

# aktiv.



Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Enebolig med sentral beliggenhet i  
Haugen | Oppussingsobjekt |  
Barnevennlig boligområde | Stor  
hage | Gode solforhold**



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 1 990 000,-  
Omkostn.: Kr 51 100,-  
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-  
Selger: Jarle Olav Søreng

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1963  
BRA-i/BRA Total 170/191 kvm  
Tomtstr.: 814.6 m²  
Soverom: 3  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 262  
Oppdragsnr.: 1701250011

Velkommen til  
Haugaveien 7!

Eiendommen er pent beliggende i et barnevennlig boligområde i Haugen. Boligen ble oppført i 1963 og strekker seg over tre etasjer med en stor, sørvendt hage foran huset. Fra eiendommen er det gangavstand til både barnehage, lekeplass, fotballbane og flotte friluftsområder. Det er kort vei til skole, idrettsanlegg og sentrum med et stort utvalg servicetjenester.

Verdt å merke seg:

- Lys og romslig stue med utgang til veranda
- Varmepumpe og vedovn i både underetasje og 1.etasje
- Egen utgang til hage og uteområde fra underetasje
- Flott utsikt
- Gode solforhold
- Romslig tomt
- Pent opparbeidet hage med mulighet for både drivhus, kjøkkenhage og andre hageprosjekter
- Garasje



Innhold

Velkommen .....2

Plantegning .....4

Om eiendommen .....26

Tilstandsrapport .....37

Egenerklæring .....80

Energiattest .....83

Byggetegninger .....90

Kart fra kommunen ..... 103

Reguleringsplan ..... 109

Tinglyste erklæringer ..... 113

Forbrukerinformasjon ..... 126

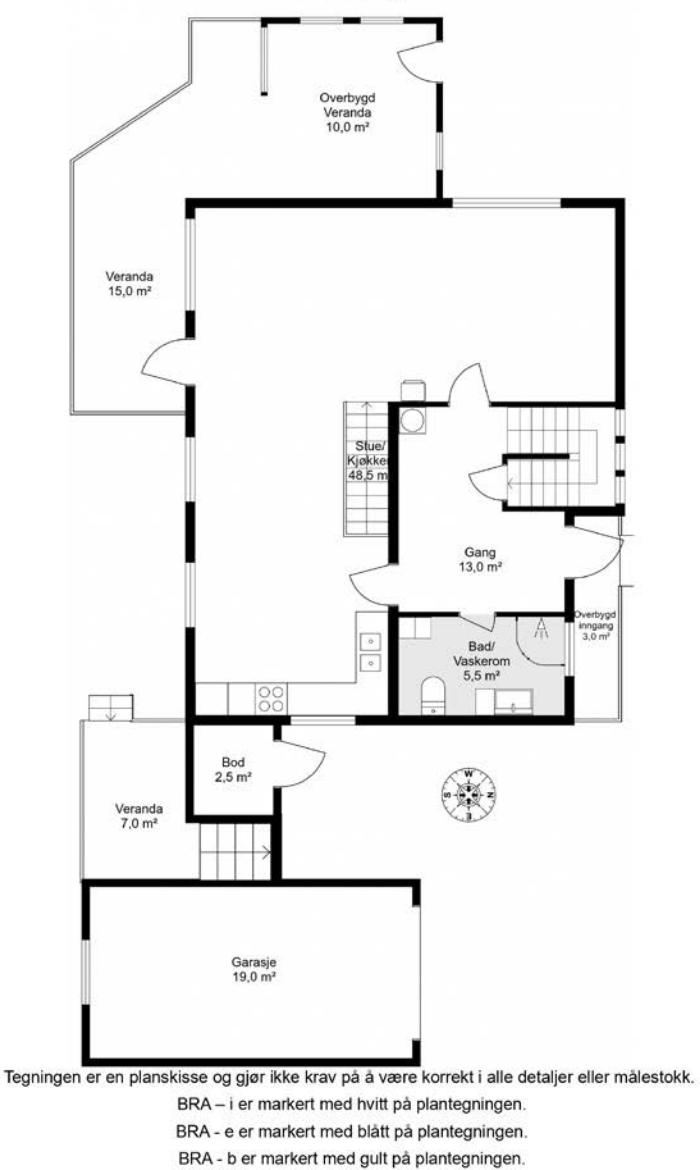
Budskjema ..... 127

# Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Haugaveien 7  
1. Etasje

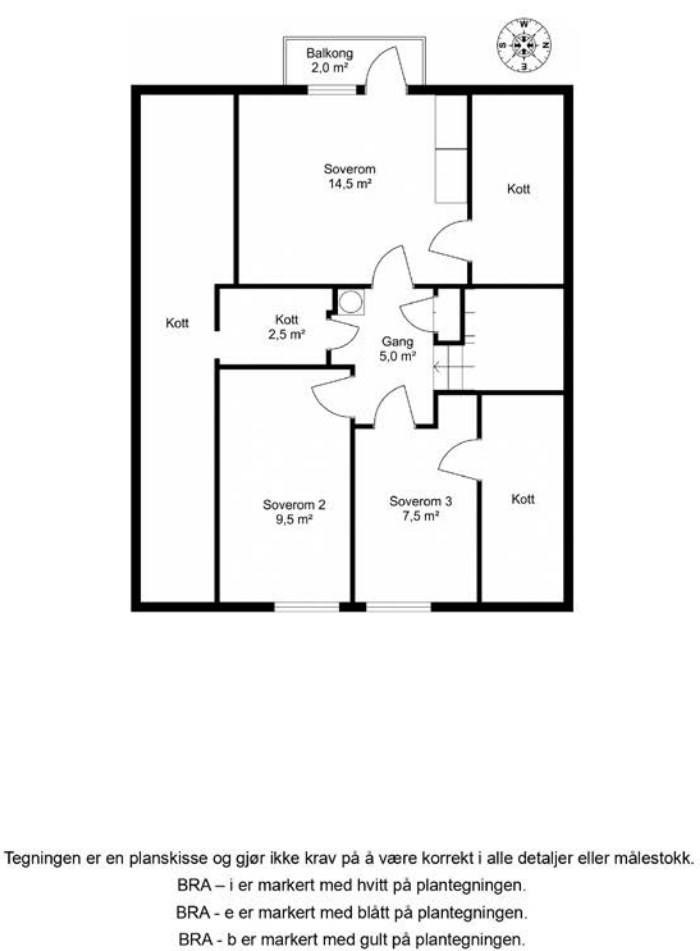


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



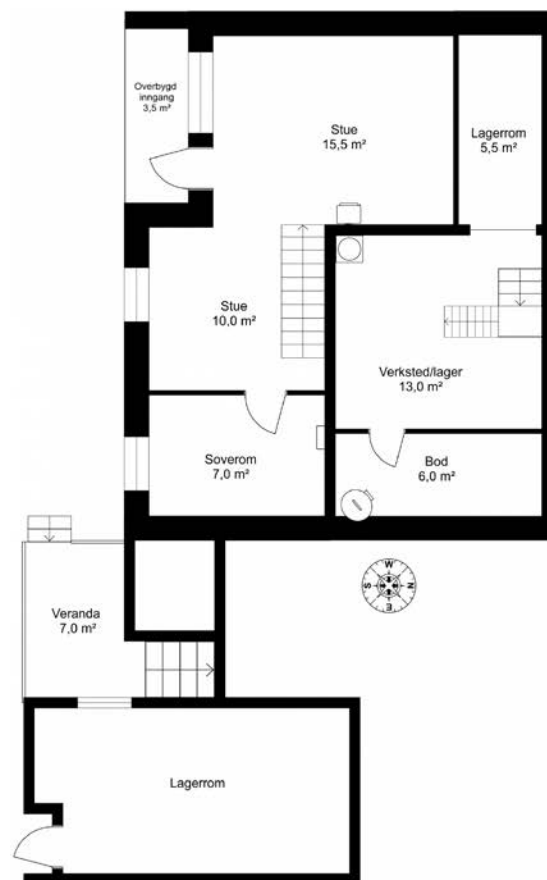
7200 Kyrksæterøra - Haugaveien 7  
2. Etasje



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



7200 Kyrksæterøra - Haugaveien 7  
Kjeller



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

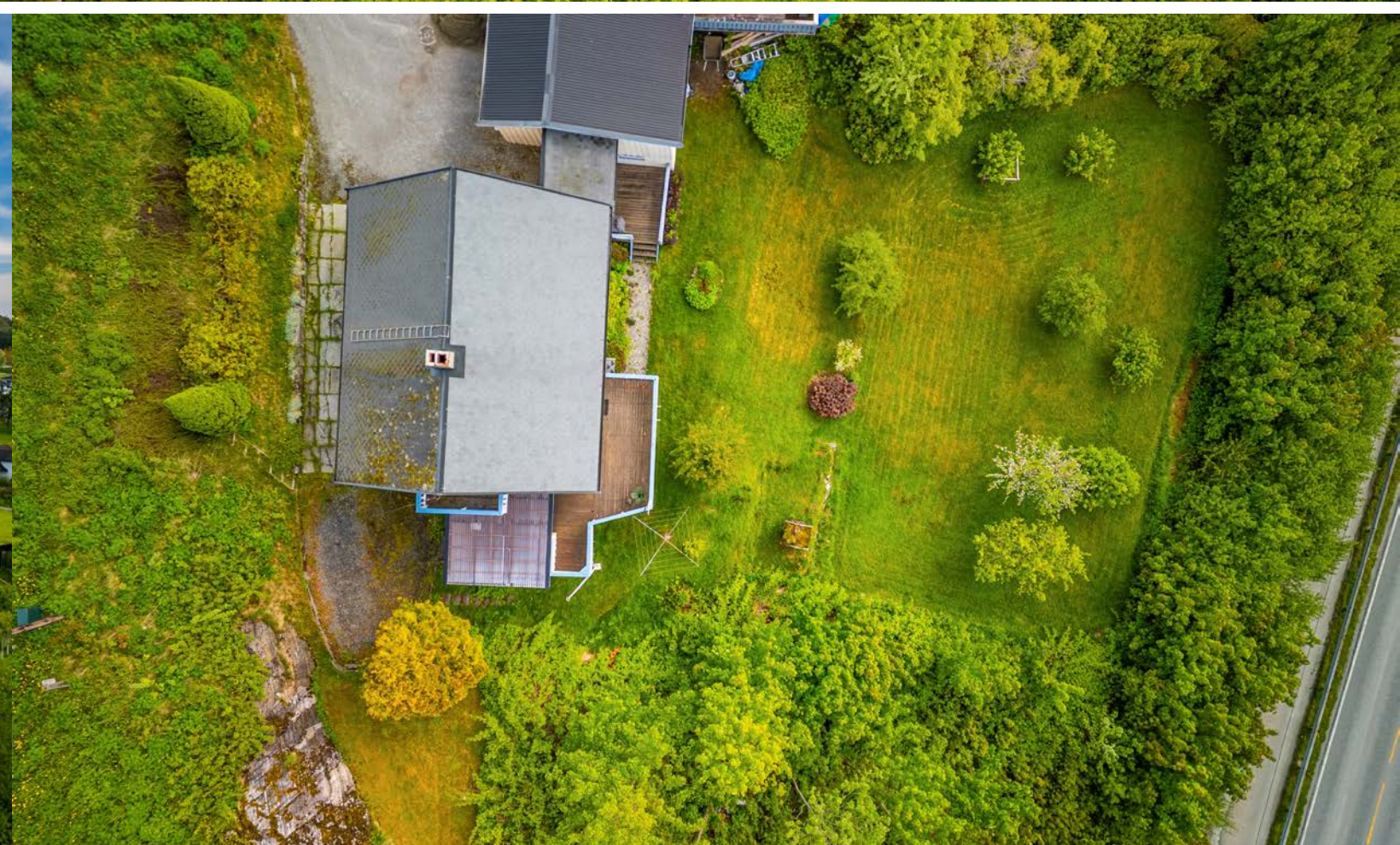
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

# Notater





Velkommen inn!

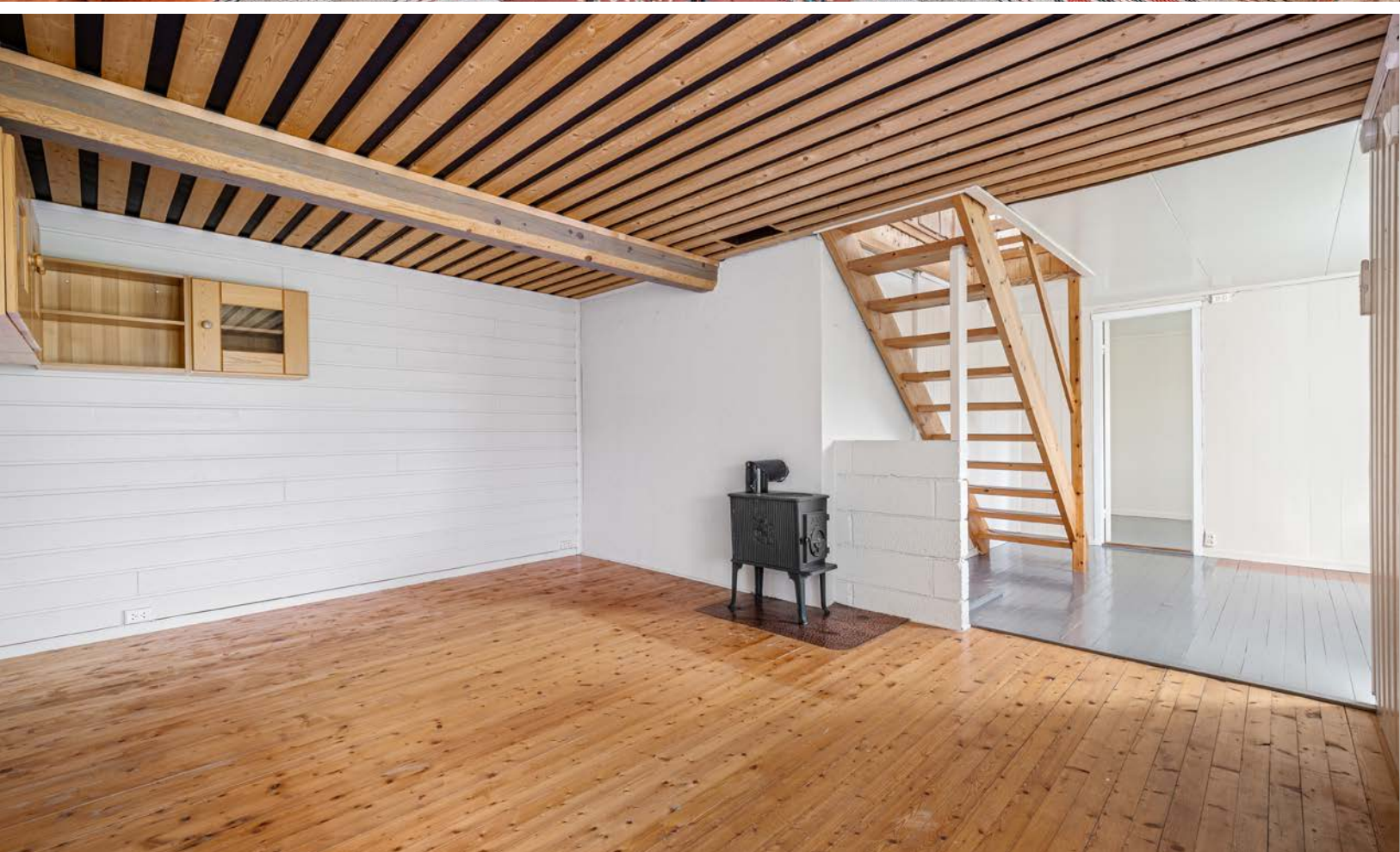














Velkommen til visning!



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 170 m²  
BRA - e: 21 m²  
BRA totalt: 191 m²  
TBA: 41 m²

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje / BRA-i: 60 m²:  
Stue m/trapp  
Soverom  
Lagerrom  
Verksted/lager m/trapp  
Bod  
1. etasje / BRA-i: 69 m²:  
Gang m/trapp  
Trapperom  
Stue/kjøkken  
Bad/vaskerom  
1.etasje / BRA-e: 2 m²  
Bod (Utvendig)

2. etasje / BRA-i: 41 m²  
Gang m/trapp  
Soverom  
Soverom 2  
Soverom 3  
Kott  
Kott 2 (Ikke måleverdig areal)  
Kott 3 (Ikke måleverdig areal)  
Kott 4 (Ikke måleverdig areal)

TBA fordelt på etasje:  
Underetasje: 11 m²  
1. etasje: 28 m²

2. etasje: 2 m²

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:  
Underetasje / BRA-e: 0 m²:  
Lagerrom (ikke måleverdig areal)  
1. etasje / BRA-e: 19 m²:  
Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til oppmåling enebolig:

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Åpent areal (TBA):  
- Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og veranda ved garasje.  
- 1.etasje: Veranda, overbygd veranda og overbygd inngang.  
- 2.etasje: Balkong.

Kommentar til oppmåling garasje:

- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH.  
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

814.6 m²

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 814 kvm. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.

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

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et sentrumsnært boligområde i Haugen på Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til både skole, barnehager og idrettsanlegg. Det er kort vei til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikkssenter, verksted, trelast, småbåthavn, bank m.m.

I nærområdet er det enkel tilgang til fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Det er kort vei til nærmeste lekeplass, isbane, lysløype og turstier. Grøtanmarka er lett tilgjengelig til fots fra Haugaveien. I Grøtanmarka er det skiltet stier fra Haugen til Fagerlia, over Neverskardet/Grøtåsen, om Tuvlia og over Grøttuva. På den nordligste toppen på Grøttuva finnes det en turbok hvor en kan holde oversikt over antall besøk. Mange legger også turen gjennom Grøtanmarka til Alstadvatnet eller skituren over Klostermyra til Dalem skjølen eller videre til Vessesætra. Veien gjennom Fagerlia er også en

svært populær tur- og treningsvei.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:  
Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Utvendig bod.  
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer, 3-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med pappshingel takteking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i kjeller ved garasje, veranda og overbygd veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Balkong med utgang fra soverom.

Bod/garasje:  
Dobbel felles garasje. Betonggulv i kjeller, betong i grunnmur, betongdekke i 1. etasje, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med stålplatetekking. Vippeport i tre. Innlagt strøm. Overflatebehandle vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:  
Kjeller:  
BRA-i: Stue m/trapp, soverom, lagerrom, verksted/ lager m/trapp og bod.  
1.etasje:  
BRA-i: Gang m/trapp, trapperom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.  
BRA-e: Bod.  
Loft:  
BRA-i: Gang m/trapp, 3 soverom, 4 kott (3 av kottene har ikke måleverdig areal).

Garasje:  
Kjeller:  
BRA-e: Lagerrom (ikke måleverdig areal).  
1.etasje:  
BRA-e: Garasje.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Takstmannens beskrivelse av rommene er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.Se pkt. vedr. ferdigattest/ brukstillatelse/lovlighet (side 32) for mer informasjon.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller:

Lagerrom: Betonggulv, panel og malte plater på vegg. Panel i himling. Åpent mot verksted.

Verksted/lager: Betong og teppefliser på gulv. Panel på vegg og panel i himling. Trapp til 1.etasje. Sotluke.

Bod: Betonggulv. Murstein, trekulitt veggplater på yttervegg og synlig bindingsverk i skillevegg. Panel i himling. Varmtvannsbereder og hovedstoppekrane med reduksjonsventil. Plassbygde hyller på vegg.

Stue m/trapp: Furugulv og malt tregulv. Malt panel, malte panelplater og malt pusset mur på vegg. Spaltepanel i himling med synlig forhudningspapp og hvite himlingsplater. Utgang til hage. Vedovn og varmepumpe. Trapp til stue i 1. etasje.

Soverom: Malt tregulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.

1.etasje:

Gang m/trapp: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap og trapp til 2. etasje. Hovedinngang.

Trapperom: Trapp til kjeller, panel og ubehandlede sponplater på vegg.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvite

himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe.  
Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

2. etasje:

Gang m/trapp: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Luke til kryploft i himling. Trapp til 1. etasje. Sikringsskap. Inngang til kott. Garderobeskap.

Soverom 1: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt slett himling. Utgang til balkong. 2 garderobeskap. Inngang til kott.

Soverom 2: Furugulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.

Soverom 3: Furugulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Plassbygd garderobeskap og inngang til kott.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Dører  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3  
Innvendig > Overflater  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Innvendige trapper  
Innvendig > Innvendige trapper - 3  
Innvendig > Innvendige dører  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Varmesentral  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper - 2
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 opplyser at det er innlagt fiber fra Sodvin.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Diverse

Selger opplyser at følgende kan medfølge i handel hvis ønskelig:

- 7,5 m husstige
- Honda selvgående gressklipper
- Møbler som står i huset
- Høvelbenk
- Snøbrett
- Snø spade
- Div. hageredskap
- Hageslange-trommel (type: Hozelock)

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.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:

Siste tilsyn: 22.10.2023

Siste feiing: 22.10.2023

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 22 004

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 2.125,-

Vann:

Grunnlag: 3.648,-

Stipulert forbruksgebyr: 159m³ x 1,2m³/m² = 190,8 m³ x 29,29 kr = 5.588,-

Avløp:

Grunnlag: 2.154,-

Stipulert forbruksgebyr: 159m³ x 1,2m³/m² = 190,8 m³ x 23,83 kr = 4.547,-

Branntilsyn/feiing: 574,-

Eiendomsskatt: 3.368,-

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt,

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

Formuesverdi primær

Kr 481 306

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 925 223

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 262 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:

5055/102/262:  
15.04.1961 - Dokumentnr: 780 - Rettighet  
Rettighetshaver: Kyrksæterøra Vannverk AI  
Løpenr: 4898493  
LEIEAVTALE  
Overført fra: Knr:5055 Gnr:102 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

21.01.1964 - Dokumentnr: 188 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:102 Bnr:26  
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 233842 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1612 Gnr:102 Bnr:262

01.01.2020 - Dokumentnr: 269517 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5011 Gnr:102 Bnr:262

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Lovlighet:

Enebolig:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962.  
- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.  
- 1.etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring. Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.  
- 2. etasje: Ingen endringer.  
Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller

Garasje:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973.

Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger (lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde). På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1.etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.

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

**Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.  
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.  
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Adkomst går fra Haugaveien og over naboeiendom (102/380 og 102/263), det er ikke tinglyst noen adkomstrett på eiendommen.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgave.  
Eiendommen ligger i hensynssone: Støysone gul sone. Se kart fra kommuneplanen for nærmere beskrivelse/skravering.

**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

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
49 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)  
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen

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

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- 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 30.005,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke og gebyr for bestilling av tinglyste erklæringer. 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

11.06.2025

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA  
 HEIM kommune  
 gnr. 102, bnr. 262

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2025    Rapportdato: 10.06.2025    Oppdragsnr.: 20704-1553    Referansenummer: QT1016

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik    Vår ref: Svenn Marius Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA  
Gnr 102 - Bnr 262  
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS  
Våglandsvegen 481  
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20704-1553

Befaringsdato: 28.05.2025

Side: 3 av 43

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br><br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Utvendig bod Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer, 3-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med pappshingel taktekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i kjeller ved garasje, veranda og overbygd veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Balkong med utgang fra soverom.

## Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er besikttet fra bakkenivå/drone  
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten topphatt. Takstige med bøyle over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Sperrekonstruksjon med synlig lufting på gavelvegger via ventiler. Tilgang til kaldtloft og kryploit via luke i gang 2. etasje. Det er 4 kott med tilgang fra 2. etasje hvor det er lagt fast gulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Glass og vinduer er av ulik alder.  
Bygningen har enkel dør i tre inn til kjellerstue og til overbygd veranda.  
Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje av ukjent alder. Malt verandadør i 1. etasje fra 2005 og hoveddør i 1. etasje av ukjent alder.  
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Avrenningsplater i stål under deler av veranda. Elektrisk terrassemarkise i front.  
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.  
Det er overbygget deler av veranda med terrassetakplater og vegger med stående kledning. Dør ut til hage.  
Balkong utkraget på bolig med impregneret dekke. Veranda er understøttet fra vegg.  
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm  
Overbygd inngang med støpt dekke og skifer på deler av dekke. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 87 cm.  
Veranda opphengt på garasje/støttemur, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke.  
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 66 cm  
Trapp i tre til overbygget veranda uten rekkverk. Trapp i tre ved garasje ned mot terrasse uten håndløper.

INN VENDIG [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og på stue i 1. etasje av ukjent alder.

Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling i lagerrom viser 100%.  
Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm  
Plassbygd trapp i tre med repo og håndløper på vegg ned langs en side av trapp mellom kjeller og 1. etasje.  
Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn og rekkverk med liggende villmarks panel i 1. etasje. Lakkert håndløper på en side i trapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm  
Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)  
Bad/vaskerom 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.  
105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvite himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe.  
Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert ved varmtvannsbereider i bod  
Det er avløpsrør av plast av ukjent alder  
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu. Det er installert varmepumpe med 2. innerdeler.  
Plassering: Stue 1. etasje og kjellerstue  
Leverandør: Panasonic  
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt  
Produksjonsår: 2004  
Service utført: Utført av kontaktperson 2025 på innerdeler  
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 2025  
Plassering: Bod i kjeller  
Elektrisk tilkobling: Fast  
Sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med Skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er ikke merket med størrelse. Åpent anlegg.  
Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt  
Ukjent alder på drenering.  
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.  
Utvendige drencrør og avløpsrør fra boligen som ligger under



## Beskrivelse av eiendommen

bakken er ikke vurdert.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt på forsterkning på deler av mur som er synlig på oversiden av boligen.

Forstøtningsmurer er av betong.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved terrasse og bod  
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962

- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.

- 1. etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring. Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.

- 2. etasje: Ingen endringer.

- Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller.

#### Garasje

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

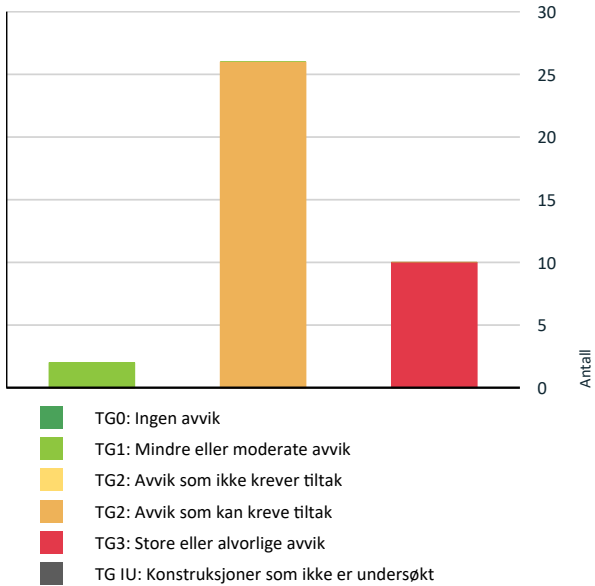
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973

- Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger. (Lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde) På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1. etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.



