



aktiv.

Gjengstøveien 1163, 7206 HELLANDSJØEN

**Fritidseiendom pent beliggende i
rolige og naturskjønne omgivelser
i Gjengstøa/Hellandsjøen |
Båtplass | Flott uteområde**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Selger: Eva Laila Sponland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 73/89 kvm
Tomtstr.: 971.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 177
Oppdragsnr.: 1701250014

Velkommen til
Gjengstøveien 1163!

Velholdt fritidseiendom pent beliggende i naturskjønne omgivelser i Gjengstøa/Hellandsjøen. Hytta er oppført ca. 1980 og tilbygd ca. 2010.
Tomta er i underkant av 1 mål og er pent opparbeidet med hage og terrasser.

- Verdt å merke seg:
- Båtplass i Stamnesbugen medfølger
 - Lys og romslig stue med plass for flere møbleringssoner
 - Hems med gulvareal på ca. 29 kvm
 - Hovedsoverom med direkte adkomst til bad
 - Overbygd terrasse ved inngangsparti og stor veranda med utgang fra stue
 - Anneks og lysthus
 - Vei frem til eiendommen
 - Innlagt vann, strøm og tilkoblet avløp (privat renseanlegg)
 - 30 min kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er et stort

utvalg servicetjenester



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen21

Tilstandsrapport36

Egenerklæring60

Energiattest65

Ferdigattest tilbygg71

Tegninger fra kommunen vedr. tilbygg72

Tegninger fra kommunen datert 197778

Vegstatuskart81

Eiendomskart82

Kart kommuneplan.....85

Reguleringsbestemmelser87

Tinglyste erklæringer90

Forbrukerinformasjon98

Budskjema99

Plantegning

1. etasje



Gjengstøveien 1163
1. Etasje



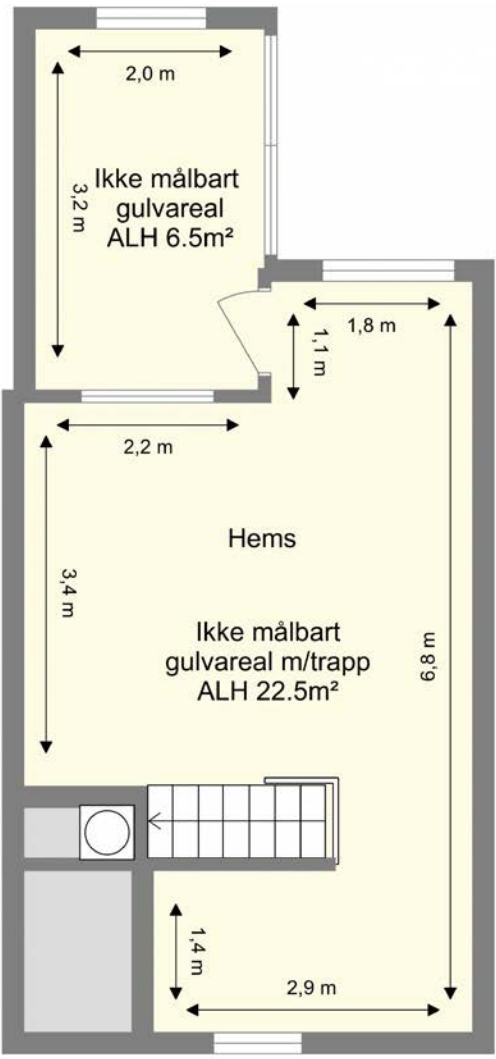
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

Hems



Gjengstøveien 1163
Hems



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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





Velkommen inn!







Hems



Pent opparbeidet uteområde med hage, terrasser, anneks og lysthus.





Velkommen til visning!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 114 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 73 m² Vindfang, gang, toalett, stue, vinterhage, soverom, bad og kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
59 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
55 m²

Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m²

Utedo

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

Ikke målbare arealer

Arealer på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Terrasse i tilknytning anneks, lysthus og utedo er å betrakte som ca da deler av arealer ikke er medregnet, dette gjelder terrassedel som går mellom og på baksiden av anneks og lysthus. Videre så er gangveier med terrassedekke ikke medregnet som en del av TBA da dette arealer ikke har nytteverdi men er ment som gangvei/adkomst.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

971.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 972kvm. iflg. målebrev og målebrevskart. Målebrev og målebrevskart følger som vedlegg til salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen er pent beliggende i naturskjønne omgivelser i Gjengstøa/Hellandsjøen i Heim kommune.

I nærområdet er det fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Fra eiendommen er det ca. 3-4 min. kjøring ned til Stamnesbugen hvor det medfølger båtplass og tilhørende parkeringsplass. Her ligger alt til rette for fine dager med bading, fiske og båtliv. Det er flere populære utfartsområder i nærheten, blant annet Magerøya og Stokkebrygga. På Magerøya er det båtbrygge, toalett, dusj, museum, kultur-/natursti, klatrevegg, kafé og restaurant med skjenkebevilling. Stokkebrygga Kafé er et populært treffsted for fastboende, hyttefolk og reisende i sommerhalvåret. Kafeen ligger idyllisk til i vannkanten ved Hellandsjøen båthavn som også har bensinstasjon.

Fra eiendommen er det også umiddelbar nærhet til et stort utvalg turområder i fjellet, populære turmål er blant annet Heimsfjellet eller Hundsvassknubben hvor det er flott utsikt når du kommer på toppen.

Fra eiendommen er det ca. 30 min. kjøring til sentrum av Kyrksæterøra. Her finner du et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, kjøpesenter, bakeri, restauranter, vinmonopol mm. Det er ca. 1,5 time kjøring til Orkanger og 2,5 time til Trondheim og Kristiansund.

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

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig
Tommy Sandersen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Iht. takstmannens beskrivelse: Fritidsbolig er oppført i en etasje med hems. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring
4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Arbeid gjennomført i forbindelse med oppsetting av pumpehus og tilkobling til kloakk av tidligere eier.
Arbeid utført av: Hemne VVS.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Bytte av sikringsskap i forbindelse med etablering av pumpehus og tilkobling til kloakk - undermåler etablert.
Gjennomført av tidligere eier.
Arbeid utført av: Sodvin/Hemne kraftlag.

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

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Bytte av tak - gjennomført av tidligere eier.

24) Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse:
Beskrivelse av nå-situasjon i fht vanntilkobling for pumpehus og hyttenabo/er:
Situasjon pr i dag er at ventil for hytteeier 1165 er plassert under 1163 terrasse og i sammenheng med egen ventil. Denne er avtalt fjernet i forbindelse med ny oppkopling lengre mot hovedkran (utført men ikke komplett), forventet sommer 2025.

Beskrivelse av nå-situasjon i fht tilkobling til strøm i pumpehuset: Strøm fra hytta (1163) med undermåler montert i pumpehuset - denne leses av 1 gang pr år og regning sendes tilkoblede hyttenaboer.

Tilleggskommentar: Selges med båtplass. Bruk av båtplass krever årlig betaling til Stamnes og Kvernvik Veilag (1.000 kr pr. dags dato) for adkomst, samt en årlig medlemsavgift til båtforening (2.500 kr pr. dags dato).

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

Innhold
Iht. takstmannens beskrivelse:

Primærrom:
1. etasje: Vindfang, gang, toalett, stue,vinterhage, soverom, bad og kjøkken.
Hems: Hems.

Anneks & lysthus.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

1. etasje:

Vindfang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

Gang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Toalett: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Hyttetoalett.

Stue 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Trapp.

Vinterhage: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utgang til veranda.

Soverom: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Belegg på gulv og tregulv, malt panel og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og wc naturlig avtrekk via åpningsvindu.

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder.

Hems:
Hems: Tre og laminat på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

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:

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering:
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
Det er avvik, åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm og gir muligheter for klatring. Videre så registreres det noen skjevheter i en pilar/fundamentering mot nordvest siden.
Utover normal aldringsmessig slitasje og avvik på rekkverk ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utforming på rekkverk som innbyr til klatring i tillegg til alder og slitasje.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å redusere åpninger mellom liggende rekkverksbord slik at de ikke overstiger 20mm. Det anbefales å holde skjev pilar under oppsikt for å se om den er stabilt eller er under utvikling, tiltak vurderes deretter.

Vinduer og dører: Eldre - Oppsummering:
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering,

ved stikkprøvekontroll registreres det at vindu på kjøkken og tilliggende vindu tar i karm. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:
Justeringer/smøring anbefales på vinduer som er trege/skjeve. Utvendig overflatebehandlinger må påregnes. Det ble utover dette ikke registrert avvik, men på grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Yttervegger - Oppsummering:
Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Deler av kledning over vinduer er etablert helt ned til vannbrett med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utover aldringsmessig slitasje og manglende musetetting ble det ikke registrert vesentlige avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende musetetting og stedvis værslitt panel.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Det kan med fordel etableres en spalte mellom panel og vannbrett for å unngå nedfukting av treverk. Normalt vedlikehold og stedvis utskifting må påregnes.

Renner og nedløp - Oppsummering:
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på takrenner og nedløp av plast. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:
En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Dette gjelder eldre renner og nedløp av plast.

Taktekking - Oppsummering:
Det er observert rustdannelse på taktekking av metallplater og beslag/takhatt som vil redusere levetiden. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Kontrollen er begrenset da den kun er utført fra stige ført opp mot takrenne og observasjonen fra bakkenivå, det ikke er etablert adkomst/takstige til pipe. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak:
Det ble ikke registrert behov for tiltak men på grunn av alder og registrerte avvik kan det oppstå skader/lekkasjer. Det må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.
Inspeksjon er begrenset og vurdering av taktekking og beslagsløninger anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering:
Det er rust i beslag rundt pipa. Pipa er innkledd på hems. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig takstige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Kontroll er kun utført fra stige fra bakken. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i innkledd pipe på loft og rustdannelse på pipebeslag.

Anbefalte tiltak:
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. For tiltak på pipehatt vises det til punkt taktekking i rapporten.

Toalettrom: Hyttetoalett med tankløsning (muldo) - Oppsummering:
Rommet har kun naturlig avtrekk via vindu. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og tilfredstiller ikke referansenivået i rapporten.
Hyttetoalett med tankløsning (muldo) vurderes å fungerer som tiltenkt, toalett er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Trapp - Oppsummering:
Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning trappen. Trappen er opp til hems og er ikke vurdert med samme vurderingsgrunnlag som en vanlig trapp. Manglende rekkverk ned fra trapp og rekkverk på hems tilfredstiller ikke krav til sikkerhet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk som ikke tilfredstiller krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales bedre sikring med rekkverk/håndløper på trapp opp til hems.

Vannledninger - Oppsummering:
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det registreres generelt svakt vanntrykk ved test.
Vannrør er delvis isolert og det er åpne vannrør med varmekabel rundt rørene, det er ikke opplyst om frost på vannrør.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig og pga. svakt vanntrykk.

Anbefalte tiltak:
Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Varmtvannsbereder - Oppsummering:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak - Oppsummering:
Det er krav til stige for adkomst for feier, stige er ikke etablert. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, det er krav til snøfanger på alle glatte overflater. Det er ikke skrående tak over inngangsparti uten fare for snøras, men snøfangere bør etableres på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg rundt fritidsboligen. Tilstandsgrad 3 er satt pga. manglende adkomst til feier.
Manglende snøfanger er tilstandsgrad 2.
Anbefalte tiltak:
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnad er kun for etablering av takstige. Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn- Oppsummering:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av

materialer. Største registrerte avvik er registrert på stue, avvik er registrert til mellom 30-40mm. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Anbefalte tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Øvrig: Bad - Oppsummering:
På grunn av utførelse/materialvalg og manglende sluk tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet utett overgang gulv/vegg og manglende sluk i rommet. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn at badet ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten. Det er fare for skade på tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Anbefalte tiltak:
Utbedringskostnader er kun for lokal utbedring med etablering av belegg på gulv med oppbrett mot vegg, samt etablering av sluk for god vannsikkerhet. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater i påvente av en eventuell utbedring.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Selger har hatt internett via antenne og ruter. Ny eier må påregne å sette inn eget data-sim.

Parkering
Biloppstillingsplass på tomten.

Forsikringsselskap
Watercircle

Polisenummer
101357502

Diverse
Byggeår: Byggeår er opplyst av selger å være ca. 1980. Byggeåret er ikke dokumentert og et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

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

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Info fra Heim Brann & Redning:
Siste tilsyn: 24.08.2021
Siste feiing: 23.08.2021

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 490 000

Kommunale avgifter
Kr 15 607

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 2.125,-
Slam (via Remidt): 1.412,-
Vann:
Grunnbeløp 3.648,-
Årlig avgift: 4.913,-
Branntilsyn/feiling: 398,-
Eiendomsskatt: 3.111,-

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

Formuesverdi sekundær

Kr 108 664

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Hytta selges med båtplass tilknyttet Stamnesbugen båtforening. Selger opplyser at bruk av båtplass krever årlig betaling til Stamnes og Kvernvik Veilag (1.000 kr pr. mai 2025) for adkomst, samt en årlig medlemsavgift til båtforening (2.500 kr pr. mai 2025).

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 35, bruksnummer 177 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:

5055/35/177:

Dokumentnr: 900142 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER. UFULLSTENDIG
SPESIFISERT. OVERFØRT FRA HOVEDBØLET. KAN
INNEHOLDE PENGEHEFTELSE
Overført fra: Knr:1612 Gnr:35 Bnr:3
Erklæring er forsøkt innhentet fra Kartverket, men finnes ikke pga. alder.

20.05.1983 - Dokumentnr: 3214 - Erklæring/avtale
DIV. BEST. INNTATT I SKJØTE

Tekst i skjøte: "Kjøpesummen er oppgjort kontant mot heftelsesfritt skjøte. Kjøperen får rett til adkomst til tomta etter sti og til parkeringsplass i henhold til strandplan for Stamnesbugen. Likeså rett til sommer- og vinteropplegg for båt. Forøvrig rettigheter i henhold til strandplanens

bestemmelser. Kjøperen plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende forskrifter for Stamnesbugen Strandplanområde vedrørende vann, avløp, renovasjon og strøm og han må være med på å betale sin del av utgiftenetil bygging og drift av nødvendige anlegg etterhvert som de påløper. Disse utgifter kommer i tillegg til kjøpesummen. Videre plikter kjøperen å delta i utgifter med vedlikehold av veg, opparbeiding av parkeringsplass og båtopptrekk med fastsatte årlige beløp bestemt av Strandplanlaget. Tomta kan ikke inngjerdes,unntatt i spesielle tilfeller og da etter avtale med Strandplanlaget."
Fullstendig erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

14.04.1983 - Dokumentnr: 2399 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1612 Gnr:35 Bnr:3

Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 181506 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:35 Bnr:177

01.01.2020 - Dokumentnr: 1546605 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:35 Bnr:177

20.05.1983 - Dokumentnr: 3214 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:35 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:35 Bnr:376

Bestemmelse om adkomstrett

m.m. Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på tilbygd vinterhage og veranda datert 21.05.2012, ferdigattesten og tilhørende tegninger følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger fra byggeåret (unntak er vedlagt tegning av tilbygg vinterhage). Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Kommunen ble kontaktet etter mottak av kommunepakke og det er i den forbindelse mottatt

tegninger av en hytte og anneks som ble godkjent i 1977, men både selger og kommunens kontaktperson er usikre på om dette er de opprinnelige byggetegningene til hytta. Tegning av anneks samsvarer med dagens situasjon, men tegninger av hytta samsvarer ikke. Kommunen skriver som følger: "Av tegninger fant jeg kun godkjent byggesøknad fra en tidligere eier på tomt nr. 21 (som senere er fradelt til 35/177), men på saksmappe sto det utgår da tomten var overdratt til ny tidligere eier. Legger ved tegningene som ble godkjent i 1977 av hytte og uthus". De nevnte tegningene følger som vedlegg til salgsoppgave til informasjon.

Ovennevnte forhold medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Ved spørsmål knyttet til dette anbefales det å kontakte Heim Kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.05.2012.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Selger opplyser at den ene nabohytta (nr. 1165) har tilkobling til vann via Gjengstøveien 1163 (stoppekranen til naboen er under hytta).

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Selger opplyser at avløp føres til et felles renseanlegg hvor 3 fritidsboliger er tilknyttet. Installasjoner på bad og

kjøkken er tilkoblet anlegget. Anlegget er opplyst å være montert i 2011. Selger opplyser at strøm til renseanlegget går på undermåler til denne hytta / Gjengstøveien 1163. Selger har hatt en praksis hvor regningen fordeles på de tre hyttene som er tilknyttet anlegget når faktura er mottatt.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det er tinglyst adkomstrett til eiendommen, erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

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

Kjøper overtar risiko og ansvar for alle de ovennevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelser for Stamnesbugen Strandplanområde følger som vedlegg til salgsoppgave.

Eiendommen grenser til LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks.

allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Nederste del av tomten ligger såvidt i område markert med "hensynssone - faresone flom" i forbindelse med bekk/elv som passerer. Se kart fra kommuneplanen for nærmere beskrivelse/ skravering.

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 600 (Omkostninger totalt)
54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 547 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglars vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.242,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing av sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
29.05.2025

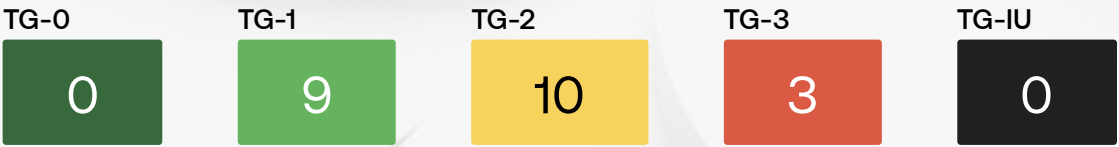
Notater

Gjengstøveien 1163 7206 HELLANDSJØEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1980
BRA: 73 m²
BRA-i: 73 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31664>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier, stige er ikke etablert.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, det er krav til snøfanger på alle glatte overflater. Det er ikke skrående tak over inngangsparti uten fare for snøras, men snøfangere bør etableres på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg rundt fritidsboligen.

Tilstandsgrad 3 er satt pga. manglende adkomst til feier. Manglende snøfanger er tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnad er kun for etablering av takstige.

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Største registrerte avvik er registrert på stue, avvik er registrert til mellom 30-40mm.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Bad

Oppsummering

På grunn av utførelse/materialvalg og manglende sluk tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet utett overgang gulv/vegg og manglende sluk i rommet. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn at badet ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten. Det er fare for skade på tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Utbedringskostnader er kun for lokal utbedring med etablering av belegg på gulv med oppbrett mot vegg, samt etablering av sluk for god vannsikkerhet. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater i påvente av en eventuell utbedring.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det er avvik, åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm og gir muligheter for klatring. Videre så registreres det noen skjevheter i en pilar/fundamentering mot nordvest siden.

Utover normal aldringsmessig slitasje og avvik på rekkverk ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utforming på rekkverk som innbyr til klatring i tillegg til alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere åpninger mellom liggende rekkverksbord slik at de ikke overstiger 20mm. Det anbefales å holde skjev pilar under oppsikt for å se om den er stabil eller er under utvikling, tiltak vurderes deretter.

Vinduer og dører: Eldre

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, ved stikkprøvekontroll registreres det at vindu på kjøkken og tilliggende vindu tar i karm. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales på vinduer som er trege/skjeve.

Utvendig overflatebehandlinger må påregnes. Det ble utover dette ikke registrert avvik, men på grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Deler av kledning over vinduer er etablert helt ned til vannbrett med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utover aldringsmessig slitasje og manglende musetetting ble det ikke registrert vesentlige avvik.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende musetetting og stedvis værslitt panel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Det kan med fordel etableres en spalte mellom panel og vannbrett for å unngå nedfukting av treverk.

Normalt vedlikehold og stedvis utskifting må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på takrenner og nedløp av plast.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Taktekking

Anbefalte tiltak

En utskiftin bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Dette gjelder eldre renner og nedløp av plast.

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på taktekking av metallplater og beslag/takhat som vil redusere levetiden. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er begrenset da den kun er utført fra stige ført opp mot takrenne og observasjonen fra bakkenivå, det ikke er etablert adkomst/takstige til pipe. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak men på grunn av alder og registrerte avvik kan det oppstå skader/lekkasjer. Det må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Inspeksjon er begrenset og vurdering av taktekking og beslagslønninger anbefales når forholdene gjør det mulig.

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Pipa er innkledd på hems.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig taktige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Kontroll er kun utført fra stige fra bakken.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i innkledd pipe på loft og rustdannelse på pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

For tiltak på pipehatt vises det til punkt taktekking i rapporten.

Toalettrom: Hyttetoalett med tankløsning (muldo)

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk via vindu. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og tilfredsstillende ikke referansenivået i rapporten.

Hyttetoalett med tankløsning (muldo) vurderes å fungerer som tiltenkt, toalett er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning trappen. Trappen er opp til hems og er ikke vurdert med samme vurderingsgrunnlag som en vanlig trapp. Manglende rekkverk ned fra trapp og rekkverk på hems tilfredstiller ikke krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk som ikke tilfredstiller krav til sikkerhet.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

Det anbefales bedre sikring med rekkverk/håpndløper på trapp opp til hems.

Oppsummering

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det registreres generelt svakt vanntrykk ved test. Vannrør er delvis isolert og det er åpne vannrør med varmekabel rundt rørene, det er ikke opplyst om frost på vannrør.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig og pga. svakt vanntrykk.

Anbefalte tiltak

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen.

Det foreligger kun ferdigattest på tilbygd vinterhage og veranda.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.5.2025	21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Eva Laila Sponland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 18.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tommy Sandersen	Telefon:	45228072
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ts@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Gjengstøveien 1163, 7206 Hellandsjøen					
Kommunenr:	5055	Gårdsnr:	35	Bruksnr:	177	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Info fra selger: Byggeåret er å betraktes som ca.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig er oppført i en etasje med hems. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	73	73	0	0	59
Anneks	9	0	9	0	55
Lysthus	6	0	6	0	0
Utedo	1	0	1	0	0
Totalt m²	89	73	16	0	114

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73	0	0	59
Totalt m²	73	73	0	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	73	0	Vindfang, gang, toalett, stue, vinterhage, soverom, bad og kjøkken.	
Totalt m²	73	73	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	55
Totalt m²	9	0	9	0	55

Bygning: Lysthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Bygning: Utedo

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	1	0	1	0	0
Totalt m²	1	0	1	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Arealer på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Terrasse i tilknytning anneks, lysthus og utedo er å betrakte som ca da deler av arealer ikke er medregnet, dette gjelder terrassedel som går mellom og på baksiden av anneks og lysthus. Videre så er gangveier med terrassedekke ikke medregnet som en del av TBA da dette arealer ikke har nytteverdi men er ment som gangvei/adkomst.

44

Supertakst

Gjengstøveien 1163, 7206 Hellandsjøen

9 av 24

Supertakst

Gjengstøveien 1163, 7206 Hellandsjøen

10 av 24

45

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Registreres noe skjevheter i et søylepunkt på nordvest enden av fritidsboligen, øvrige søylepunkt har ingen vesentlige skjevheter. Slik det framstår på befaringsdagen så vurderes forholdet og ikke være av konstruksjonsmessig betydning. Det anbefales allikevel å holde forholdet under oppsikt for å se om det er under utvikling eller er stabilt.	

6.2 Balkong, terrasse, platting



Skjev pilar/søylepunkt.

Type	Terrasse, Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av terrasser og veranda er tatt i 2010.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det er avvik, åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm og gir muligheter for klatring. Videre så registreres det noen skjevheter i en pilar/fundamentering mot nordvest siden.	
Utover normal aldringsmessig slitasje og avvik på rekkverk ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utforming på rekkverk som innbyr til klatring i tillegg til alder og slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere åpninger mellom liggende rekkverksbord slik at de ikke overstiger 20mm. Det anbefales å holde skjev pilar under oppsikt for å se om den er stabilt eller er under utvikling, tiltak vurderes deretter.

6.3 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er i hovedsak fra 1970 tallet.	
Ytterdør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, ved stikkprøvekontroll registreres det at vindu på kjøkken og tilliggende vindu tar i karm. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales på vinduer som er trege/skjeve.	
Utvendig overflatebehandlinger må påregnes. Det ble utover dette ikke registrert avvik, men på grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.	

6.4 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

6.5 Yttervegger



Eksempel på værslit og oppsprukket kledning.



Deler av panel er ført helt ned til vannbrett og kan føre til nedfukting av panel og skader over tid. Dette er over tilbygd del over heve skyvedør

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass på hems er datostemplet -08 og på tilbygd del -10.	
Vindusglass er datostemplet -10 på heve skyvedør og vinduer i tilbygd vinterhage.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning på tilbygg er fra 2010.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Deler av kledning over vinduer er etablert helt ned til vannbrett med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utover aldriingsmessig slitasje og manglende musetetting ble det ikke registrert vesentlige avvik.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende musetetting og stedvis værslitt panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Det kan med fordel etableres en spalte mellom panel og vannbrett for å unngå nedfukting av treverk.	
Normalt vedlikehold og stedvis utskifting må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med et mindre kryploft på tilbygd del.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Den ene siden har takrenner og nedløp i metall av nyere dato, den andre siden har takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på takrenner og nedløp av plast.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskiftin bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Dette gjelder eldre renner og nedløp av plast.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er ivaretatt via raft på takkonstruksjonen.	

6.9 Taktekking



Rustdannelser/slitasje på beslag/takhatt.



Eksempel på rustdannelser i taktekking.

Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).	
Ingen avvik registreres.	

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Taktekking er av ukjent alder.	
Taktekking på tilbygg er etabler i 2010.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er observert rustdannelse på taktekking av metallplater og beslag/takhat som vil redusere levetiden. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Kontrollen er begrenset da den kun er utført fra stige ført opp mot takrenne og observasjonen fra bakkenivå, det ikke er etablert adkomst/takstige til pipe. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak men på grunn av alder og registrerte avvik kan det oppstå skader/lekkasjer. Det må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.	
Inspeksjon er begrenset og vurdering av taktekking og beslagsløninger anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er krav til stige for adkomst for feier, stige er ikke etablert.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, det er krav til snøfanger på alle glatte overflater. Det er ikke skrående tak over inngangsparti uten fare for snørå, men snøfangere bør etableres på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg rundt fritidsboligen.	
Tilstandsgrad 3 er satt pga. manglende adkomst til feier. Manglende snøfanger er tilstandsgrad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnad er kun for etablering av takstige.	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Største registrerte avvik er registrert på stue, avvik er registrert til mellom 30-40mm.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad
---------------------	--------------------------

6.12 Ildsted/Skorstein



Pipe er innkledd på hems/loft.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er rust i beslag rundt pipa. Pipa er innkledd på hems.	
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig taktige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Kontroll er kun utført fra stige fra bakken.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i innkledd pipe på loft og rustdannelse på pipebeslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	
For tiltak på pipehatt vises det til punkt taktekking i rapporten.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken er montert i 2010. Innredning framstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Det foreligger kun tegninger av tilbygd vinterhage og veranda fra 2010.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen.	
Det foreligger kun ferdigattest på tilbygd vinterhage og veranda.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom: Hyttetoalett med tankløsning (muldo)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk via åpningsvindu og ingen tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning trappen. Trappen er opp til hems og er ikke vurdert med samme vurderingsgrunnlag som en vanlig trapp. Manglende rekkverk ned fra trapp og rekkverk på hems tilfredstiller ikke krav til sikkerhet.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk som ikke tilfredstiller krav til sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales bedre sikring med rekkverk/håpndløper på trapp opp til hems.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er opplyst og være montert i 2011. Avløp føres til et felles renseanlegg som er i tilknytning til med 3 fritidsboliger. Installasjoner på bad og kjøkken er tilkoblet anlegget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk via vindu. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og tilfredstiller ikke referansenivået i rapporten.	
Hyttetoalett med tankløsning (muldo) vurderes å fungerer som tiltenkt, toalett er ikke videre vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Stoppekran er lokalisert under fritidsboligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er montert i 2011.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det registreres generelt svakt vanntrykk ved test. Vannrør er delvis isolert og det er åpne vannrør med varmekabel rundt rørene, det er ikke opplyst om frost på vannrør.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig og pga. svakt vanntrykk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i vindfang.	

6.20 Varmtvannsbereder

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er opplyst og være montert i 2011. Det foreligges samsvarserklæring for pumpehus, kloakkanlegg med tilhørende sikringsskap. Det foreligger samsvarserklæring for oppdeling av sikringsskap og kurs for hytte. Det er ikke kjent om det er gjort arbeider utover dette.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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. Det har forekommet at sikringer løses ut på utstikk/anneks, dette er ikke regelmessig og er derfor ikke vurdert som et avvik. Det anbefales allikevel ytterligere undersøkelser vedørende dette. Ingen avvik registreres.	

6.21 Ventilasjon

Størrelse	
50L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.22 Øvrig: Bad



Bad med manglende tettesjikt og sluk i tilknytning rommet.

Beskrivelse	
Bad har belegg på gulv og tregulv, malt panel og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og wc naturlig avtrekk via åpningsvindu. Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Avløp fra dusjkabinett er ført direkte ned til avløp som er ført ned i gulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
På grunn av utførelse/materialvalg og manglende sluk tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet utett overgang gulv/vegg og manglende sluk i rommet. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn at badet ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten. Det er fare for skade på tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringskostnader er kun for lokal utbedring med etablering av belegg på gulv med oppbrett mot vegg, samt etablering av sluk for god vannsikkerhet. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater i påvente av en eventuell utbedring.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.23 Øvrig: Anneks

Beskrivelse
Annakes har åpen fundamentering på pilarer. Vegger oppført i laftet konstruksjon med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform utvendig tekket med pappshingel. Vindu med 2-lags glass.
Det registreres noe retnings avvik ved kontroll av innvendig gulv. Bygget framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.24 Øvrig: Lyshus

Beskrivelse
Lyshus oppført med ukjent fundamentering, vegger i laftet konstruksjon. Taket har heksagonalform og er utvendig tekket med pappshingel. Vindu med 1-lags glass.
Bygget framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.25 Øvrig: Utedo

Beskrivelse
Utedo med ukjent fundamentering er oppført i vegger av tre med utvendig stående panel. Taket er pultaksform og er utvendig tekket med papshingel.
Bygget framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.26 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Krypjkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Våtrom: Bad

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250014

Selger 1 navn

Eva Sponland

Gateadresse

Gjengstøveien 1163

Poststed

HELLANDSJØEN

Postnr

7206

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Watercircle

Polise/avtalendr.

101357502

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701250014

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid gjennomført i forbindelse med oppsetting av pumpehus og tilkobling til kloakk av tidligere eier.

Arbeid utført av

Hemne VVS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av sikringsskap i forbindelse med etablering av pumpehus og tilkobling til kloakk - undermåler etablert. Gjennomført av tidligere eier.

Arbeid utført av

Sodvin/Hemne kraftlag
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Bytte av tak - gjennomført av tidligere eier.
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701250014

- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Beskrivelse av nå-situasjon i fht vanntilkobling for pumpehus og hyttenabo/er. Situasjon pr i dag er at ventil for hytteeier 1165 er plassert under 1163 terrasse og i sammenheng med egen ventil. Denne er avtalt fjernet i forbindelse med ny oppkopling lengre mot hovedkran(utført men ikke komplett) forventet sommer 2025. Beskrivelse av nå-situasjon i fht tilkobling til strøm i pumpehuset. Strøm fra hytta (1163) med undermåler montert i pumpehuset - denne leses av 1 gang pr år og regning sendes tilkoblede hyttenaboer.

Document reference: 1701250014

Tilleggskommentar

Selges med båtplass. Bruk av båtplass krever årlig betaling til Stamnes og Kvernvik Veilag (1000kr) for adkomst, samt en årlig medlemsavgift til båtforening (2500kr).

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 overtagelse.

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Sponland	2baa7f9dfe04b73fa49c8 ac491c35983487d2ca8	20.05.2025 07:12:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701250014

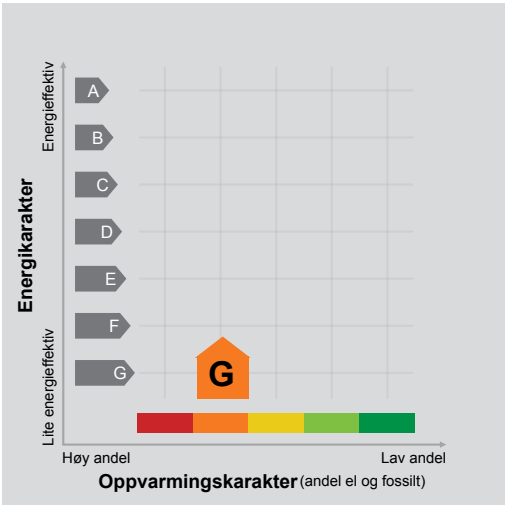
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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





ENERGIATTEST

Adresse	Gjengstøveien 1163
Postnummer	7206
Sted	HELLANDSJØEN
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183111159
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123300
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- 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)

- Tiltak utendørs
 - Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Redusér innetemperaturen
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsets, alternativt pelletskamin

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

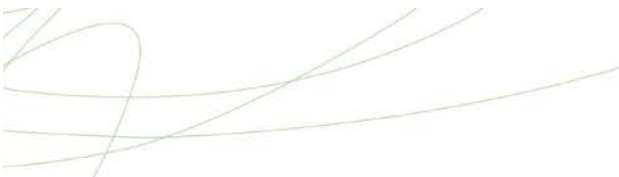
Om energimerkeordningen

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

På siden "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

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 vegg.

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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.



HEMNE KOMMUNE



Tecnisk-Landbruk-Miljø

Oddrun Pauline Sponland

7200 KYRKSÆTERØRA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato
10/1778-9	GNR 35/177	HK/TEKN/MPA		21.05.2012

ODDRUN PAULINE SPONLAND - FERDIGATTEST - TILBYGG VINTERHAGE OG UTVIDELSE AV VERANDA, GNR 35 BNR 177

Melding om tiltak er godkjent 06.08.2010, med endring 25.08.10.

Gjelder:

Tilbygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)

Byggested:

Løftet, Gjengstø, 7206 HELLANDSJØEN

Tiltakshaver:

Oddrun Pauline Sponland

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.04.12. Gjennom denne har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i overenstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, godkjent søknad og vilkår for godkjennelsen.

Med vennlig hilsen
Hemne kommune

Marit Oline Paulsen
rådgiver

dir. innv. 72460267

marit.paulsen@hemne.kommune.no

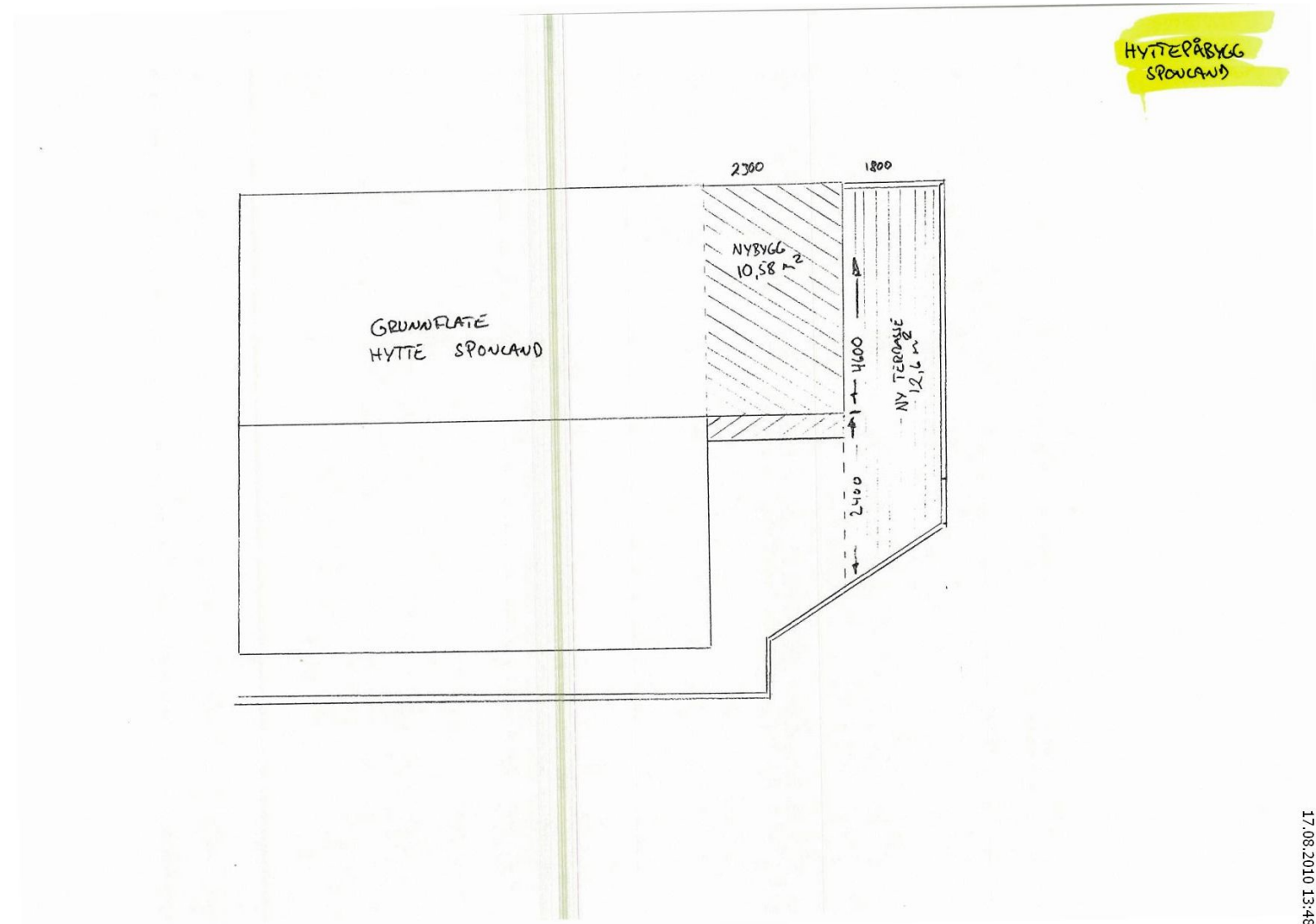
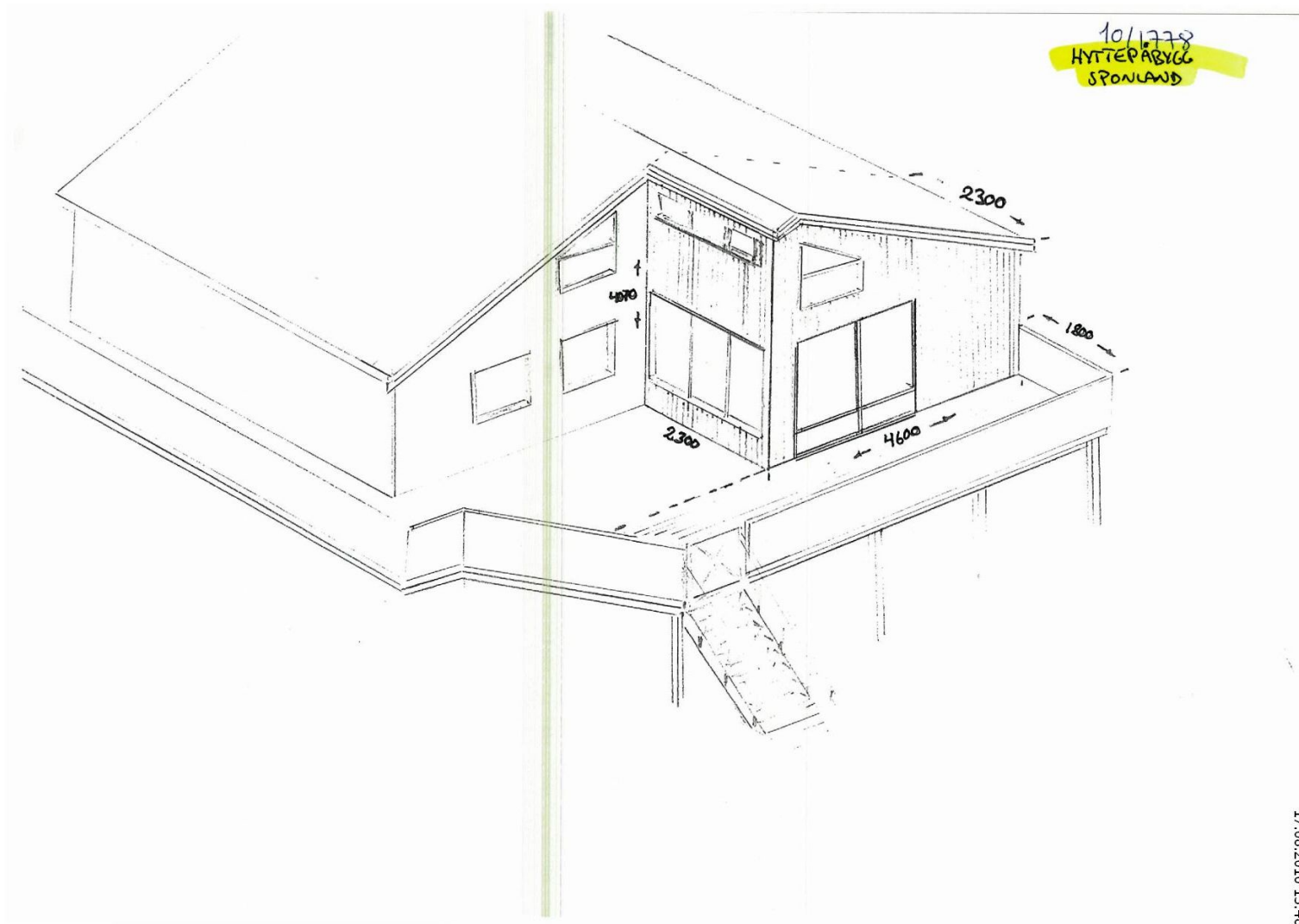
Postadresse:
Trondheimsveien 6
7200 Kyrksæterøra

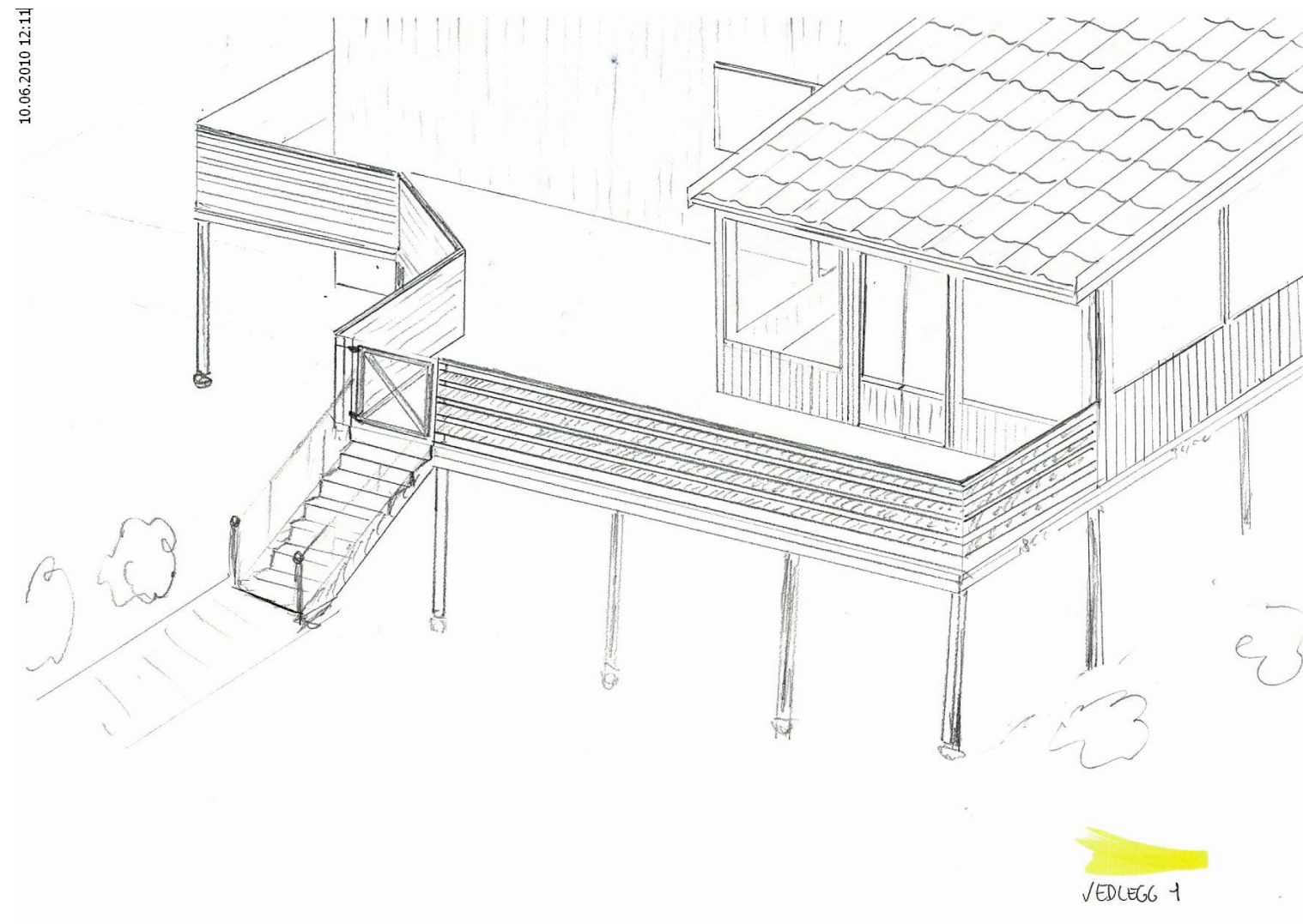
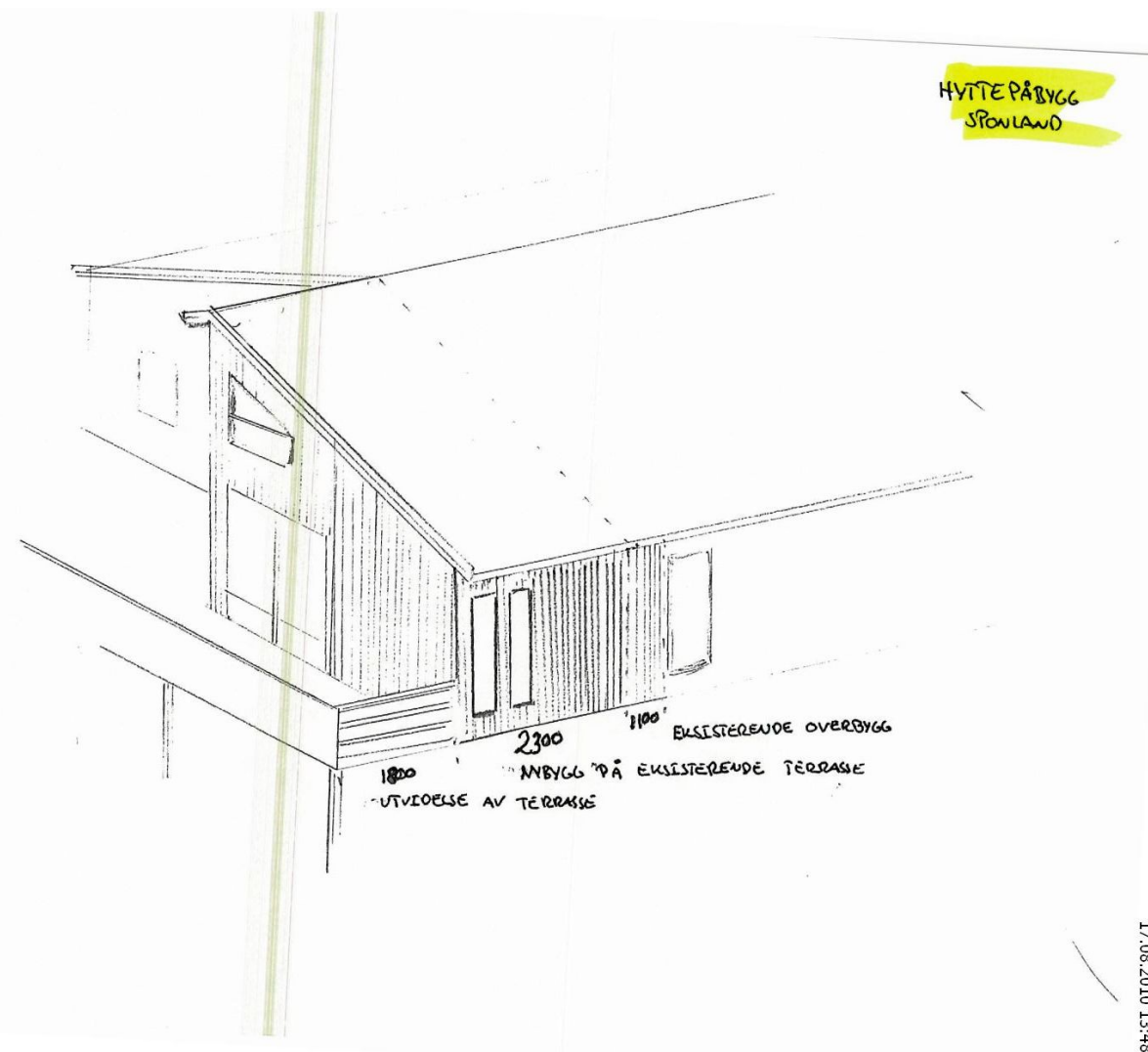
Besøksadresse:
Trondheimsveien 6
Kyrksæterøra

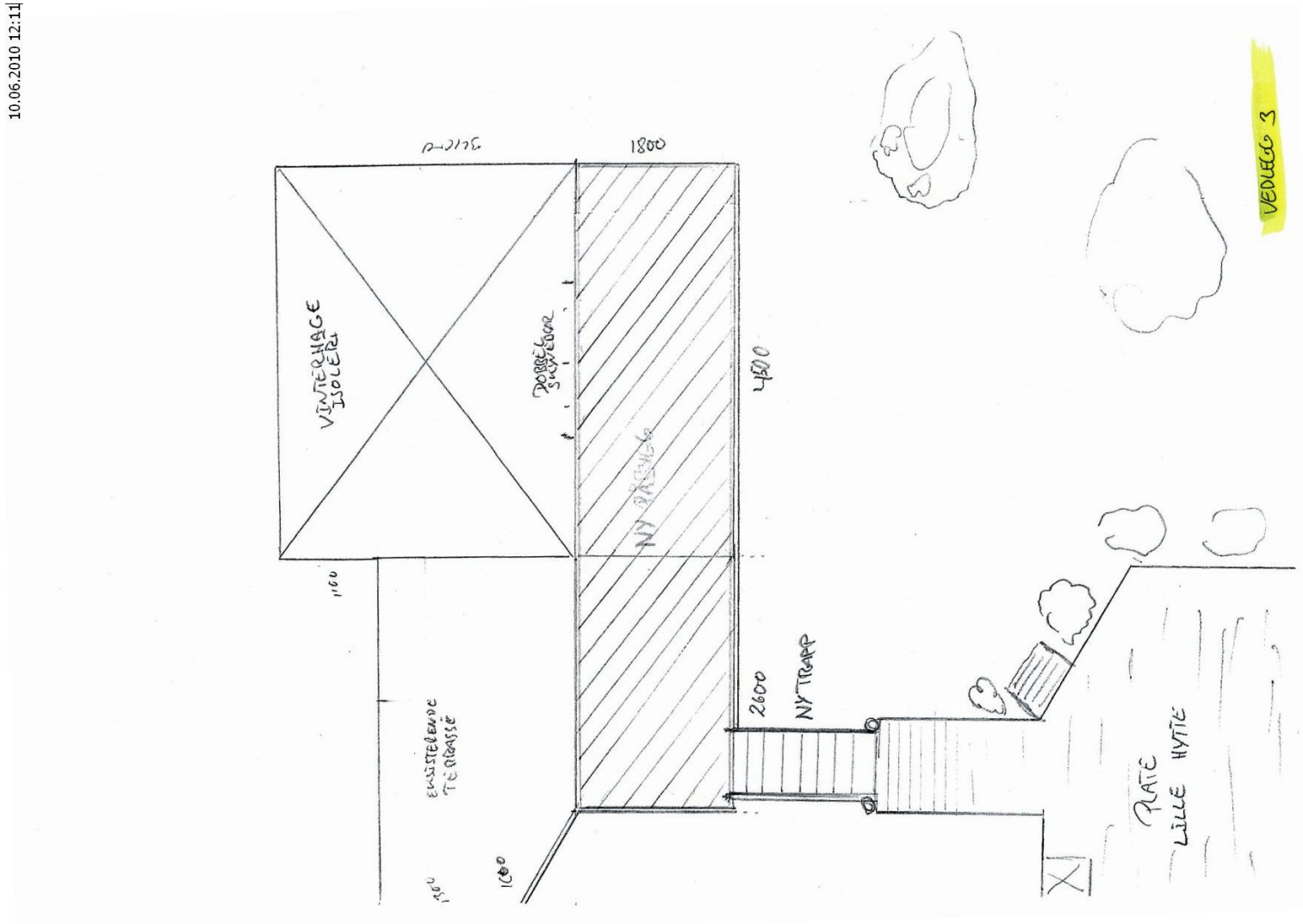
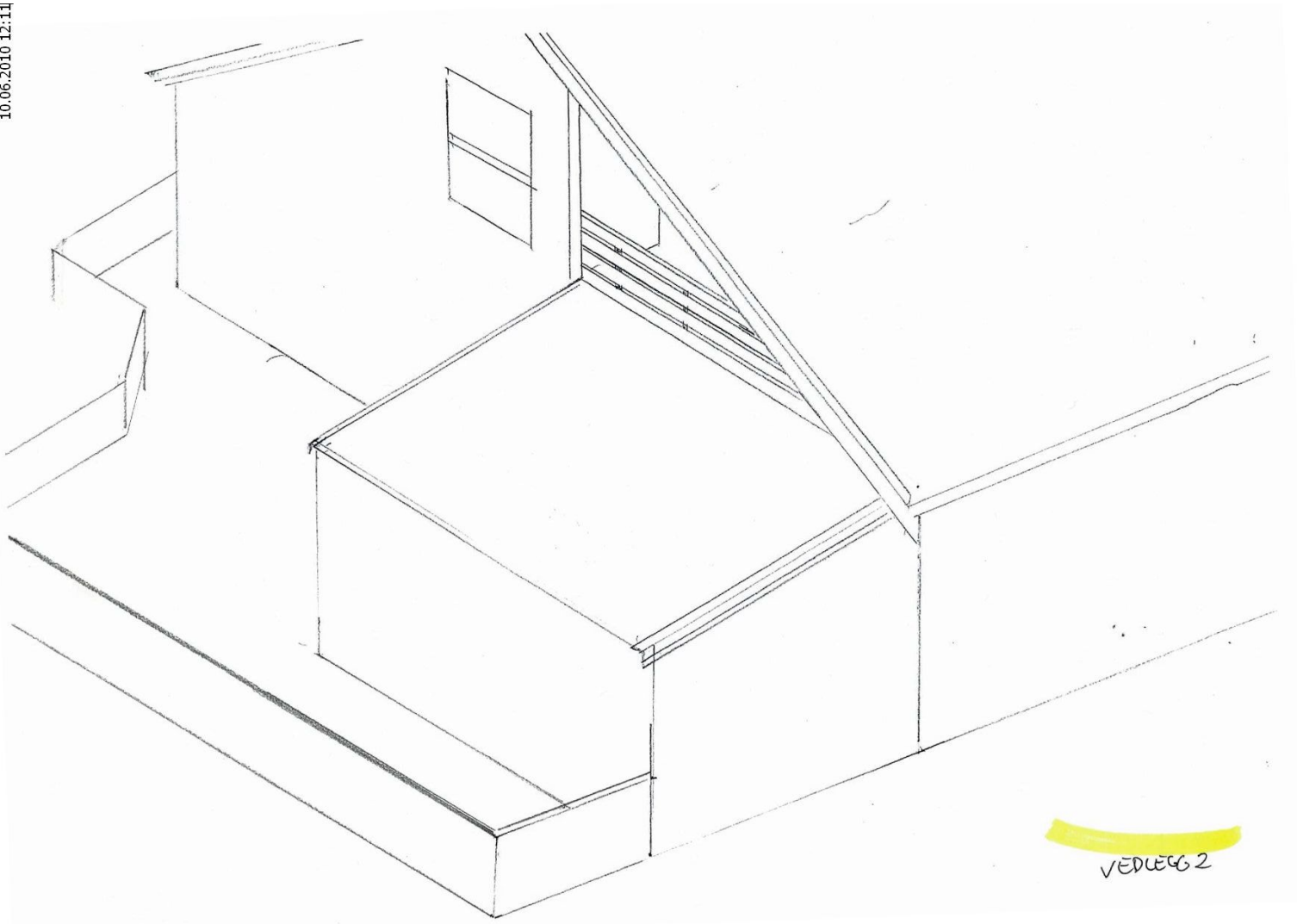
Telefon:
72 46 00 00*
Telefax:
72 46 00 61

Bankgiro:
4312.07.53496
Organisasjonsnr.
940 158 893

E-post/ Internett:
postmottak@hemne.kommune.no
www.hemne.kommune.no







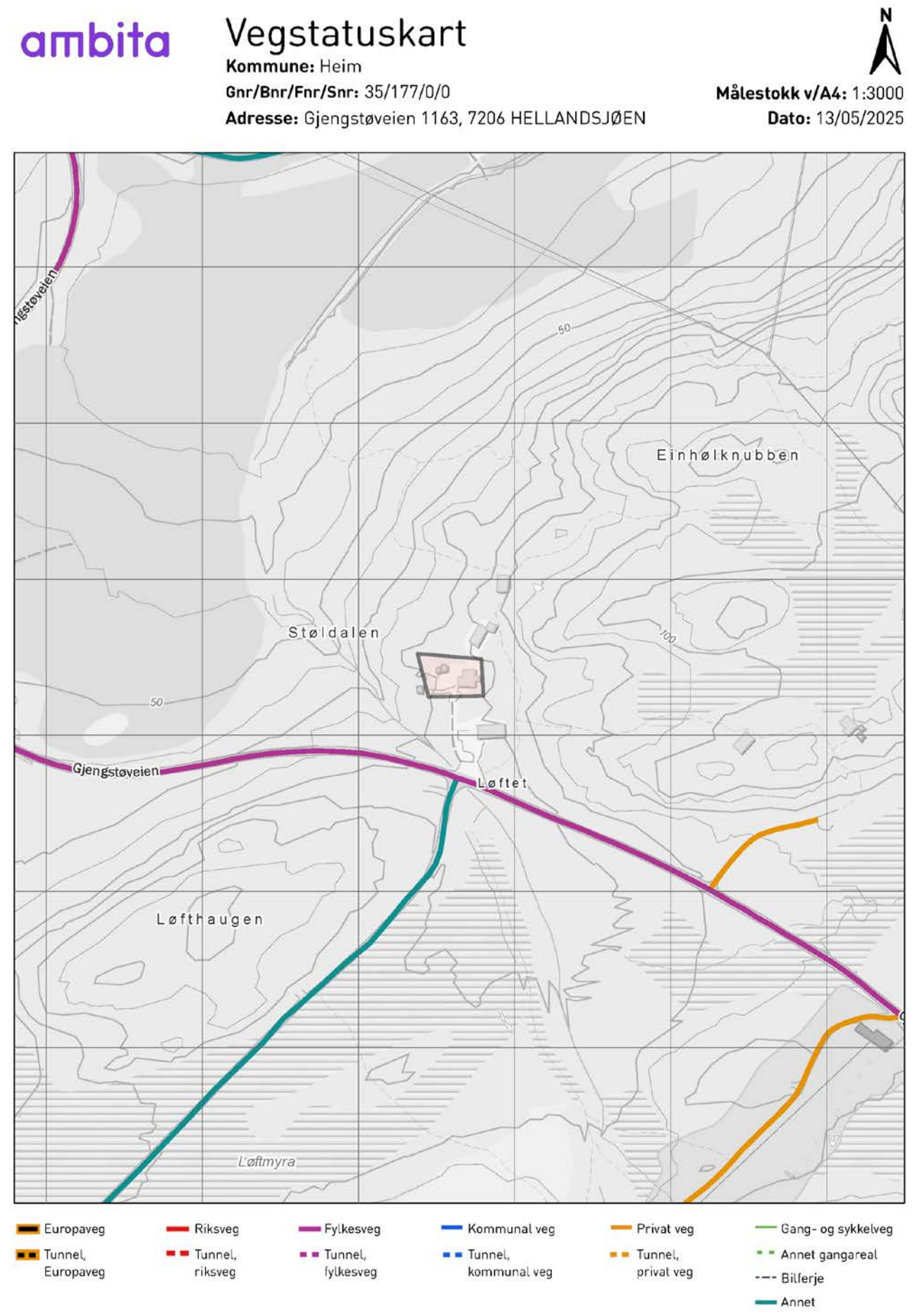
Side:

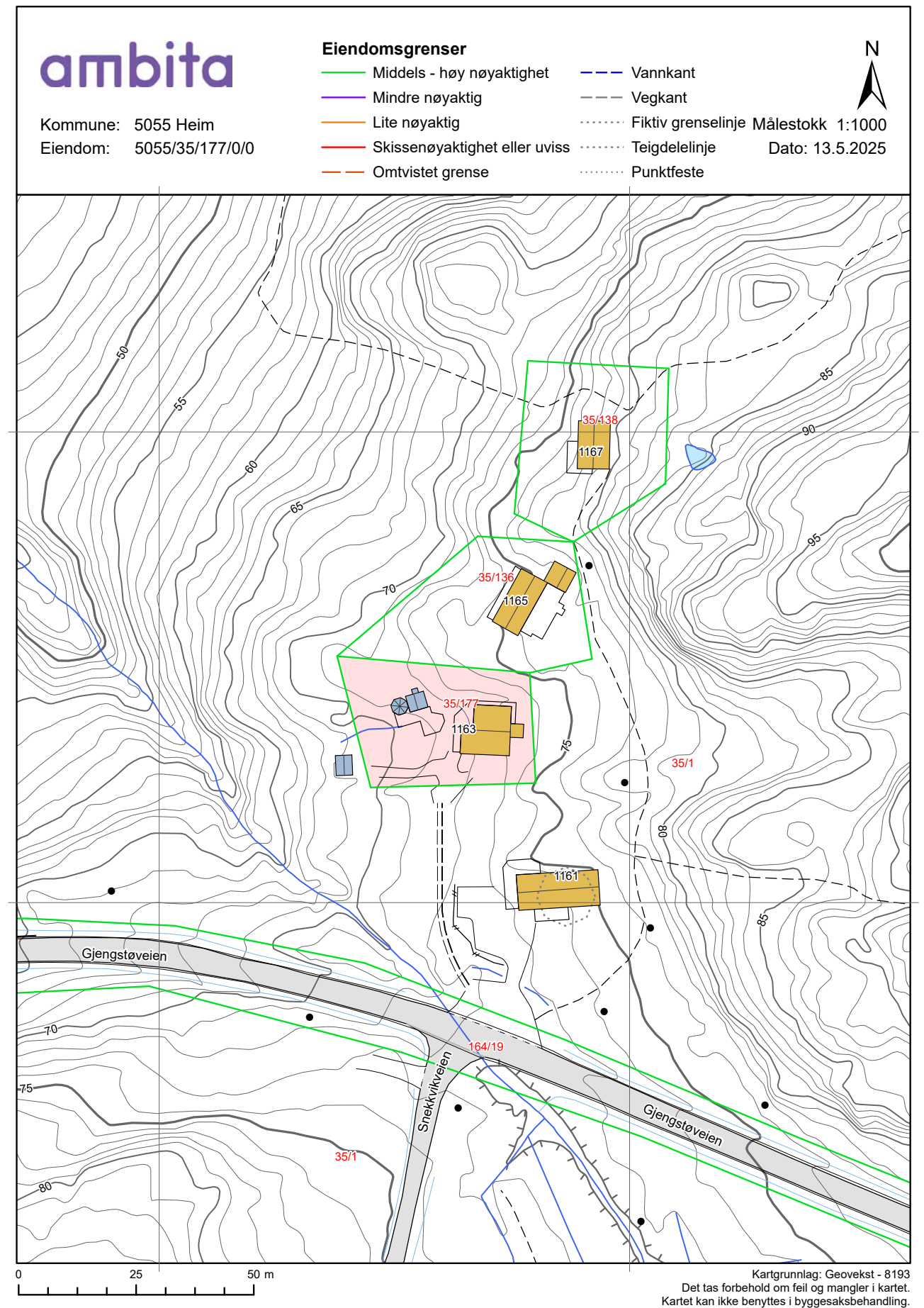
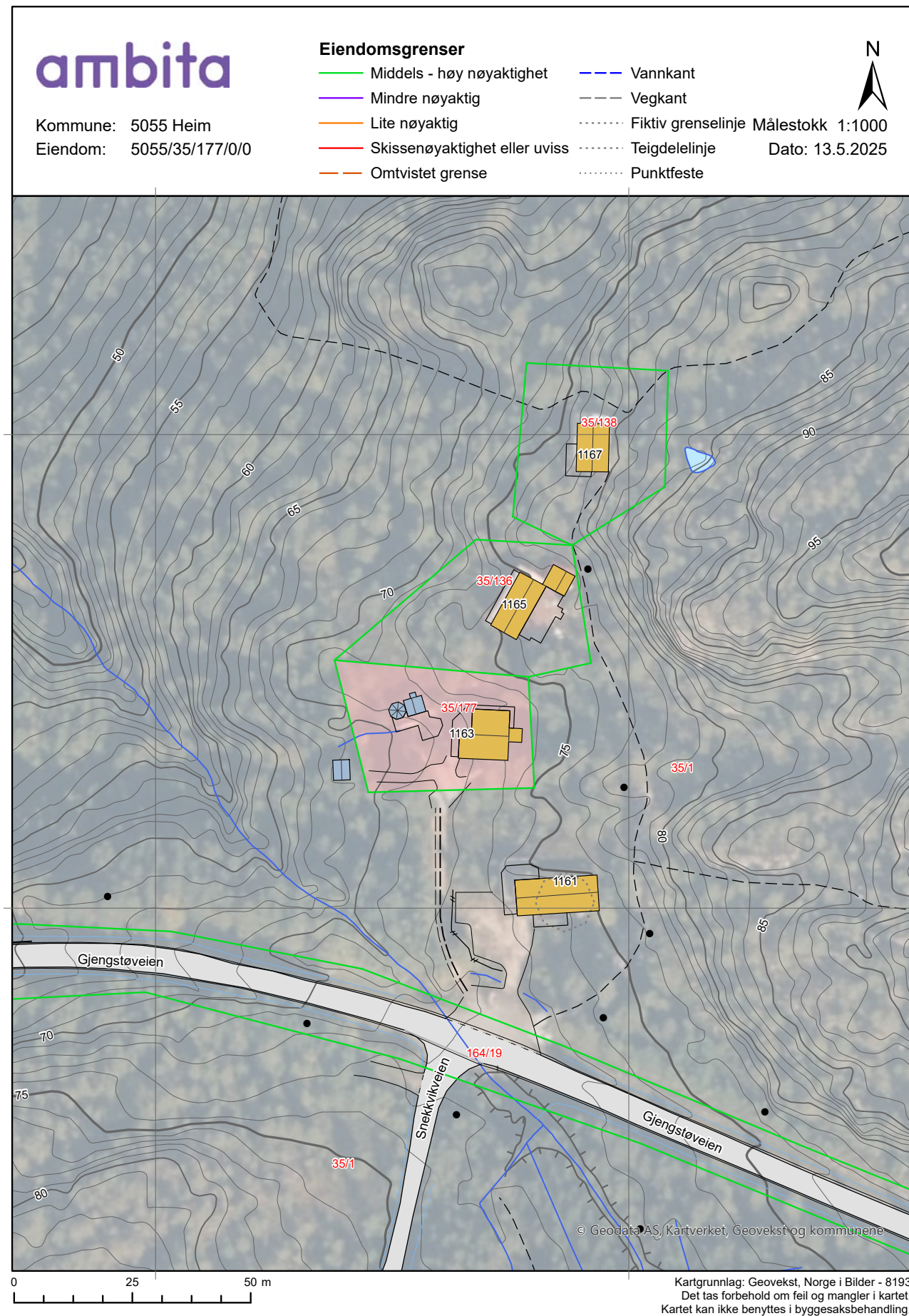
- rapport av / -

Ref.:

Ca 9 m²,

Bl. nr. 137 Adr. 5000-3-73





 Adressepunkt
 Kulturminne - punkt
 Naturvernområde - punkt
 Kulturminne - flate
 Naturvernområde - flate
 Bygningslinjer
 Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
 Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 Lite nøyaktig, 200-499 cm
 Skissenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
 — 5-metersnivå
 — 25-metersnivå
 — Forsenkning terreng
 — — Hjelpekurve
 — Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

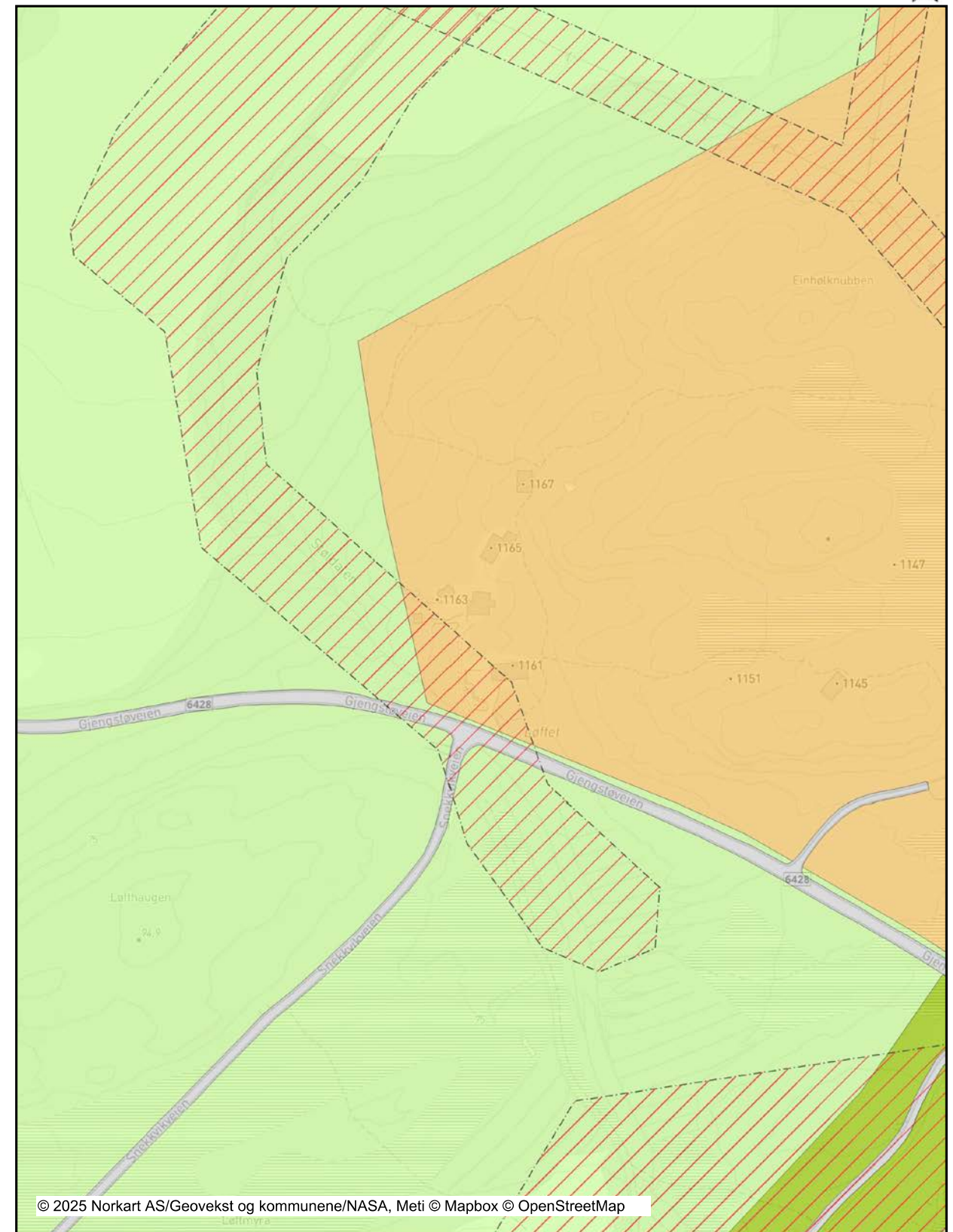
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer



Dato: 16.05.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatensystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
	Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.	
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Skytebane
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)	
	Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealmål

- 78 -

Kapittel 7

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL STRANDPLANEN.

§ 1

Avgrensningen av Stamnesbugen strandplanområde er vist på strandplankartet (M 1:5000). Grensen er heltrukket med rød strek.

§ 2

Strandplanområdet er delt i:

- A) Areal for jordbruksformål.
- B) Trafikkareal (veger, parkeringsplasser)
- C) Areal for fellesanlegg.
- D) Areal for hyttebebyggelse.

Ad trafikkareal:

§ 3

Hver hytterett får tilvist særskilt parkeringsplass.

Ad fellesanlegg:

§ 4

Sommer og vinteropplegg av båter skal skje på tilviste plasser.

Ad hyttebebyggelse:

§ 5

Fritidsbebyggelsen omfatter frittliggende hytter. Det skal etableres en bygning på hver tomt. Redskapsboder o.l. forutsettes innebygd i hytteanlegget.

§ 6

Det skal nyttes byggematerialer og farger som har sammenheng med naturgitte omgivelser - naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier, vindusomramninger og hjørnebord, skal ha samme

mørkhetsgrad. Dør-og vindusrammer kan gis noe avvikende farge. Bygningsrådet kan forlange hytten malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte.

§ 7

Taktrekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning, som torv, mørk naturskifer, svarte eller mørkegrå takstein og asbestsementplater, mørk grå papp eller pappshingel.

§ 8

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når særlige forhold tilsier det, kan bygningsrådet tillate gjerder oppsatt.

§ 9

Permanente flaggstenger tillates ikke oppsatt.

§ 10

Bygningens plass på tomten skal avmerkes i terrenget med et fastmerke, i samsvar med detaljplan. Dette fastmerket skal falle innenfor husets grunnmur. Ved søknad om byggetillatelse skal fastmerkets plass markeres på situasjonsskisse. Når grunnmur er oppført skal det gis samtykke av bygningsrådet før fastmerket fjernes.

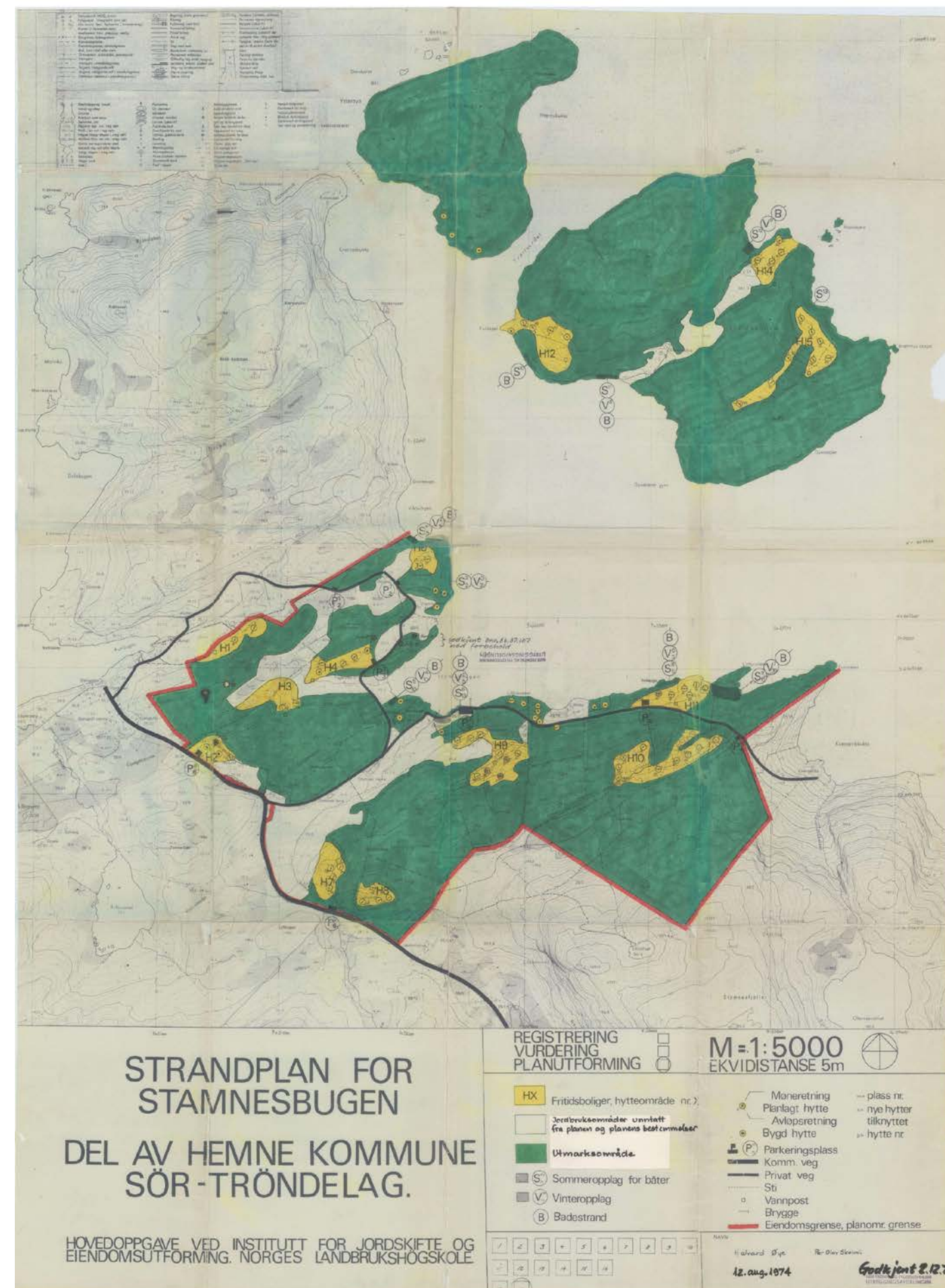
Ad vann, avløp, renovasjon:

§ 11

Det tillates ikke etablert vanninntak i hyttene. Det skal installeres utslagsvask med rørledning til sandfiltergrøft.

§ 12

Avfall som ikke lar seg nedbryte (uorganiske stoffer) som glass, hermetikkbokser, plast o.a. skal samles i oppsatte beholdere for bortkjøring. Brennbart avfall skal fjernes ved brenning i hyttenes ovner.



587

Egenerklæring sendt Jordskifterett

Skjøte

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
03214 20.05.83
SØRENSKRIVEREMBEDE

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer² g.m. 35 b.m. 177 ✓ Kommune 1612 HEMNE

OVERDRAS FRA

Navn Kåre Løvågt Dag 15 Fødselsnummer³ 0420 [redacted]

TIL

Navn Harald Burslem D. Dag 5/4 Fødselsnummer³ 38 [redacted]
050438

KJØPESUMMEN KR. 11.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stammes 16/3 - 1983
Sted Dato

Kåre Løvågt
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁴
[redacted]
Fødselsnr.⁵

Jeg/vi⁶ bekrefter⁶ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Torleif Stammes Guri Stammes
Vitneunderskrift Vitneunderskrift

TORLEIF STAMNES GURI STAMNES
Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Nr. 41a PÅ lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

588

Kjøpesummen er oppgjort kontant mot beffelsesfritt skjøte. Kjøperen får rett til adkomst til tomta etter sti og til parkeringsplass i henhold til strandplan for Stammebuengen. Likeså rett til sommer- og vinteropplegg for båt. For øvrig rettigheter i henhold til strandplanens bestemmelser. Kjøperen plikter å sette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for Stammebuengen strandplanområde, vedrørende vann, avløp, renovasjon og strøm, og han må være med på å betale sin del av utgiftene til bygging og drift av nødvendige anlegg, hvert som de påløper.

Disse utgifter kommer i tillegg til kjøpesummen. Videre plikter kjøperen å delta i utgifter med vedlikehold av veg, opparbeiding av parkeringsplass og båtoppbelegg med fastsatte årlige beløp bestemt av Strandplanlaget.

Tomta kan ikke inngjerdes, inntatt i spesielle tilfelle, og da etter avtale med Strandplanlaget. Tidligere byggeskontraktet beslektet på tomt nr. 22.

Selger: Kåre Løvågt

Kjøper: Harald Burslem D.

Kommunens navn (ev. stempel)

HEMNE

MALEBREV

J nr

45/82

Målebrev nr

1077

87

Målebrev over—

Gnr

35

Bnr

177

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Tomt nr. 22

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

19/11 1982

holdt—

Dagbokstempel

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT

02399 14.04.83

ØRSDAL

SØRENSKRIVEREMBETE

Kart og delingsforetning over

en parsel av gar. 35 bnr. 3

Forretningen ble rekvirert av—

Kåre Løvbugt

Bestyrer ved forretningen var—

Terje Rimol

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kyrksøterøra

den

7/3 1983

Kommuneingeniøren i Hemne

Per Clausen

Terje Rimol

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82

K-blankett 58.14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

88

Gnr

35

Bnr

177

Festenr.

MALEBREVSKART

Representasjonspunkt

X

Y

Z

Koordinatsystem

NGO Akse II

Kartblad

Målestokk

1 : 500

Areal

972 m²

31 650

31 700

606 150

606 100

35/3

35/3

35/3

35/3

3

2

1

4

41.15

23.48

35.13

28.83

N

KOORDINATER.

Pkt.

X

Y

1

606 109.586

31 701.071

2

133.019

699.598

3

136.194

658.575

4

108.331

665.967

Grensemerker i alle hjørner.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gjengstøveien 1163
7206 HELLANDSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre