjærrør på det like vanlige skat*
Ole k.k. mellem parter Kyrksæterøra, den 7. januar 1955.

Verdien oppgis til kr. 100,-.

Ole Myran
Ole Myran

Til vitterlighet:

Else Ofstad

Else Ofstad
Else Ofstad.
Kristian Torsen

w/att.

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. |

For eiendommen:

Adresse: Hollaveien 333
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701230018

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.06.2023

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