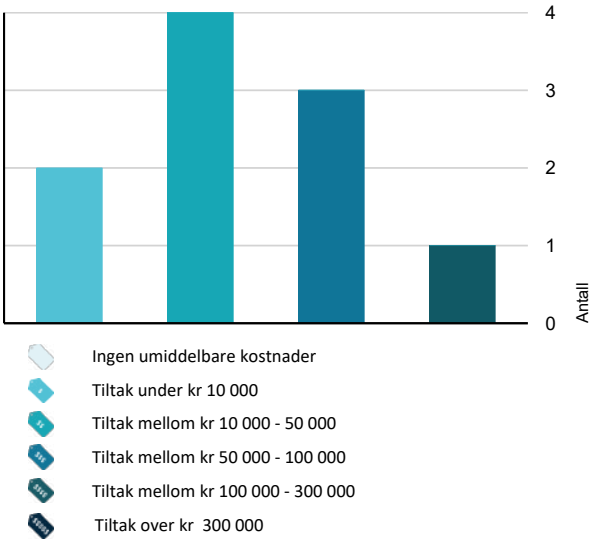
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

|   |                                                                       |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Utvendige trapper                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper - 2                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takteking        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag | <a href="#">Gå til side</a> |



## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                               |                             |
|---|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ❗ | Utvendig > Veggkonstruksjon                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Vinduer                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Dører                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Overflater                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Radon                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige trapper                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige trapper - 3                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige dører                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Vannledninger                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Varmesentral                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Terrengforhold                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
1963

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke. Tegninger er datert 13.09.1962

**Standard**

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

**Vedlikehold**

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

### UTVENDIG

#### ❗ TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

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

- Er en del mose på taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.



Oversikt



Oversikt

#### ❗ TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten topphatt. Takstige med bøyلة over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

**Vurdering av avvik:**

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

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyلة over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.



# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

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



**TG 2 Veggkonstruksjon**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.



# Tilstandsrapport



Oversikt



Synlig råteskade på kledning ved inngang



Oversikt



Oversikt

**TG 2 Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon med synlig lufting på gavelvegger via ventiler. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke i gang 2. etasje.  
Det er 4 kott med tilgang fra 2. etasje hvor det er lagt fast gulv.

**Vurdering av avvik:**

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

- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
  - Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med taktekking.
  - Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
  - Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.



# Tilstandsrapport



Ventilering av takkonstruksjon er synlig oppe på gavelvegg



Fuktmerker er synlige på underpanel ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Oversikt



Oversikt kott

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Glass og vinduer er av ulik alder.  
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



Vindu på soverom 1 fra 2004



Stuevindu



Vinduer i kjellerstue



Koblede vinduer i trapperom.

## TG 2 Dører

Bygningen har enkel dør i tre inn til kjellerstue og til overbygd veranda.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Dør inn til kjellerstue



Dør inn til overbygd veranda

## TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje av ukjent alder. Malt verandadør i 1. etasje fra 2005 og hoveddør i 1. etasje av ukjent alder.

# Tilstandsrapport



Balkongdør i 2. etasje av ukjent alder



Verandadør i 1. etasje fra 2005



Hoveddør med ukjent alder

**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Avrenningsplater i stål under deler av veranda. Elektrisk terrassemarkise i front.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Det er overbygget deler av veranda med terrassetakplater og vegger med stående kledning. Dør ut til hage.

- Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Svakt bjelkelag i den delen som er overbygget

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Forsterkning av bjelkelag må kunne påregnes.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4**

Veranda opphengt på garasje/støttemur, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 66 cm

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2**

Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke. Veranda er understøttet fra vegg. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

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

- Balkong er understøttet som sikring etter at feste på vegg har sviktet. Skjevhet i balkong bør utbedres



# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3**

Overbygd inngang med støpt dekke og skifer på deler av dekke. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 87 cm.

**Vurdering av avvik:**

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Ingen synlig membran på betongdekke

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende veranda over oppvarmet rom ut fra at det ikke er synlige skader. Det er anbefalt å montere tettesjikt over betongdekke for å sikre mot vanninntrengning.



Oversikt



Oversikt

**TG 3 Utvendige trapper**

Trapp i tre til overbygget veranda uten rekkverk. Trapp i tre ved garasje ned mot terrasse uten håndløper.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

- Trapp ved garasje mangler håndløper på 2 sider.

- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet på trapp ved veranda

# Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp ved veranda mangler rekkverk



Trapp ved garasje mangler tilstrekkelig sikring/håndløper



Trapp til terrasse mangler håndløper. Det er krav til rekkverk/håndløper

## INNVEDIG

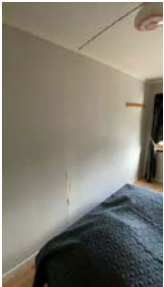
### TG 2 Overflater

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

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Plateskjøt på soverom 2 i 2. etasje er løs. Gjelder flere skjøter.
- Sprekk i plateskjøt himling på soverom 1 i 2. etasje.
- Flytende gulv av laminat er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue med tanke på forskyvning av skjøter.

# Tilstandsrapport



Plateskjøt på soverom 2 i 2. etasje er løs. Gjelder flere skjøter.



Sprekk i plateskjøt himling på soverom 1 i 2. etasje



Flytende gulv av laminat er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue med tanke på forskyvning av skjøter.



Himling i verksted er sotskadet etter brann som tidligere har vært i kjeller for lang tid siden. Hele kjelleren er bygget om i ettertid.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra pipe mot dør til soverom 2. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra senter av rommet mot dør til gang. TG 3

### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 62 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra øvre ytre hjørne på stue mot senter av rommet. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytterdør mot senter av rommet. TG 3

### Konsekvens/tiltak

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

- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



### 2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra pipe mot dør til soverom 2. TG 3



### 2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra senter av rommet mot dør til gang. TG 3



### 1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 62 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra øvre ytre hjørne på stue mot senter av rommet. TG 3



### 1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytterdør mot senter av rommet. TG 3

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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

## TG 3 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og på stue i 1. etasje av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Det er for kort avstand fra vedovn i 1. etasje til panel og gulvplate/flis på gulv er for liten i forhold til plassering av ovn.  
- Sprekk i flis under vedovn i 1. etasje  
- Ovn i kjeller er oppstilt for nærmere brannmur i henhold til oppstillingsvilkår fra produsenten  
- Det er montert papirtapet på pipe i 2. etasje og panel rett på pipe i 1. etasje noe som utløser TG 3.  
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.  
- Utbedring/skifte av flis under vedovn i 1. etasje må påregnes.  
- I tiltakskostanden er det hensyntatt renovering av pipe. Valg av løsning vil kunne påvirke totalkostnaden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn i underetasje. Ovn er oppstilt for nærmere brannmur i henhold til oppstillings vilkår fra produsenten Vedovn på stue i 1. etasje



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling i lagerrom viser 100%.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å fjerne alt treverk frem til stuevegg i lagerrom uten gjenoppbygging. Viser det seg at skaden går lengre må ytterligere rives. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



Lagerrom ved verksted/lager



Verksted/lager



Stue med trapp mot soverom



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg i lagerrom kjeller. Det er målt 100 % og det er synlige skader. Veggene er isolert, innvendig kledd med plast og panel.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp med beleg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Vinduer i trapp er ikke sikret mot personfall

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Tiltak med sikring av vinduer mot personfall må utføres. Evt. bytt vindu til vindu med sikkerhetsglass.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

### TG 3 Innvendige trapper - 2

Plassbygd trapp i tre med repo og håndløper på vegg ned langs en side av trapp mellom kjeller og 1. etasje.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Innvendige trapper - 3

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn og rekkverk med liggende villmarks panel i 1. etasje. Lakkert håndløper på en side i trapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.
- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.



Dører til soverom 3, soverom 2 og kott sett fra gang i 2. etasje



Dør til soverom 1 og gardreobeskap sett fra gang i 2. etasje



Dører til stue og trapperom sett fra gang i 1. etasje



Sprekk i glass på dør til stue fra gang i 1. etasje

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.  
105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på bad og det er synlig skade i yttervegger ved dusj.
- Forventet levetid er nådd for overflater
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på sanitærutstyr
- Rommet mangler tilluftsventilering ved dør
- Avtrekksvifte er tilkoblet skjøteledning

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilstandsrapport



Oversikt



Synlig skade i vegg inne i dusj



Oversikt



Oversikt

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Synlig skade i dusj og det er svikt i veggplater som tyder på råde i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltakskostnaden er satt i hovedsak på badet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Synlige skader på vegg i dusj



Synlige skader på vegg i dusj



Synlige skader på vegg i dusj

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvide himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmpumpe.  
Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Over halvparten av forventet levetid er gått på kjøkkeninnredning med hvitevarer.
  - Slitasje/skader på kantlist ved komfyr
  - Originalt håndtak på kjøleskap er skadet og byttet ut med lærreim
  - Slitasje på lakk ved keramisk topp på komfyr

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Slitasje på lakk ved keramisk topp på komfyr. Skade på kantlist benkeplate

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert ved varmtvannsbereder i bod

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



Synlig irr på rør i kjellerbod ved varmtvannsbereder



Åpne rør i kjeller



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av ukjent alder

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke er tilgjengelig inne på kjellerbod



Åpne rør inne i kjellerboden

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe med 2. innerdeler.  
Plassering: Stue 1. etasje og kjellerstue  
Leverandør: Panasonic  
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt  
Produksjonsår: 2004  
Service utført: Utført av kontaktperson 2025 på innerdeler

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

### Konsekvens/tiltak

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

- Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes.



Innerdel kjellerstue



Innerdel 1. etasje



Ytterdel



- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

## TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 2025  
Plassering: Bod i kjeller  
Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk eller ha fuktfølere montert for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Tilstandsrapport



### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med Skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er ikke merket med størrelse. Åpent anlegg.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 29.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er synlig utført ufaglært arbeid flere steder i boligen**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.**  
**- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg: Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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



## Tilstandsrapport

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Kursfortegnelse mangler merking av hovedsikring**  
**- Synlig ufaglært arbeid på det elektriske anlegget flere steder i boligen**  
**- Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.**  
**- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.**  
**Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.**  
**Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**  
**- TG 3 er gitt på grunnlag av arbeid i bolig, utført uten mulighet for dokumentasjon.**  
**Info: Hentet fra FEL § 9(ansvar) og 12(dokumentasjon).**  
**-Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av et anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav og at det utstedes samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftene.**  
**-Manglende samsvarserklæring med tilhørende anleggsdokumentasjon er et forskriftsbrudd.**  
**-For mindre endringer av et anlegg er det tilstrekkelig med samsvarserklæringen.**  
**- - Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll/utbedring, valg av løsning vil påvirke kostanden.**

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lampettledning er tilkoblet inn under stikkontakt i kjeller



Sikringsskap



Kursfortegnelse

### TG 3 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja - Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres. Brannslukker er fra 2004**

**- Informasjon:**

**Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:**

**A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett**

**B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Elle ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)**

**C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)**

**D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)**

**E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet**

**Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei - Anbefaler å montere røykvarsler i kjeller ved verksted/bod som ekstra sikring for etasjen siden den har egen tilkomst.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brannslukker i 2. etasje fra 2004



Brannmelder i 2. etasje



Brannmelder i 1. etasje



Brannmelder i kjellerstue

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



# Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ukjent alder på drenering.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt på forsterkning på deler av mur som er synlig på oversiden av boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør pusses, overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Ved drenering må muren kontrolleres og tiltak må kunne påregnes.



Sprekk i grunnmur mot oversiden



På oversiden er det synlig støpt på grunnmur



Sprekk i grunnmur på siden mot verandaen.



Oversikt

## TG 3 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmur er av betong.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt



Stor sprekke i støttemur ovenfor boligen

**TG 2 Forstøtningsmur - 2**

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker ved terrasse og bod

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

**TG 2 Terrengforhold**

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

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

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

- Eiendommen ligger i ett område som er markert som Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

**TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Utvendig bakkekrane er tilgjengelig nedenfor veranda ved garasje

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1974

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke. Tegninger er datert 11.09.1973

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Beskrivelse

Dobbel felles garasje.

Betonggulv i kjeller, betong i grunnmur, betongdekke i 1. etasje, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med stålplatetekking. Vippeport i tre. Innlagt strøm. Overflatebehandle vinduer.

- Det er store sprekker/skader i grunnmur og sprekker i gulv i kjeller. Tiltak med sikring må påregnes. Generelt er det behov for vedlikehold av bygget.
- Det er kun kontrollert en del av garasjen som tilhører boligen i Haugaveien 7.

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

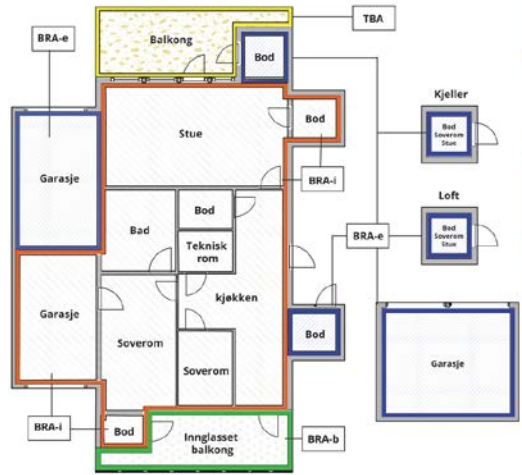
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Arealer

Enebolig

| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller           | 60                         |                             |                            | 60  | 11                              |                             | 60              |
| 1. Etasje         | 69                         | 2                           |                            | 71  | 28                              |                             | 71              |
| 2. Etasje         | 41                         |                             |                            | 41  | 2                               | 32                          | 73              |
| SUM               | 170                        | 2                           |                            |     | 41                              | 32                          | 204             |
| SUM BRA           | 172                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Stue m/trapp, Soverom, Lagerrom, Verksted/lager m/trapp, Bod                                                                                      |                             |                            |
| 1. Etasje | Gang m/trapp, Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom                                                                                               | Bod (Utvendig)              |                            |
| 2. Etasje | Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2 (Ikke måleverdig areal), Kott 3 (Ikke måleverdig areal), Kott 4 (Ikke måleverdig areal) |                             |                            |

**Kommentar**

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og veranda ved garasje

1. etasje: Veranda, overbygd veranda og overbygd inngang

2. etasje: Balkong

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962
- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.
- 1. etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring. Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.
- 2. etasje: Ingen endringer.
- Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller.

**Brannceller**

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

*Kommentar:*

- Dobbel garasje er bygget sammen med Hagaveien 7 og 9 via mellombygg som medfører brudd på brannforskrift
- Info: Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen. Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle. Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

Garasje

| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller           |                            |                             |                            |     |                                 | 17                          | 17              |
| 1. Etasje         |                            | 19                          |                            | 19  |                                 |                             | 19              |
| SUM               |                            | 19                          |                            |     |                                 | 17                          | 36              |
| SUM BRA           | 19                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b)       |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Kjeller   |                            |                             | Lagerrom (Ikke måleverdig areal) |
| 1. Etasje |                            |                             | Garasje                          |

**Kommentar**

- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973
- Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger. (Lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde) På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1. etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.

Brannceller

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

*Kommentar:*

- Dobbel garasje er bygget sammen med Hagaveien 7 og 9 via mellombygg som medfører brudd på brannforskrift
- Info: Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen. Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle. Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 140        | 32         |
| Garasje  | 0          | 19         |

Kommentar

|          |                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Enebolig | - Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.                                                                                       |
| Garasje  | - Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.<br>- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten. |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 28.5.2025 | Svenn Marius Skålvik | Takstingenør  |
|           | Stener Søreng        | Kontaktperson |

Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 5055 HEIM | 102  | 262  |      | 0    | 814.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse  
Haugaveien 7  
Hjemmelshaver  
Søreng Jarle Olav

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1964 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse                             | Dato       | Kommentar                                                                                                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                           | 14.05.2025 | Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen. | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Kommunepakke med offentlig informasjon  | 08.05.2025 | Tilsendt av megler                                                                                               | Gjennomgått | 50    | Nei     |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 06.06.2025 | Utarbeidet av takstingenør                                                                                       | Gjennomgått | 6     | Ja      |
| Standardtekst (Rombeskrivelse)          | 06.06.2025 | Utarbeidet av takstingenør                                                                                       | Gjennomgått | 7     | Ja      |
| Forenklet energiattest                  | 05.06.2025 | Utarbeidet av takstingenør                                                                                       | Gjennomgått | 7     | Ja      |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                 |
|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 10.06.2025 | Bekreftet av kontaktperson pr. telefon 10.06.2025                                         |
| 2       | 10.06.2025 | Rapport oppdatert etter bytte av glassrute i trapperom utført av kontaktperson 10.06.2025 |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT1016>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250011

Selger 1 navn

Stener Søreng

Gateadresse

Haugaveien 7

Poststed

KYRKSÆTERØRA

Postnr

7200

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Stener Søreng

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1701250011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250011

Initialer selger: SS

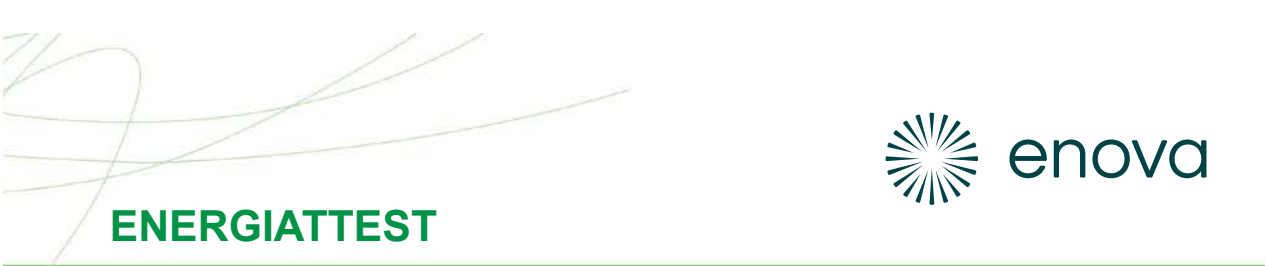
2

81

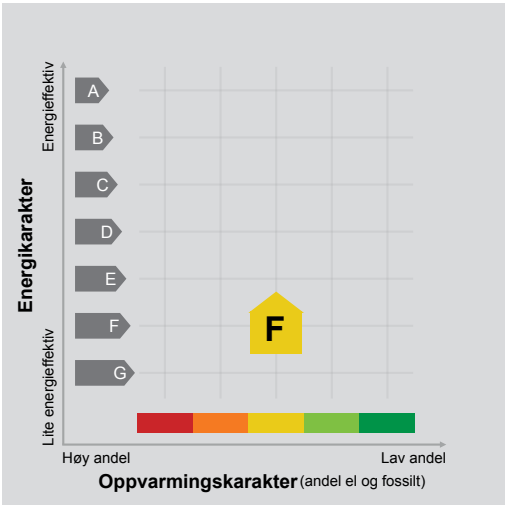
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Stener Søreng  | 4b0ece30e8d065b67893<br>5d59cfe9ea46d1b5c985 | 14.05.2025<br>10:31:24 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1701250011

- 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>



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Haugaveien 7            |
| Postnummer        | 7200                    |
| Sted              | KYRKSÆTERØRA            |
| Kommunenavn       | Heim                    |
| Gårdsnummer       | 102                     |
| Bruksnummer       | 262                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 183116290               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-131709 |
| Dato              | 05.06.2025              |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
  - Slå el.apparater helt av
  - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
  - Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggear:                 | 1963     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 172      |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

**Teknisk installasjon**

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk              |



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 13: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 22: 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.

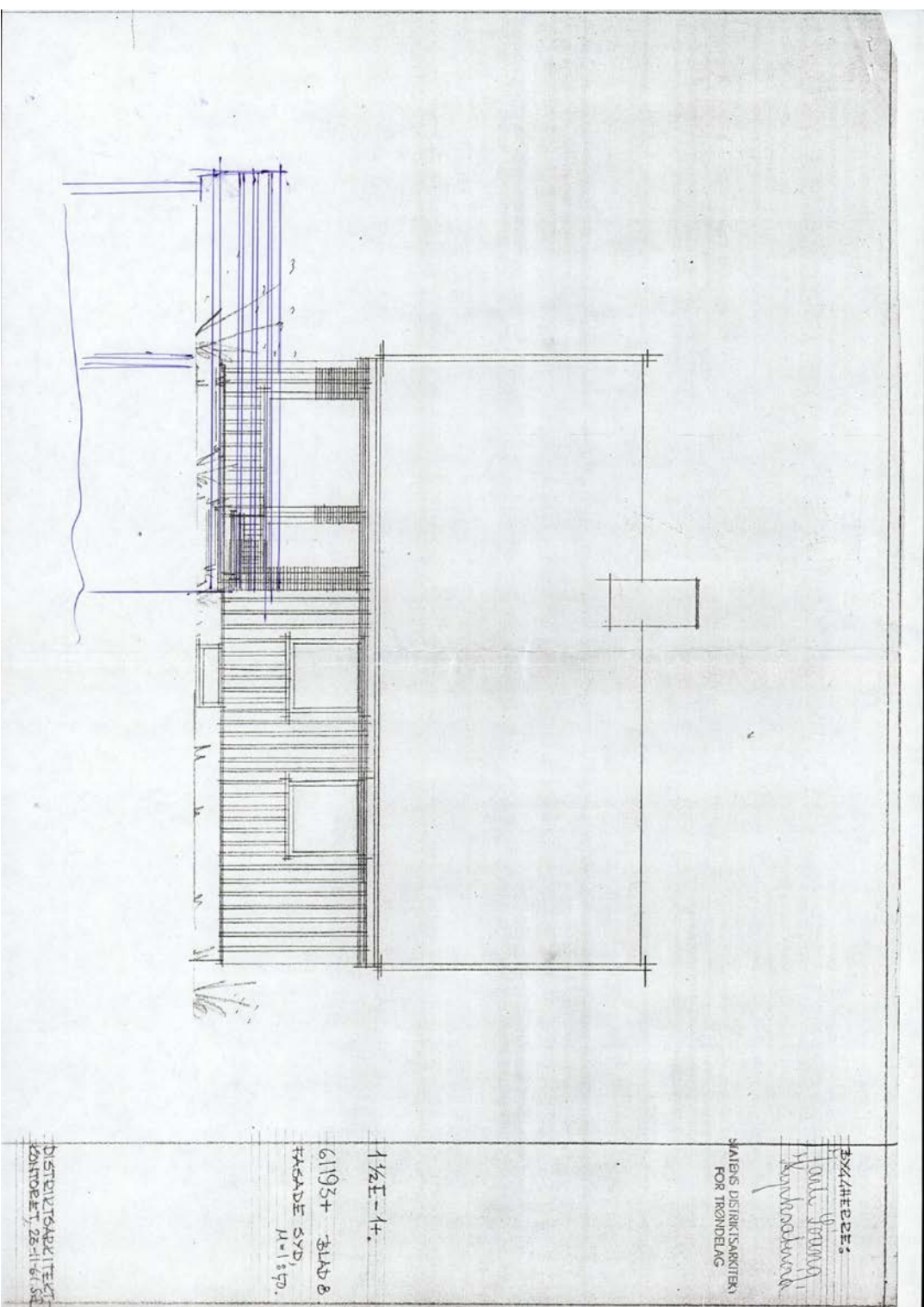
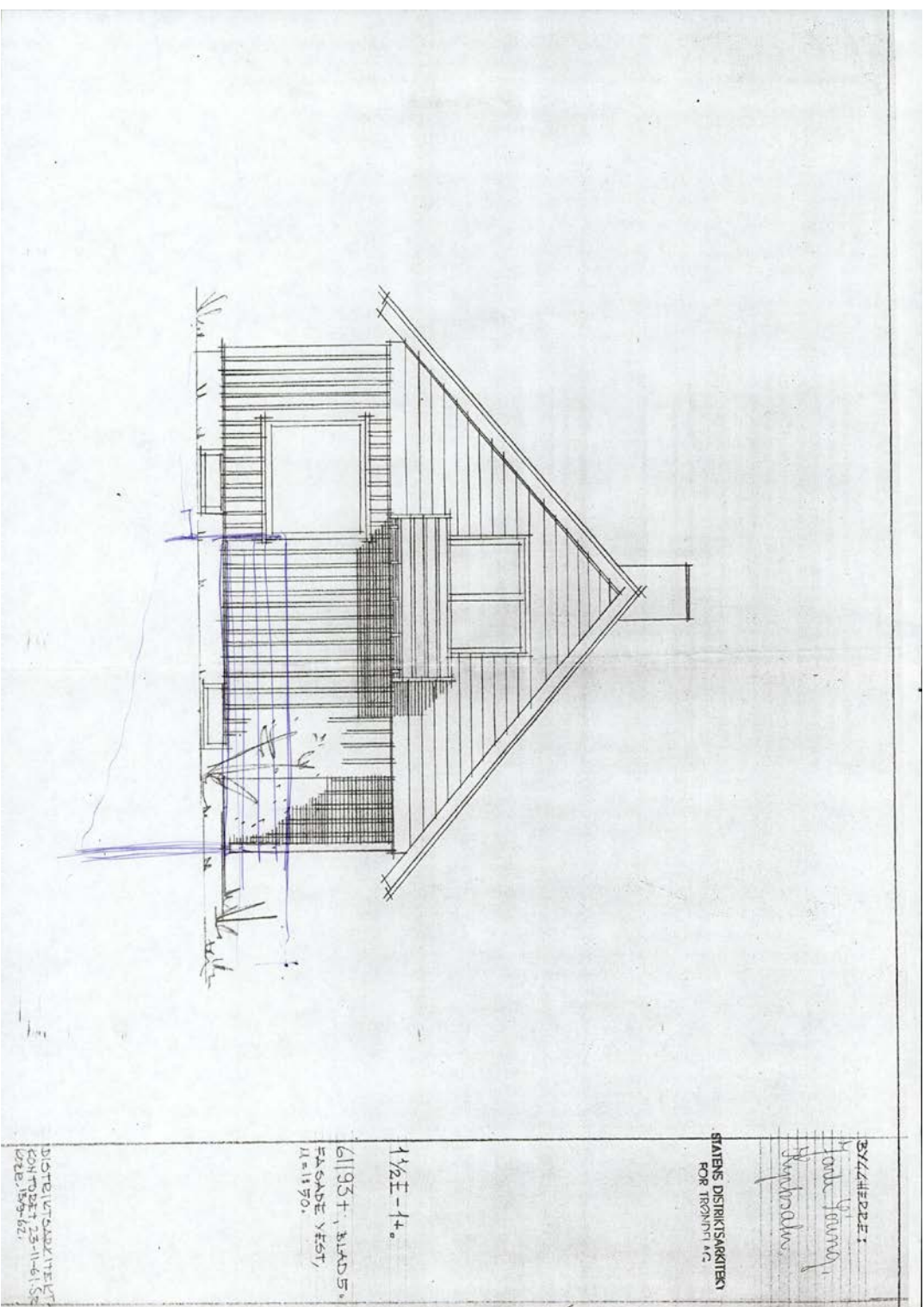
### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

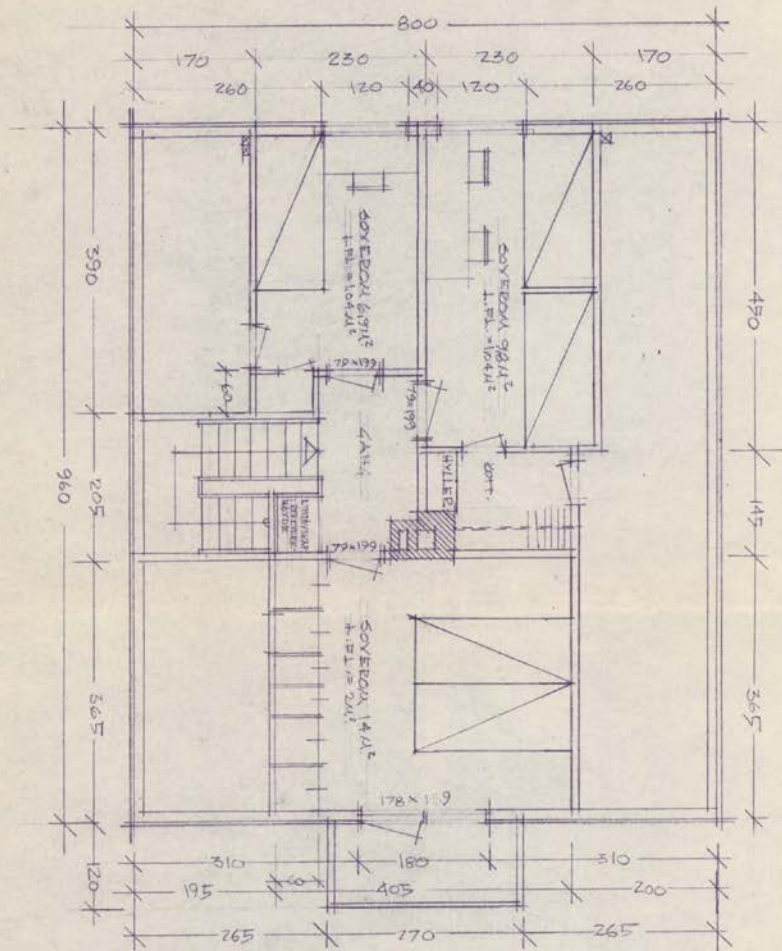
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 24: 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.



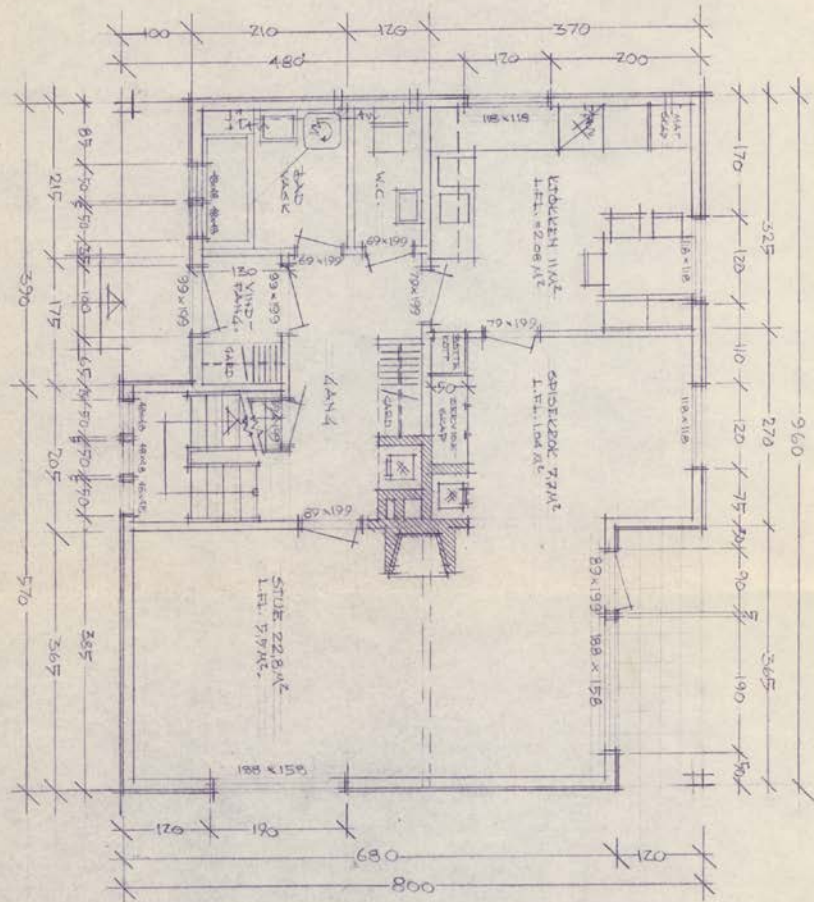




EGNØTTET  
 1 1/2 E-14  
 STADENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRONDHJØG

61193+ STADENS  
 FARBOLLEHETAS  
 100% LEBARENT  
 PLAN 2. ETASJE  
 10/11/50

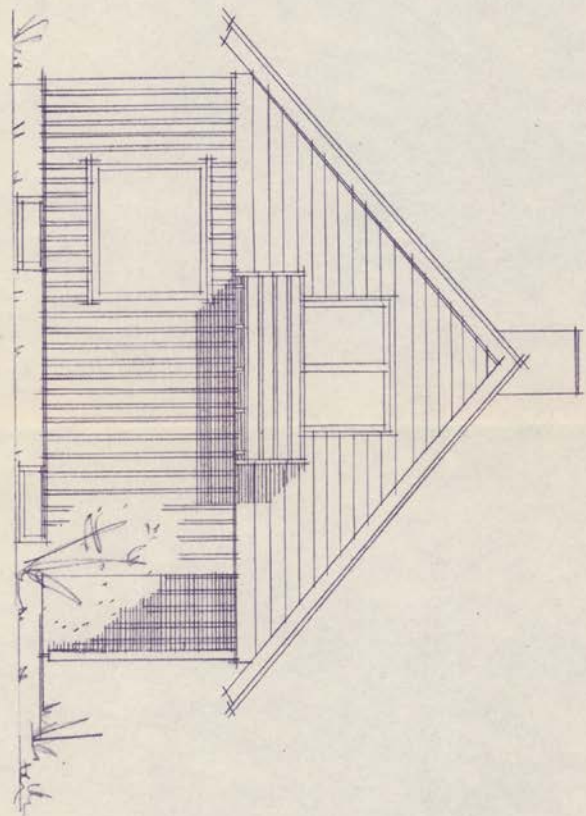
DISTRIKTSARKITEKT  
 KONTORET 22-11-61 12A  
 KØPE 199 52 CR



EGNØTTET  
 1 1/2 E-14  
 STADENS DISTRIKTSARKITEKT  
 FOR TRONDHJØG

61193+ STADENS  
 FARBOLLEHETAS  
 100% LEBARENT  
 PLAN 1. ETASJE  
 10/11/50

DISTRIKTSARKITEKT  
 KONTORET 22-11-61 12A  
 KØPE 199 52 CR



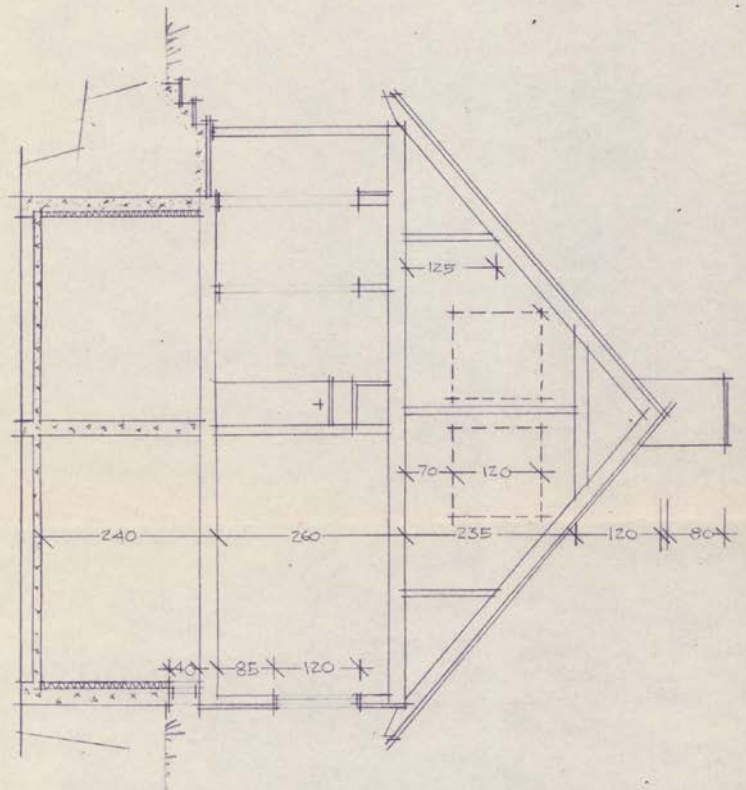
BYGGERE:  
Palle Jensen  
Hjortsholmvej 1  
1270 København K

STATIS DESIGNARBEJDE  
FOR TRØNDBAG

1 1/2 E-1+.

61193 + BLADS  
FASADE VEST,  
M. 1890.

DISTRIKTSAKTUEKT  
KONTOR 23-11-61-58  
1270 159-62



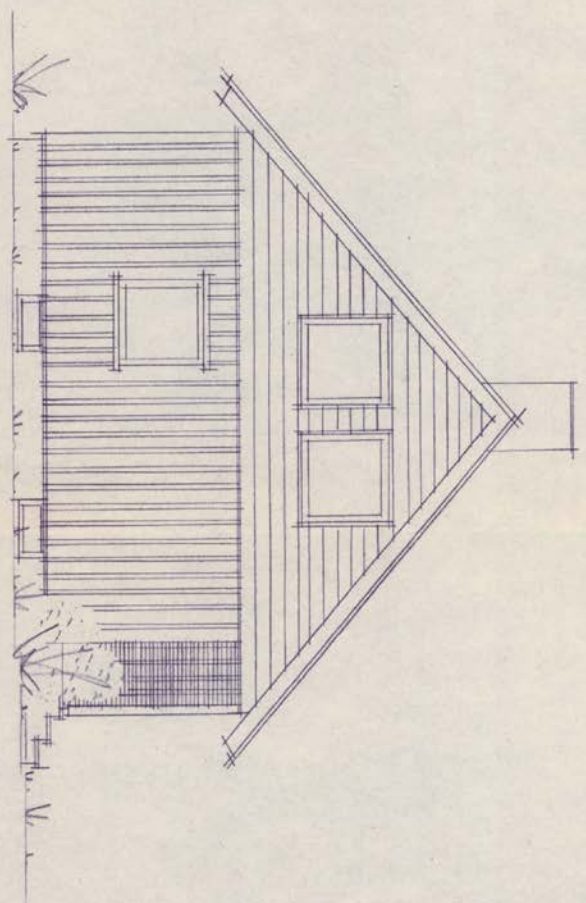
BYGGERE:  
Palle Jensen  
Hjortsholmvej 1  
1270 København K

STATIS DESIGNARBEJDE  
FOR TRØNDBAG

1 1/2 E-1+.

61193 + BLADS  
FASADE VEST,  
M. 1890.

DISTRIKTSAKTUEKT  
KONTOR 23-11-61-58  
1270 159-62

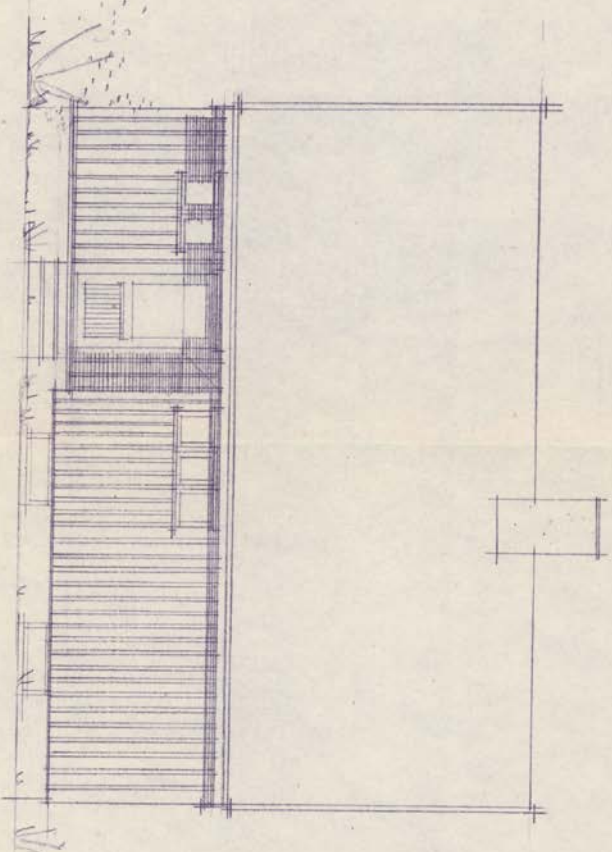


6/4/42 E.E.F.  
 Paul Young  
 Architect  
 500 Tenth St  
 St. Paul, Minn.

1 1/2 E-1+

61193+ E.L.A.D. 7  
 FACADE DET /  
 11-1150.

DISTRICT ARCHITECT -  
 CONDDET 23-11-61 S.R.  
 CORR. 10/1/42



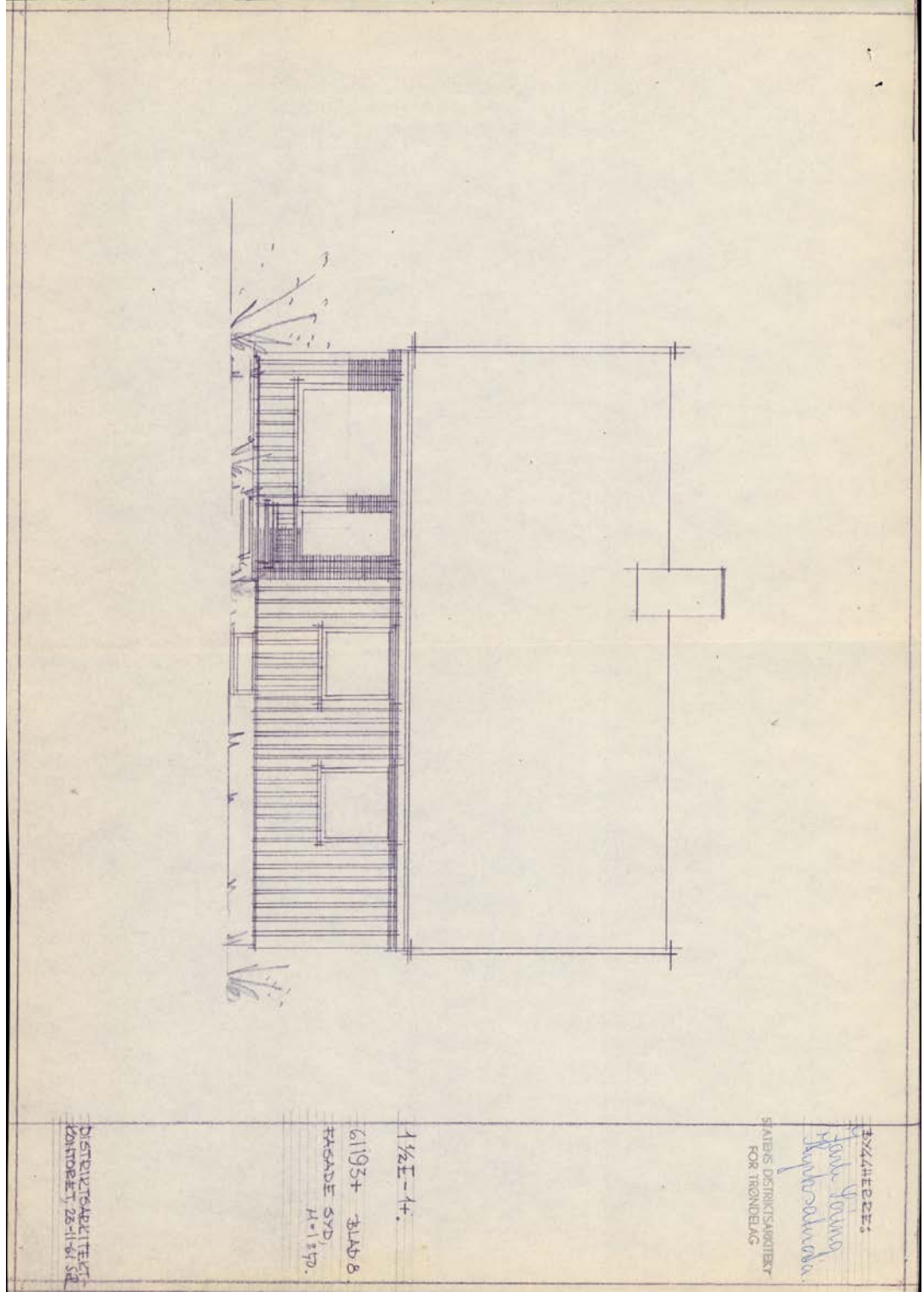
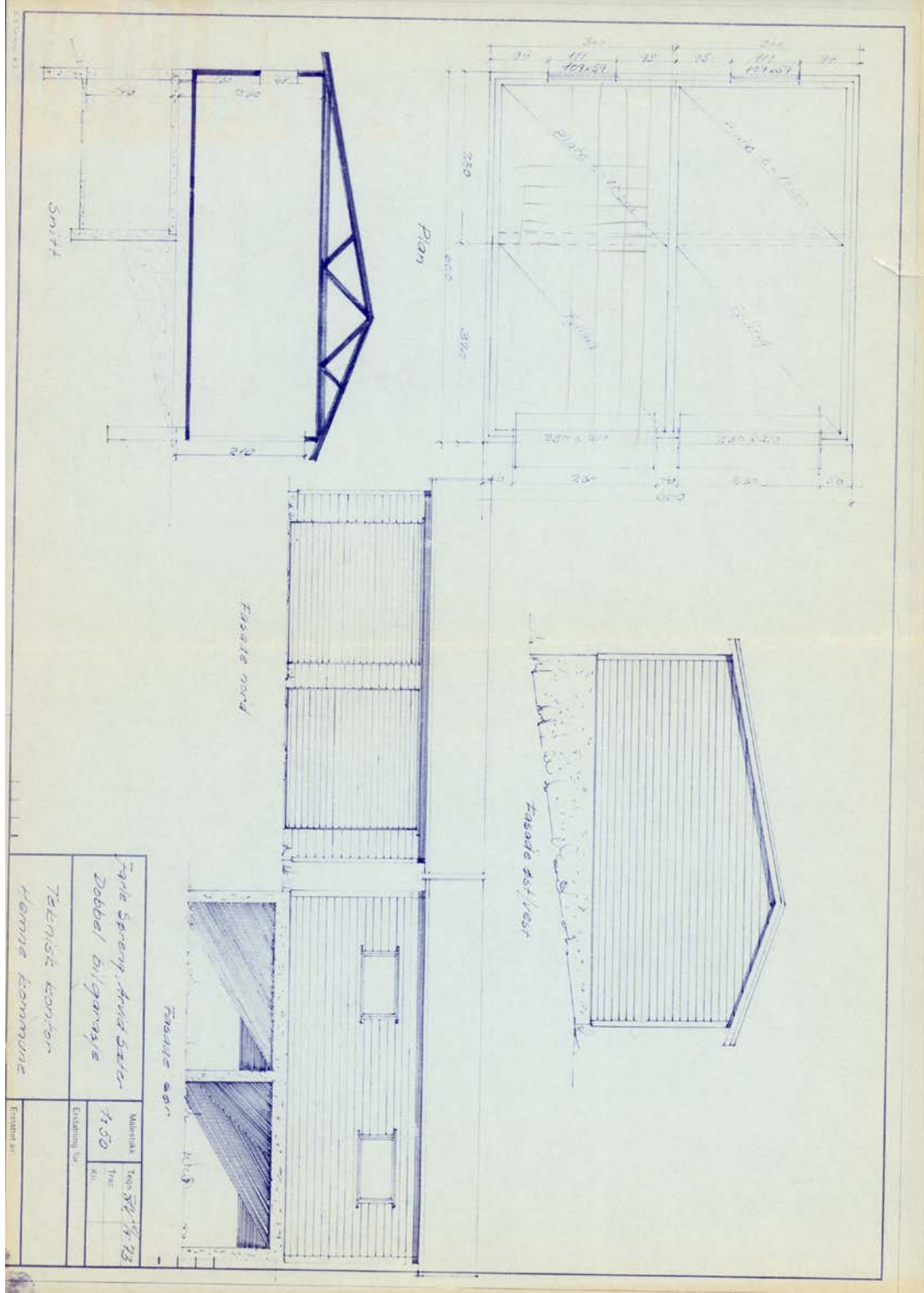
6/4/42 E.E.F.  
 Paul Young  
 Architect  
 500 Tenth St  
 St. Paul, Minn.

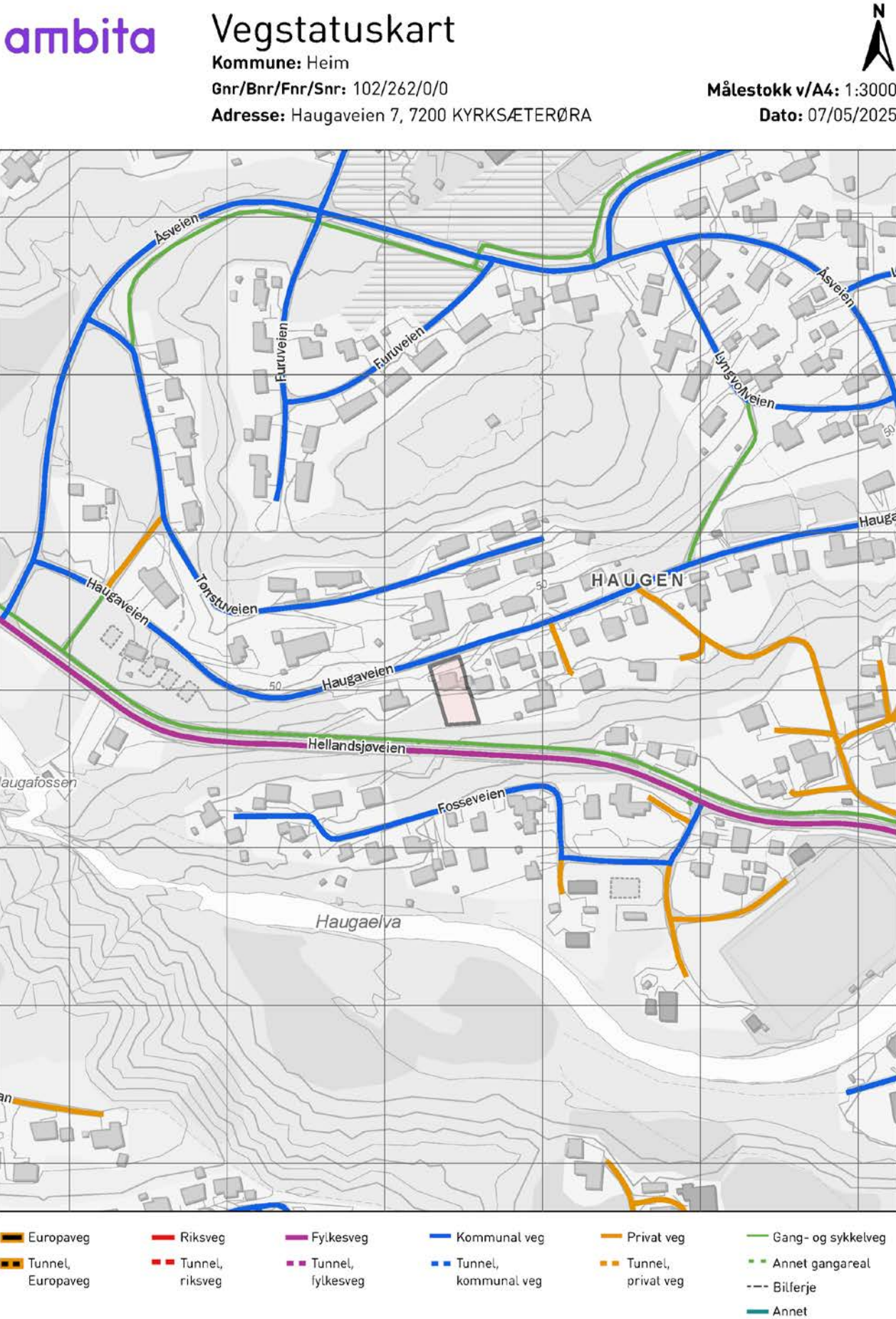
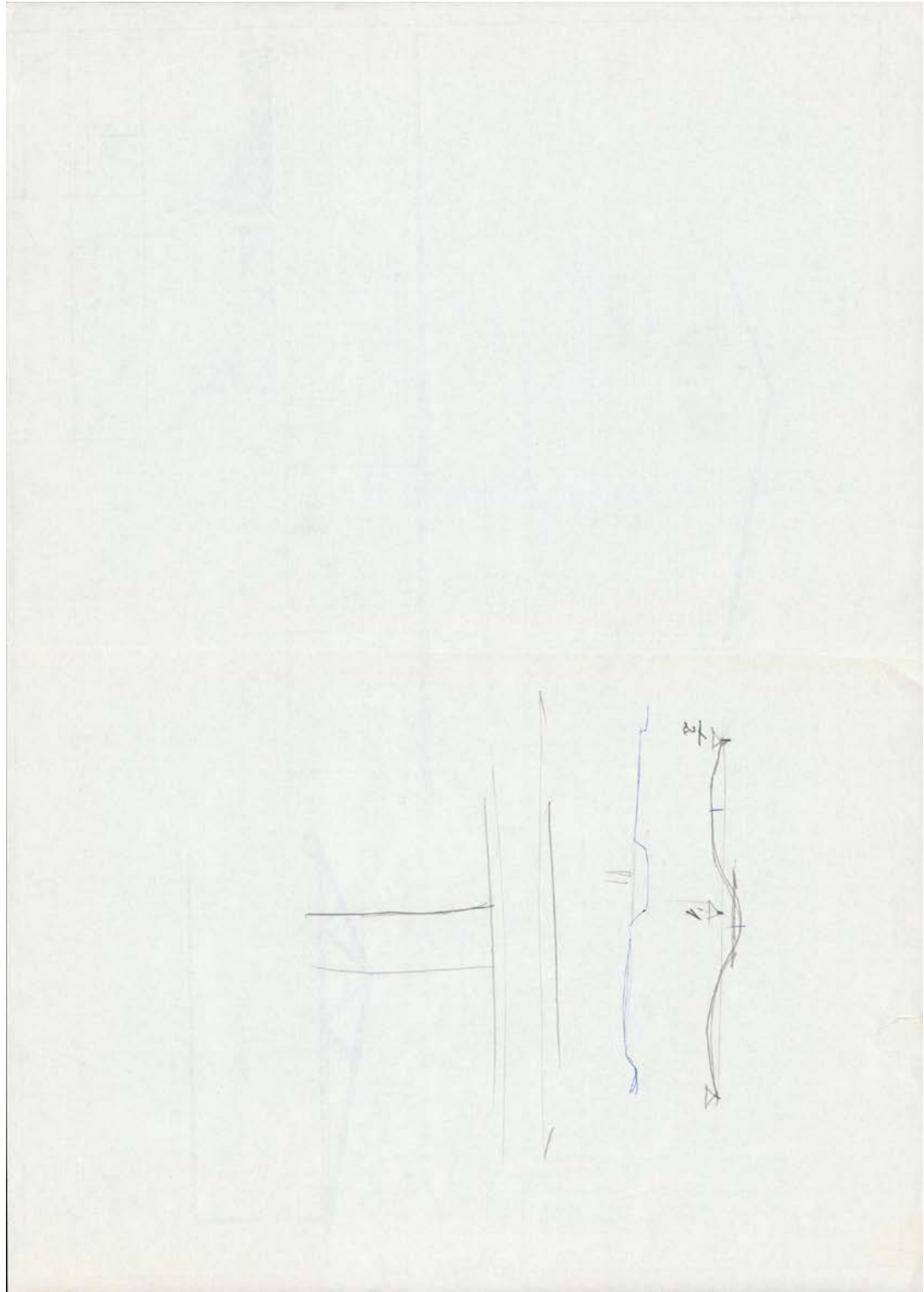
STAIRS DISTRICT ARCHITECT  
 FOR TENDING

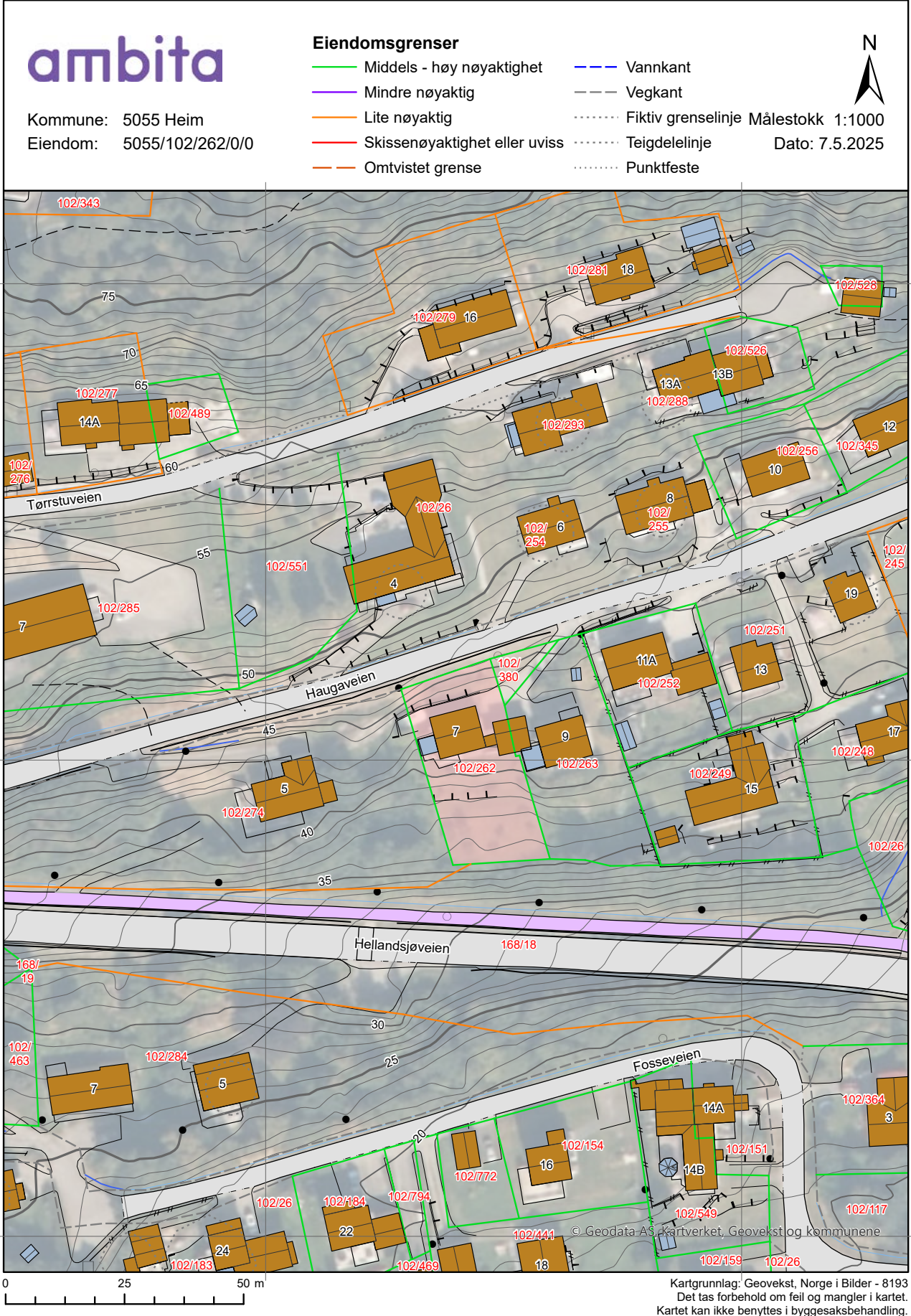
1 1/2 E-1+

61193+ E.L.A.D. 6  
 FACADE NOB.  
 11-1150

DISTRICT ARCHITECT -  
 CONDDET 23-11-61 S.R.  
 CORR. 10/1/42







## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
  - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
  - Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning terreng
  - Hjelpekurve
  - Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

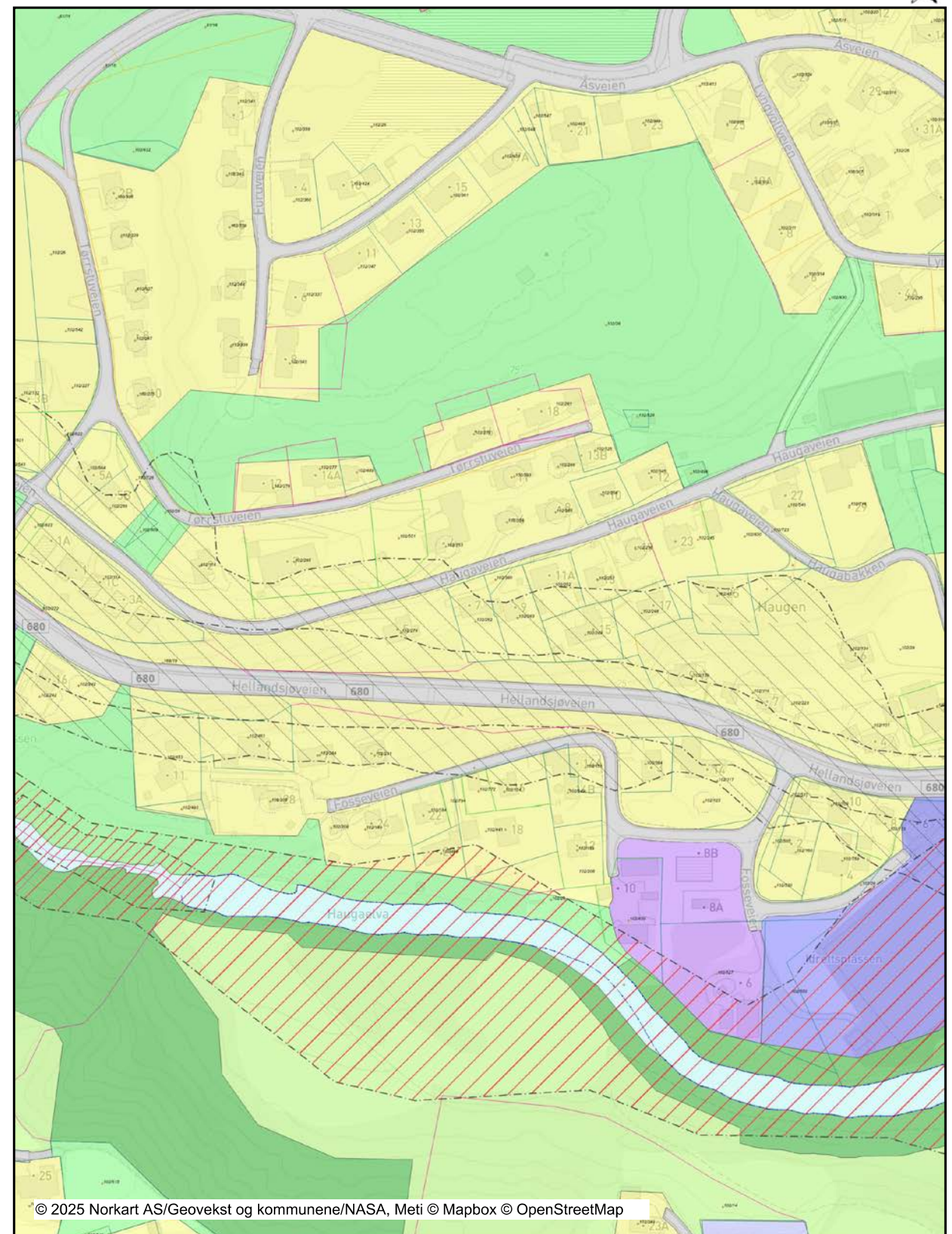


## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.05.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: 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

|                                                        |                                                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</b>  |                                                        |
|                                                        | Boligbebyggelse - nåværende                            |
|                                                        | Forretning - nåværende                                 |
|                                                        | Forretninger - fremtidig                               |
|                                                        | Tjenesteyting - nåværende                              |
|                                                        | Næringsbebyggelse - nåværende                          |
| <b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</b> |                                                        |
|                                                        | Veg - nåværende                                        |
| <b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</b>  |                                                        |
|                                                        | Naturområde - fremtidig                                |
|                                                        | Turdrag - nåværende                                    |
|                                                        | Friluftsråd - nåværende                                |
| <b>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.</b> |                                                        |
|                                                        | LNFR-areal - nåværende                                 |
| <b>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)</b> |                                                        |
|                                                        | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand: |
| <b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</b>         |                                                        |
|                                                        | Faresone - Ras- og skredfare                           |
|                                                        | Faresone - Flomfare                                    |
|                                                        | Støysone - Rød sone iht. T-1442                        |
|                                                        | Støysone - Gul sone iht. T-1442                        |
| <b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</b>    |                                                        |
|                                                        | Faresone grense                                        |
|                                                        | Støysonegrense                                         |
| <b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>         |                                                        |
|                                                        | Planområde                                             |
|                                                        | Grense for arealformål                                 |
| <b>Matrikkelkart</b>                                   |                                                        |
|                                                        | Grunneiendom                                           |
|                                                        | Hjelpelinje veg                                        |
|                                                        | Hjelpelinje fiktiv                                     |
|                                                        | Hjelpelinje vannkant                                   |
|                                                        | Grense <= 10 cm                                        |
|                                                        | Grense <= 30 cm                                        |
|                                                        | Grense < 500 cm                                        |
|                                                        | Grense >= 500 cm                                       |

## Forslag til reguleringsvedtekter for boligområdet "Haugen", Kyrksæterøra i Hemne kommune.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.  
Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen eller etter angitte byggelinjer. Bygningsrådet kan tillate at bygninger trekkes lenger inn på tomten hvis det ligger tilrette for dette.
- § 2. Den tomtedelingen som planen viser, følges. Men bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forevrig.
- § 3 a. Bygningen kan oppføres i tre innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende vedtekter. Maks. høyde skal i ethvertfall være 2 etasjer.
- b. Frittliggende eneboliger tillates bare i  $1\frac{1}{2}$  og 1 etasjes høyde, det siste eventuelt med sokkel i skrått terreng som angitt på planen. Det er angitt i planen hva som tenkes bygget med henholdvis 1 og  $1\frac{1}{2}$  etasje.  
Bygningsrådet kan tillate endring i dette for grupper av hus når det skjer i harmoni med bebyggelsen forevrig.
- c. Over to naboieiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikaldelt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygd, uten branngavl, når det samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>.
- d. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt i nabogrensen uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstande til nabogrensen.
- § 4. Bebyggelsens høyde til gesims, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser, skal ikke være over 6 m. for 2-etasjes hus. Tilsvarende for 1-etasjes bebyggelse og uthus ikke over 3.m.
- § 5a. Bygningen skal ha sadeltak.
- b. Bygningsrådet skal fastsette samme takvinkel for grupper av hus, og det kan fastsette samme gesimshøyde i samme bygningsflukt.
- c. Takoppbygg på 2-etasjes bygninger tillates ikke. Heller ikke nedskjæringer i takflaten for stående vindu. Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet når særlige grunner foreligger.

- § 6a. Tomter med frittliggende hus må ikke bebygges med mer enn  $\frac{1}{4}$  av arealet innenfor den regulerte veglinje, garasje og uthus medregnet.
- b. Rækkehus må eventuelt bare bygges i frittliggende lameller. Oppføres rækkehus utover det som er vist i planen, må lengden ikke overstige 45 m. og det samlede bebyggede areal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>. Lamellens avstand til nabogrense må være minst 6 m. I lamellene medregnes da eventuelle uthus på vedkommende eiendommer, hvis avstand fra uthus til lameller ikke er minst 10 m.
- § 7a. Plassering av garasje på eiendommen er vist i planen. Denne plassering kan fravikes av bygningsrådet. Garasje skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet samtidig med byggesøknaden.
- b. Garasje kan ikke plasseres nærmere veg enn regulert bygge- linje, forøvrig minst 6 m fra regulert vegkant. I forbindelse med garasje skal det være utvendig parkeringsplass for egen bil på egen grunn.
- c. Garasje og eventuelt annet uthus skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> grunnflate. De skal ha fasademessig utstyr som harmoniserer med hovedbygningen.
- § 8a. Planerings- og beplantningsplan kan kreves innsendt sammen med byggesøknaden. Bygningsrådet kan avgjøre plassering av tørkeplass, søppekkasser o.l.
- b. Beplantninger og lignende må ikke ha en høyde over 1 m. i 40 m. siktområde i gatekryss.
- § 9a. Eiendommene skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerde i samme flukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyden skal ikke være over 90 cm. Naboene kan sløyfe gjerder i nabogrensen. Oppsettes gjerde mellom nabotomtene, skal det ikke være høyere enn gjerde mot veg.
- b. Bygningsrådet skal bestemme plassering av gjerde mot veg, slik at det blir minst 11 m. mellom gjerdene på begge sider av vegen, av hensyn til anløpsveier.
- § 10a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomte- deling for området, såfremt bygningsrådet finner det nød- vendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet byggeplan for et område i sin helhet før byggesøknad for enkelt bygg behandles.
- b. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknaden ha for øye at bebyggelsen får en god form, farge og material- behandling, og at bygninger i samme flukt får en harmonisk utforming. Bygningen skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

- § 10 c. For bebyggelse til offentlig formål, skal bygnings- rådet ta standpunkt til tomtens begrensnings og bebyggelsens karakter og størrelse i hvert enkelt tilfelle.
- d. Bebyggelse for annet formål enn beboelse kan bare tillates av bygningsrådet hvis den ikke er til skade for naboene, og etter at helse- og brannstyret har uttalt seg.
- § 11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

Vedtektene er opprettet i henhold til vedtak i bygningsrådet i møte den 1/3-66, sak 14.

Hordal Bygningsråd  
Kyrkesaker  
Lars Gundersen

J.nr. 3593/66 D Oslo, 21.juni 1966  
JML/AN

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR "HAUGEN", Kyrksæterøra, HEMNE KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag tilfylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering. Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Hemne kommunestyre i møte den 26.mars 1966.

Bygn.kontorets  
kontroll-l.nr.  
246/66

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET  
Kontoret for bygnings- og brannvesen  
H.P.Faller

*Stylen, Nr. 66, Kyr. lnr. 4-61.*      *Avskrift av dagbok nr 780 14 61.*      *311.*  
*Vedlegg til 84 14-1961.*  
*Grundeiererklæring.*

| Undertegnede eier av    | gr.nr. | bnr.    | i Hemne herred |
|-------------------------|--------|---------|----------------|
| <i>John Sehei</i>       | 101    | 1       | " "            |
| <i>Jens Sælland</i>     | 101    | 26-27   | " "            |
| <i>Jostein Lind</i>     | 101    | 39      | " "            |
| <i>Olaf Spouland</i>    | 101    | 150     | " "            |
| <i>Olav Huset</i>       | 101    | 206     | " "            |
| <i>Anders Simus</i>     | 101    | 30      | " "            |
| <i>Karst. Sædahl</i>    | 101    | 83      | " "            |
| <i>Leiv Rønne</i>       | 101    | 37      | " "            |
| <i>Martha Væge</i>      | 102    | 26      | " "            |
| <i>Kaare Lunde</i>      | 26/102 | 102-117 | " "            |
| <i>Kaare Spjelvaald</i> | 101    | 121     | " "            |
| <i>St. Hemne Meun</i>   | 101    | 153-168 | " "            |

gir hermed A/L Kyrksæterøra Vannverk-nedenfor kalt Vannverket en stedsevarende rett til <sup>legge</sup> vannledning gjennom min eiendom. I den anledning tilståes Vannverket følgende rettigheter:

A.1. Rett til å grave grøft med maskin og legge ned rørledning, videre rett til å kjøre frem rør og fittings eller bringe frem andre ting som er nødvendig for Vannverkets drift.

2. Rett til å foreta inspeksjon og vedlikehold og reparasjonsarbeide ved vannledningen.

3. Rett til nødvendige adkomstveier til ledningen, til å bruke stier, gårds-og skogsveier utenfor ledningen til fremskaffelse av materiale for inspeksjon og vedlikehold.

4. Rett til langs ledningen å rydde trær eller fjerne andre gjenstander i en bredde som er nødvendig for bruk av grøftemaskin og for plass til grøftoppkastet.

B. Gårdens eier påtar sig de forannevnte forpliktelser og tilstår Vannverket de nevnte rettigheter på betingelse av at Vannverket vedtar følgende vilkår:

1. Grundeieren beholder eiendomsretten til grunden hvorgjennem ledningen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. Forandringer eller tilkoblinger på ledninger som går gjennom dyrket mark utføres såvidt mulig, før utsed og efter innhøsting.

213

2. For de under punkt A. nevnte rettigheter og for det tap som hermed voldes grundeieren betaler Vannverket en gang for alle et erstatningsbelöp efter overenskomst.

I tillegg kommer den godtgjölrelse som ydes efter följende punkt 3.

3. Vannverket betaler gärdes eier erstatning for den skade som voldes ved senere reparasjoner,forandringer eller utvidelser.

4. Den godtgjölrelse som efter foregående punkt tilfaller gårdens eier forfaller til betaling så snart reparasjonsarbeidet er ferdig.

5. De trär som borttryddes eller felles på ledningsområdet tilhörer grundeieren.Rydding av trasee kan mot vanlig tariffmessig betaling utföres av grundeieren innen en bestemt frist.I mott-sattifall utföres dette av Vannverket.

6. Vannverket forplikter sig til å sette istand nedrevne gjerder og fjerne alle overflödige materialer,stein,jord efter anlegget og senere vedlikehold og reparasjonsarbeide.

7. Utgifter i forbindelse med tinglesing av denne erkläring er gårdens eier uvedkommende.

8. En hver tvist som måtte oppstå i anledning närvärende overens-komst skal avgjöres ved voldgift etter tvistemällovens be-stemmelse herom.Hvis partene ikke blir enig om ansettelse av erstatningens störrelse i de tilfeller sådan kan kreves,fast-setter voldgiftsretten også denne.Hvis det alene dreier sig om ansettelse av et erstatningsbelöps störrelse,bärer Vannverket omkostningene med voldgiften.

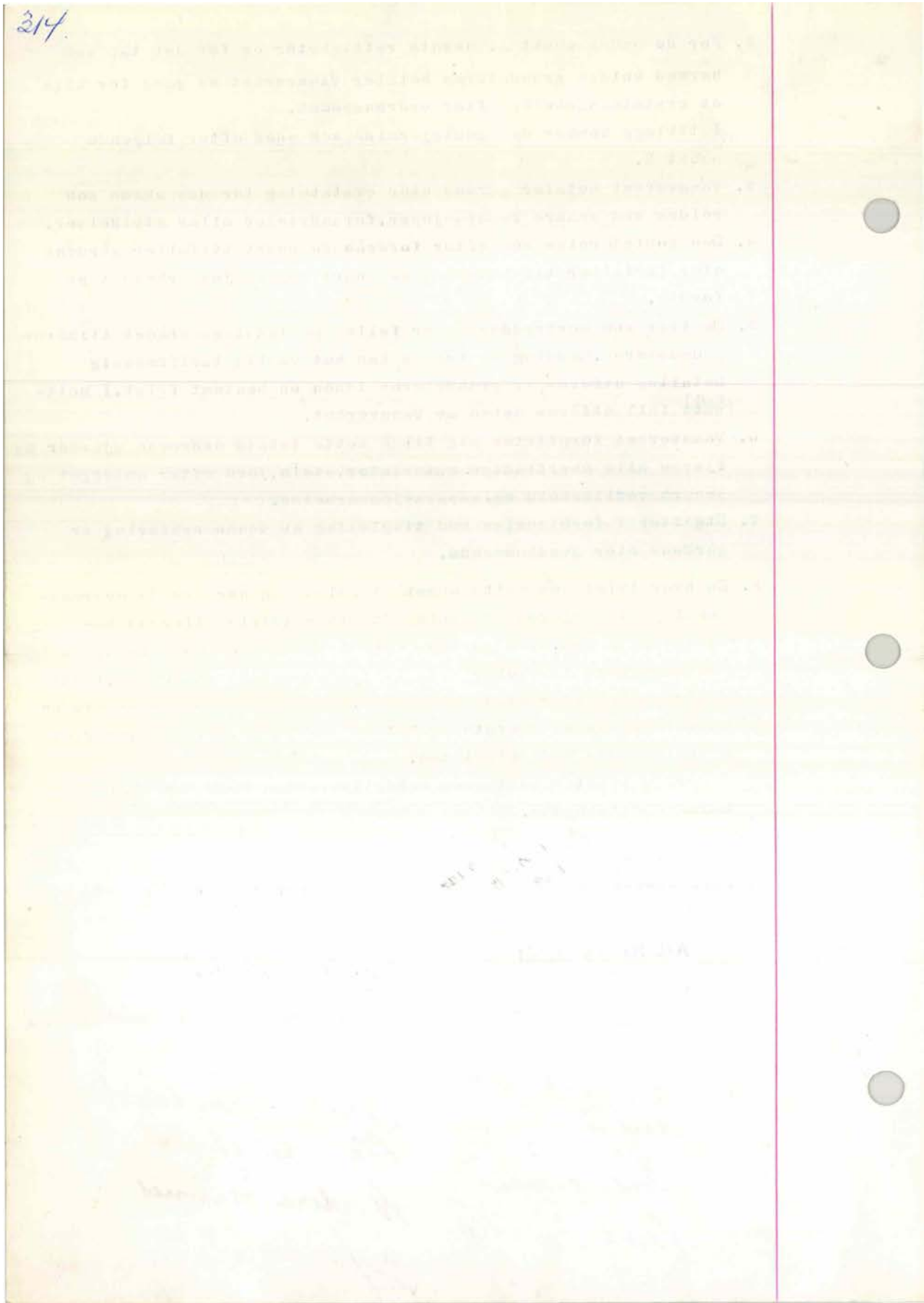
I övrigt tvister bestemmer voldgiftsretten hvem som skal bäre omkostningene.

A/L Kyrksäteröra Vannverk  
For vannverket  
*Erik Lunde*

Kyrksäteröra den 11/3 1961

A/L Hemne Meieri  
*H. Lunde*  
*Karl Sjøholt*  
*Lars Lunde*  
*Martin Vage*  
*Leiv Jansson*  
*Narve Rodahl*

*John Schei*  
*Jens Gotland Magnild Totland*  
*Frosten Lind*  
*Olaf Spanland*  
*Ela Ruset*  
*Anders Sjunes*  
*x Jan L. Sjunes*



623

Avskrift av dagbok nr. 188 19 64  
Vedlegg til Jof 21-64.  
Orkdal sorenskriverembete

Henvisning:  
J.nr. \_\_\_\_\_  
Kart \_\_\_\_\_  
Tekst \_\_\_\_\_

**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>**

Fre dag den **29.nov.** 19**63** ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården **Haugen** gr.nr. **102** br.nr. **26** av skyld mark **0,87** i **Hemne** herred. Forretningen er forlangt av **Hemne kommune v/ordføreren**

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. <sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingsjefen i overvær av vitnene **Olav Tevassvoll og Alb. Kvikne**

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: <sup>3)</sup> **Begge har tidligere gitt forsikring.**

Ved forretningen møtte: <sup>4)</sup>

Av partene: **Kjæper, Jarle Særeng. For Hemne kommune, oppmålingsjefen.**

Av naboer: **Grenser imot Hemne kommunes eiendom.**

Over ~~da~~ ~~den~~ av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 17, 7de ledd.  
<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»  
<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 10-60.  
Finansdepartementets formular

674

1. AREAL Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt **853 m<sup>2</sup>**.

2. Grensebeskrivelse <sup>1)</sup> **Utgangspunktet er bolt i tomtens nordlige hjørne ved grense mot tomt nr. 6. Herfra går merkeslinja 45.8 m førtifem og åtte tiendels meter i syd-sydøstlig retning til bolt på bakkebron. Videre følger grensa bakkebron 20.45 m tjue og førtifem hundredels meter til ny bolt. Herfra går grensa i nord-nordvestlig retning 39.7 m trettini og sjutiendels meter til bolt ved vegkant. Videre 19.75 m nitten og syttifem hundredels meter langs vegkant tilbake til utgangspunktet.**

Parsellen skal anvendes til: <sup>2)</sup> **Byggetomt**

Skylden for de **m** fraskilte del **en** ble bestemt til **1 ore**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.86** Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

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

De **m** fraskilte del **en** er gitt bruksnavn: <sup>3)</sup> **Sol-lid.**

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

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

Vi har bestemt at **Olav Tevassvoll** skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

*Olav Tevassvoll* *Søren Gårstad*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

*Søren Gårstad*

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

<sup>2)</sup> Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

<sup>3)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

675

**Kart**

over parsell nr. **7 Haugen** av gr.nr. **102** br.nr. **26**

**Haugen** i **Hemme**

(eieforholdens navn)

Netto areal 843,2 m<sup>2</sup>  
Veggrunn 9,8  
Brutto areal 853,- m<sup>2</sup>

Hellandsjøvegen

Delingen er i samsvar med vedtatt tomteplan.  
for Bygningsrådet  
*Søren Gårstad*

686

Går til Hemne jordstyre.<sup>1)</sup>

Jordstyrets uttalelse:

Delingen er utført i samsvar med godkjent tomteplan.

Kyrksæterøra den 8/19 64

formann. Per Arne Stiles sekretær.

Går til \_\_\_\_\_ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

formann. \_\_\_\_\_ fylkeslandbrukssjef.

De W fraskilte del har fått g.nr. 152 b.nr. 262.

Glad.





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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](https://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](mailto: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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold 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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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 forbehold. 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Haugaveien 7  
7200 KYRKSÆTERØRA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
**Saksbehandler:** Nina Katrine Brandt

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**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: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre