

# aktiv.



Stretet 1A, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Leilighet med 2 soverom svært sentralt beliggende på Kyrksæterøra | Trappefri adkomst i 1.etg. | Terrasse**



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 1 890 000,-  
Omkostn.: Kr 48 600,-  
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-  
Felleskostn.: Kr 360,-  
Selger: Mary Pauline Berdal

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 1949  
BRA-i/BRA Total 65/72 kvm  
Tomtstr.: 982 m²  
Soverom: 2  
Antall rom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 148  
Snr. 1  
Oppdragsnr.: 1701250036

Velkommen til Stretet 1A!

3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Kyrksæterøra.

Leiligheten ligger i 1.etasje med trappefri adkomst. Du kommer inn i gangen med videre adkomst til stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Fra stua er det utgang til en romslig terrasse. Boligen holder normal standard ut fra byggeår, men enkelte oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Fra eiendommen er det gangavstand til både skole, barnehager, idrettsanlegg og sentrum med et stort utvalg servicefunksjoner. I sentrum av Kyrksæterøra finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikkssenter, treningssenter, småbåthavn, bank, frisør m.m. I nærområdet er det fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet.



Innhold

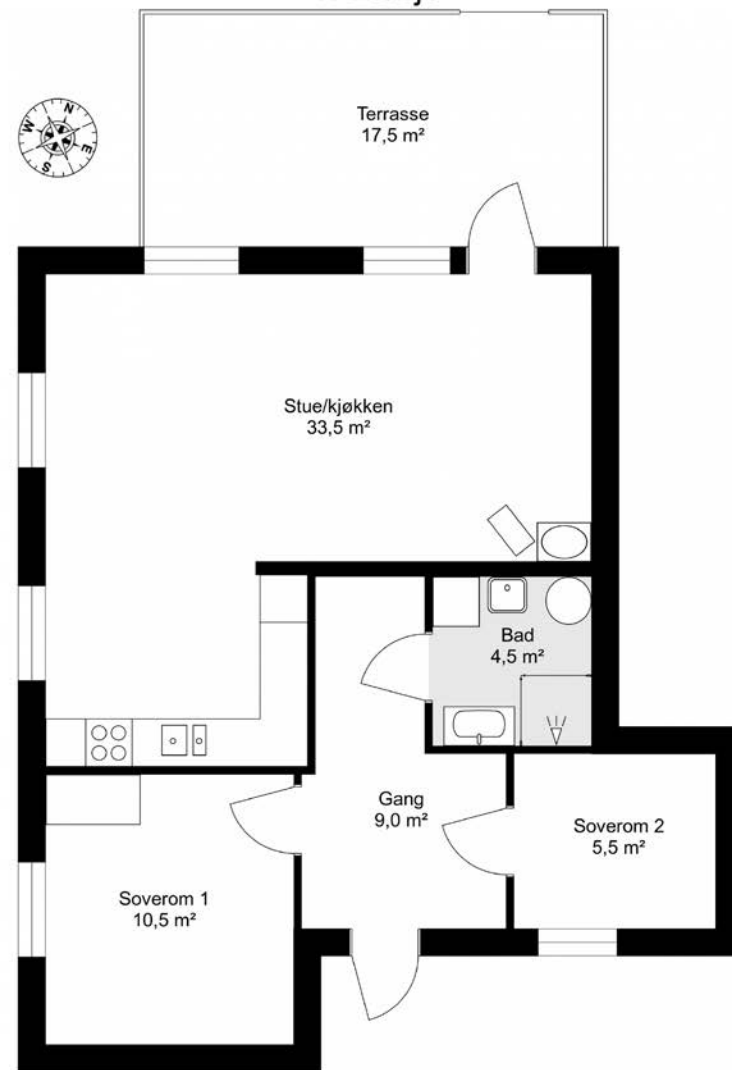
Velkommen .....2  
Plantegning .....4  
Om eiendommen .....18  
Tilstandsrapport .....29  
Egenerklæring .....60  
Energiattest .....63  
Ferdigattest .....69  
Seksjonering .....70  
Byggetegninger .....82  
Kart fra kommunen .....92  
Forbrukerinformasjon ..... 102  
Budskjema ..... 103

# Plantegning

## 1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Stretet 1A  
1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

# Notater





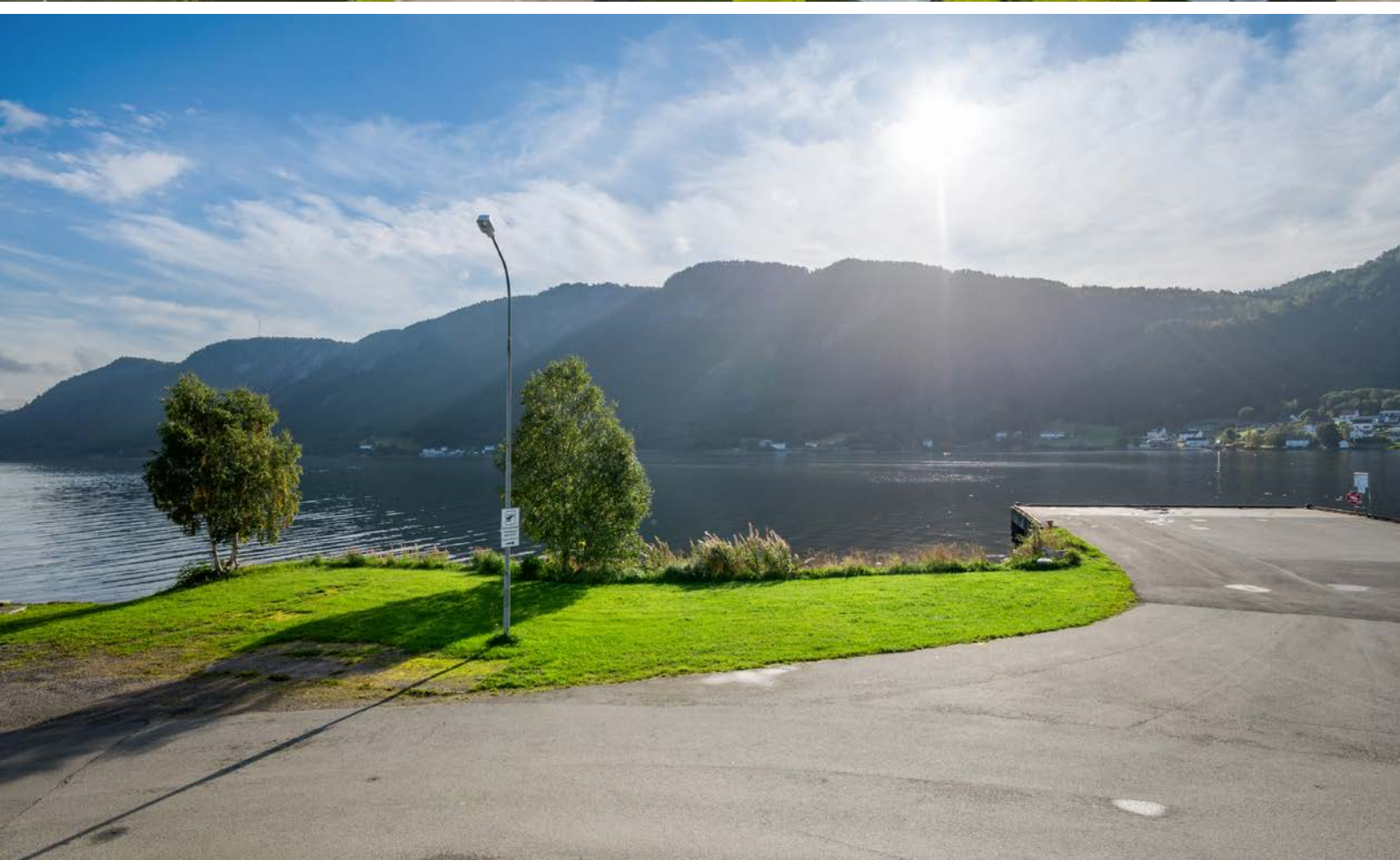
Velkommen inn!











# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 17 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 7 m²

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles bod som tilhører boenheten. Bod er fordelt 50/50 mellom leilighet 1A og leilighet 1C.

Åpent areal (TBA): Terrasse med utgang fra stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

982 m²

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 982 kvm. Flat tomt som er beplantet med plen og støpte arealer. Asfaltert foran boligen og ved innkjøring til garasje.

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 er svært attraktivt beliggende i nærheten av sjøen sentralt på Kyrksæterøra.

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

Her bor du med umiddelbar nærhet til fine friluftsområder ved sjøen og det er enkel tilgang til turstier i sentrum og omkringliggende områder som blant annet Kjørsemarka og Grøtanmarka.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Leilighetshus med 4 selveierleiligheter. Leiligheten er fordelt over 1. etasje. Felles bod med leilighet C. Støpte gulv i 1. etasje med tilfarergulv. Betong i vegger. Trevinduer med 2-lags glass. Flatt tak med veranda for leilighet B er tak over leiligheten med avrenning til takrenne med avløp til terreng. Veranda med utgang fra stue mot nord/vest.

### 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

1.etasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

### Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Gang: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Hovedinngang.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Panelovn på vegg. Garderobeskap.

Stue/kjøkken Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Utgang til terrasse fra stue. Vedovn. Furu kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter og stikkontakt. Overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og varmtvannsbereder.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Sikringsskap.

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.

Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Dører  
Utvendig > Andre utvendige forhold  
Innvendig > Overflater  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Pipe og ildsted  
Innvendig > Innvendige dører  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
2024 - Modernisering: Utvendig maling av bygget. Faglært arbeid av Gulv og Mal AS.

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

**Parkering**  
Flytende plasser på fellesareal.

**Forsikringsselskap**  
Fremtind forsikring

**Diverse**  
Til orientering:  
Boligen er ryddet og rengjort til visning og selges som den står. Det vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.  
Alle de fire vannmålerne i sameiet er plassert i leilighet 1C. Vannmåler tilhørende leilighet 1A ble skiftet ut i 2023 og har automatisk avlesing.  
Videre er det en varmekabel plassert i felles bod for leilighet 1A og leilighet 1C som har som funksjon å frostsikre avløpet til leilighet 1D. Leilighet 1D må få tilgang til boden ved behov for nødvendig tilsyn/kontroll"vedlikehold e.l. knyttet til varmekabel.  
Ovennevnte forhold aksepteres av kjøper.

Sameiet har mottatt nabovarsel fra nabo i forbindelse med oppføring av garasje. Konferer megler ved spørsmål.

Byggeår: Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eiendommer er etablert 07.06.1949. Et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

**Energi**  
**Oppvarming**  
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:  
Siste feiing: 08.04.2025  
Neste feiing: 08.04.2027  
Dato for siste tilsyn er ukjent.

Boligen har felles mursteinspipe fra byggeår 1949 av hovedboligen (1B) og vedovn av ukjent alder. Ansvar for pipe fordeles mellom begge leiligheter.

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

**Energikarakter**  
D

**Energifarge**  
Rød

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

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 1 890 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 9 264

**Kommunale avgifter år**  
2025

**Info kommunale avgifter**  
Vann: Grunnbeløp 3.357,- + Målt forbruk (kr/m3) kr 26,94  
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + Målt forbruk (kr/m3) kr 21,92  
Branntilsyn/feiing: 793,-  
Eiendomsskatt: 3.132,-

Det bemerkes spesielt at det ikke er oppgitt årlig

renovasjonsavgift til Remidt, dette må påregnes iht. gjeldende satser og kommer da i tillegg til ovennevnte beløp.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, branntilsyn/feiring og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**  
Kr 447 593

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 1 790 370

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**  
Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og "felleskostnader", 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**  
16/100

**Felleskostnader inkluderer**  
Iflg. svarbrev fra selger datert 25.09.2025 inkluderer felleskostnadene: Felles husforsikring og snøbrøyting.

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 360

## Sameiet

**Sameienavn**  
Sameiet Stretet 1

**Om sameiet**  
Sameiet Stretet 1 består av 4 eierseksjoner beliggende på gnr. 101 bnr. 148 i 5055 Heim Kommune.

Eiendommen ble seksjonert av nåværende i eier i 2012. Nåværende eier har frem til nåværende tidspunkt stått som eier av alle de fire seksjonene i bygget.

I henhold til eierseksjonsloven skal sameiet ha et styre som forvalter feller interesser, herunder drift, vedlikehold og økonomi. Styret velges av sameiermøte, hvor alle seksjonseierne har stemmerett. Alle seksjonseiere har både rettigheter og plikter knyttet til sameiet, inkludert betaling av fellesutgifter.

I forbindelse med at seksjonene skal selges er det fastsatt felleskostnader basert på enkelte

erfaringstall. Felleskostnadene fordeles iht. eierbrøk. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, det må derfor påregnes endringer/økning i felleskostnader i tiden som kommer.

**Forkjøpsrett**  
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**  
Da dette er et lite sameie foreligger det ikke regnskap, budsjett og årsberetning e.l. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling. Dette aksepteres av kjøper.

**Styregodkjennelse**  
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**  
Vedtekter for sameie Stretet 1 gnr. 101 bnr. 148:

1. Utvendig fellesareal, asfaltert. Benyttes av alle til parkering, god plass til besøkende, adkomst til alle hovedinngangene. Noe plen bak huset. Kostnadene vedrørende plassen deles likt på hver leilighet, dette gjelder også snøbrøyting.

2. Felleskostnader er alle utvendige påkost- og vedlikeholdskostnader, slike kostnader vil være: Maling av utvendig panel, vindu, dører, skifting av takbelegg, div. reparasjoner og vedlikehold som hører til utvendig vedlikehold. Kostnadene fordeles etter følgende nøkkel: Leilighet 1A: 16 % Leilighet 1B: 38%

Leilighet 1C: 19 %  
Leilighet 1D: 27 %

3. Forandringer i leilighetene må godkjennes av styret, kostnadene vedrørende dette må eierne besørge selv. Alt innvendig, vedlikehold og utskifting, utskifting og vedlikehold av altaner, altan og ytterdører, vinduer, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, forsikringer betales av eierne selv.

4. Ellers vil lov om eierseksjoner gjelde.

**Dyrehold**  
Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre naboer.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**  
Forpliktelser og dugnader må påregnes.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Sameiet Stretet 1

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 101, bruksnummer 148, seksjonsnummer 1 i Heim kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5055/101/148/1:

04.07.1949 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:148  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2002 - Dokumentnr: 406 - Jordskifte  
SAK 25/2000  
KIRKSÆTER  
SLUTTET 12.11.01  
Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:148  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1949 - Dokumentnr: 400590 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:37  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:148

02.11.2012 - Dokumentnr: 924020 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 16/100

01.01.2018 - Dokumentnr: 224276 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 1422986 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:148

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeåret. Det er utstedt ferdigattest på eiendommen i forbindelse med bruksendring fra lager til bolig datert 27.05.1999. Ferdigattesten er

merket med leilighet B, men det er bekreftet fra Heim kommune via epost at ferdigattesten gjelder leilighet A. Før seksjonering var hovedleiligheten angitt som A og denne leiligheten som B. Det er endret ved seksjoneringen som er utført 30.10.2012.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.2004 og tegningen er merket med som bygget (as built).

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
27.05.1999.

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen følger kommuneplan med formål: boligbebyggelse.  
Det fremgår av kart fra kommuneplan at eiendommen ligger i faresone: Flomfare og ras- og skredfare.  
Kart fra kommunen med skravering av områder følger som vedlegg til salgsoppgave.

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

**Legalpant**  
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
47 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

48 600 (Omkostninger totalt)  
59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 949 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 952 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 48 600

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

**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/fullmektig 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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20.849,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing av sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Kystregionen Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 921372272  
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Salgsoppgavedato**

23.10.2025

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stretet 1 A, 7200 KYRKSÆTERØRA
-  HEIM kommune
-  gnr. 101, bnr. 148, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



|                                         |                                                 |                               |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Befaringsdato: 03.09.2025               | Rapportdato: 29.09.2025                         | Oppdragsnr.: 20704-1598       | Referansenummer: XX5187 |
| Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS | Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik | Vår ref: Svenn Marius Skålvik |                         |



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig

*Svenn Marius Skålvik*

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <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             |

Leilighetshus med 4 selveierleiligheter. Leiligheten er fordelt over 1. etasje. Felles bod med leilighet C. Støpte gulv i 1. etasje med tilfarergulv. Betong i vegg. Trevinduer med 2-lags glass. Flatt tak med veranda for leilighet B er tak over leiligheten med avrenning til takrenne med avløp til terreng. Veranda med utgang fra stue mot nord/vest.

#### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av pvc-duk på veranda over leiligheten. Taket er besikttet fra veranda og dekke er ikke demontert for kontroll. PVC Takrenner på avrenning fra veranda over leiligheten, avløp er ført til terreng  
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.  
Betongdekke i himling med innvendige panelte overflater. Oppbygging av konstruksjon er ukjent med tett membran over sett fra veranda med avrenning til hver side. Ut fra det som er synlig er konstruksjonen bygget som kompakt tak med isolering over betongdekke og under membran.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør fra 1996 og malt balkongdør i tre av ukjent alder. Malt enkel dør til bod  
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke og malt rekkverk. Levegg mot nabo som er malt.

INNVEDIG [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.  
Betongdekke med tilfarergulv.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har felles mursteinspipe fra byggeår 1949 av hoved boligen og vedovn av ukjent alder.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)  
Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.  
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter og stikkontakt. Overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og varmtvannsbereder.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Utgang til terrasse fra stue. Vedovn  
Furu kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i

rørskap som er plassert på bad/vaskerom bak vaskemaskin. Hovedstoppekrane er plassert i rørfordelingsskapet. Vannmåler er plassert på bad i leilighet C sammen med hovedstoppekrane for hele bygget.  
Det er avløpsrør av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. I tillegg er det montert mini ventilasjon på stue/kjøkken, det er ikke i bruk ved befaringen og ikke nærmere vurdert.  
OSO varmtvannstank som er på ca. 115 liter.  
Produksjonsår: 1999  
Plassering: Bad/vaskerom  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt  
Sikringsskap er plassert på soverom 2 med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.  
Brannslukker og brannmelder i gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt  
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.  
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Flat tomt som er beplantet med plen og støpte arealer. Asfaltert foran boligen og ved parkeringen.  
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](#)

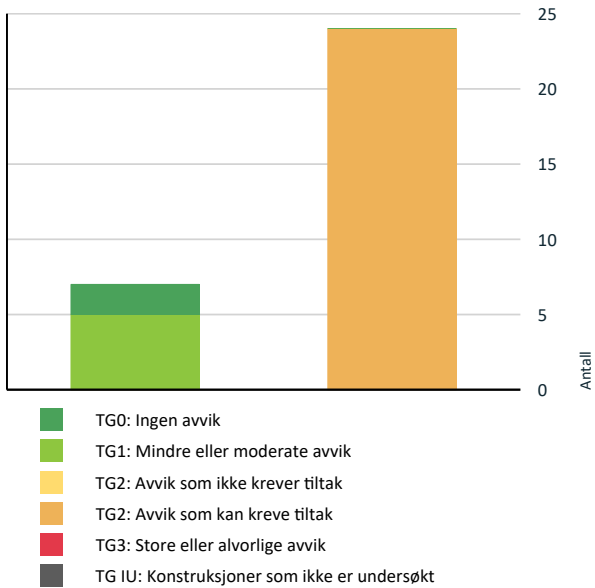
Lovlighet [Gå til side](#)

**Boligbygg med flere boenheter**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.2004 og tegningen er merket med som bygget. (as built)  
- Ferdigattest er gitt 27.05.1999. Ferdigattesten er merket med leilighet B, det er bekreftet fra Heim kommune via epost at ferdigattesten gjelder leilighet A. Før seksjonering var hovedleiligheten angitt som A og denne leiligheten som B. Det er endret ved seksjoneringen som er utført 30.10.2012



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er direkte tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|   |                                                                  |                             |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Taktekking                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Vinduer                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Andre utvendige forhold                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                      | <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 > Varmtvannstank                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuksikring og drenering                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrenghold                                       | <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> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |



## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                 |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon                 | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1999

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 27.05.1999

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2024      Modernisering      Utvendig maling av bygget. Faglært arbeid av Gulv og Mal AS

## UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk på veranda over leiligheten. Taket er besiktiget fra veranda og dekke er ikke demontert for kontroll.

- Veranda/terrasse er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Oversikt veranda til leilighet B som fungerer som tak til leilighet A

Nedløp og beslag

PVC Takrenner på avrenning fra veranda over leiligheten, avløp er ført til terreng

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert takrenne på deler av fremsiden.

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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takrenne bør monteres hvor det mangler

# Tilstandsrapport



Takrenne med avløp ført til terreng



Det er ikke montert takrenne på deler av fremsiden

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Sprekker og løs puss må påregnes å utbedres



Flassing av maling og saltutslag på puss ved vindu til soverom



Oversikt



Synlig sprekk i puss ved soverom



Sprekk/svelling av puss ved soverom

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Betongdekke i himling med innvendige panelte overflater. Oppbygging av konstruksjon er ukjent med tett membran over sett fra veranda med avrenning til hver side. Ut fra det som er synlig er konstruksjonen bygget som kompakt tak med isolering over betongdekke og under membran.

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



# Tilstandsrapport



Ingen synlig ventilering.



Synlig betongdekke ved inngang



Himling med malt panel

**TG 2 Vinduer**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på stue/kjøkken og soverom 1



Vindu på soverom 1



Vindu på soverom 2

**TG 2 Dører**

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1996 og malt balkongdør i tre av ukjent alder. Malt enkel dør til bod

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Dør til bod er værslitt

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- Dør til bod må utbedres lokalt eller skiftes



Balkongdør med utgang fra stue



Hoveddør

**TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke og malt rekkverk. Levegg mot nabo som er malt.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



## TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod  
Leiligheten har tilgang til bod som i dag er felles med leilighet C.  
Støpt gulv, synlig bindingsverk i vegg som er kledd utvendig med stående kledning og synlig pulttak konstruksjon med takplater av bølgeprofil i stål og tilhørende beslag. Aluminiums takrenner med avløp til rør i terreng. 2 malte dører inn til boden.  
- I boden er det avløp som kommer fra sluk i veranda tilhørende leilighet D som er sikret med varmekabel. Tilgang for kontroll av denne må gis til leilighet D ved behov

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitte dører (Er kommentert under pkt. dører)
- Mangler skillevegg iht. seksjoneringstegninger

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak med dører må påregnes. Tiltak er kommentert under pkt. dører
- Montering av skillevegg må kunne påregnes

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade på gulvbelegg i gang ved dør til soverom 2 og ved kjøkken/stue
- Skade på ett panelbord i himling i gang
- Brennmerker på gulvbelegg foran ildsted

### Konsekvens/tiltak

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

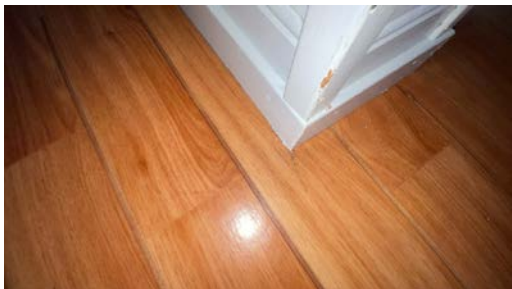
# Tilstandsrapport



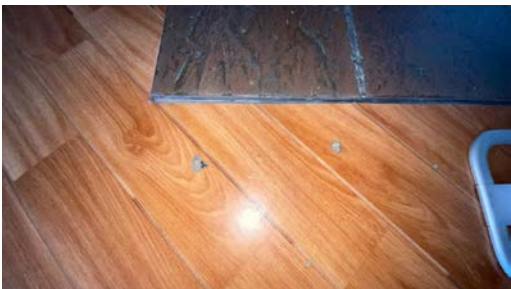
Skade på ett panelbord i himling i gang



Skade på gulvbelegg i gang ved dør til soverom 2



Sprekk i beleg på hjørne mellom stue og kjøkken



Brennmerker på gulvbelegg foran ildsted

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med tilfarergulv.

### Vurdering av avvik:

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

#### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
- Knirk i gulvet ulike steder på stue/kjøkken

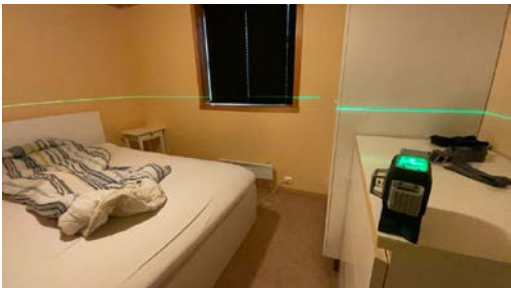
### Konsekvens/tiltak

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



#### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
- Knirk i gulv ulike steder.



#### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av soverom1. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

## 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.

## Tilstandsrapport

- 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 2 Pipe og ildsted**

Boligen har felles mursteinspipe fra byggeår 1949 av hoved boligen og vedovn av ukjent alder.  
- Ansvar for pipe fordeles mellom begge leiligheter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Noe misfarging på vedovn utvendig
- Sprekk i brannmur

**Konsekvens/tiltak**

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

• Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.
- Sprekk i brannmur bør pysses og utbedres. Det må samtidig undersøkes nærmere årsak til at sprekk har oppstått.
- Vedovn bør rengjøres/overflatebehandles.

## Tilstandsrapport



Oversikt



Sprekk i brannmur



Synlig rust på overflate av vedovn

**TG 2 Innvendige dører**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.



Dør til bad/vaskerom



Dør til soverom 2



Dør til soverom 1. Dør bør justeres

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.  
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter og stikkontakt. Overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og varmtvannsbereder.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Sprekk i ei flis inne i dusjen ned mot gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Oversikt



Oversikt



Sprekk i ei flis inne i dusjen ned mot gulvet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk
- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Lokalt fall i dusj.
- Noe misfarging på silikon/mykfuge og saltutslag på enkelte flisfuger.
- Varmekabel er fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder kan varmekabel eller termostaten slutte å virke.
- Info: Alderen på varmekablene dine behøver ikke å bety noe for hvor gode de er. Estimert levetid er faktisk godt over 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.
- Når kablene ryker skyldes det derfor gjerne ytre påvirkninger som eksempelvis luftlommer i støpen, fuktinntregning i varmekabelen eller andre mekaniske skader som har utviklet seg over tid.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.



Oversikt



Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk



Noe misfarging på silikon/mykfuge og saltutslag på enkelte flisfuger.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Levetid tettesjikt er straks oppbrukt ut fra opplyst renoveringstidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran under klemring



Ingen synlige rørmansjetter på rør opp fra gulv, synlig smøremembran.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lyslist med spotter og stikkontakt. Overskap, dusjhjørne med skyvedører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og varmtvannsbereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Mangler glass på spotter i lyslist og spotter lyser ikke ved befaringen.
- Slitte hengsler på innredning
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Andre tiltak:
  - Spotter i lyslist må kontrolleres av fagkyndig personale for utbedring evt. byttes
  - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedørende hengsler.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Riss i servant



Oversikt



Oversikt



Mangler glass på spotter i lyslist og spotter lyser ikke ved befaringen

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

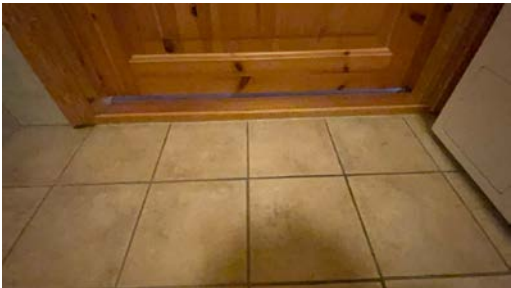
- Det er avvik:
  - Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

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



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftsspalte under dør

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av vegg/plate på bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 9,8%. Ingen forhøyde fuktavvik.



Kontroll av vegg/plate på bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusjen. Det er målt 9,8%. Ingen forhøyde fuktavvik

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Utgang til terrasse fra stue. Vedovn Furu kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
  - Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Slitasje på dørfront ved vask



Merker i fronter

## 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, må vurderes ut fra fremtidig bruk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er plassert på bad/vaskerom bak vaskemaskin. Hovedstoppekrane er plassert i rørfordelingsskapet. Vannmåler er plassert på bad i leilighet C sammen med hovedstoppekrane for hele bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

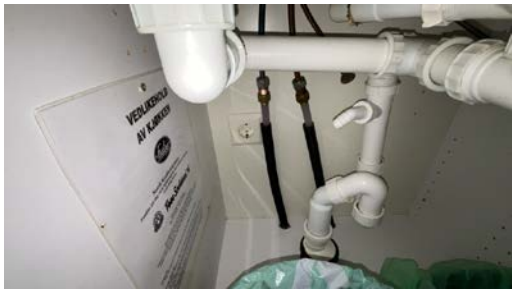
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Rørfordelingsskap



Etablert avrenning dirkete fra skap



Rør under kjøkkenvask mangler tettemuffer

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. I tillegg er det montert mini ventilasjon på stue/kjøkken, det er ikke i bruk ved befaringen og ikke nærmere vurdert.

### TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 115 liter.  
Produksjonsår: 1999  
Plassering: Bad/vaskerom  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



### TG 2 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 på soverom 2 med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999 Ved nymontering**

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

**Ja Installasjon er utført av HK Elektro AS**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://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.

- 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**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

## Tilstandsrapport

**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- 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**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

- 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 - 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.**



Sikringsskap



Kursfortegnelse

### TG 0 Branntekniske forhold

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

Brannslukker og brannmelder i gang.

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

**Nei**

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

**Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker etter befaringen**

**- 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.**

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

**Nei**

- Er det skader på røykvarslere?

**Nei Brannmelder er montert og funksjonstestet etter befaringen.**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 2 Fuktsikring og 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen og støpte arealer. Asfaltert foran boligen og ved parkeringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

# Tilstandsrapport



Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.



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.



Oversikt

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

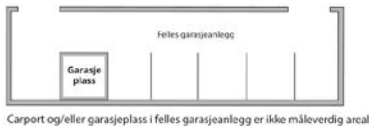
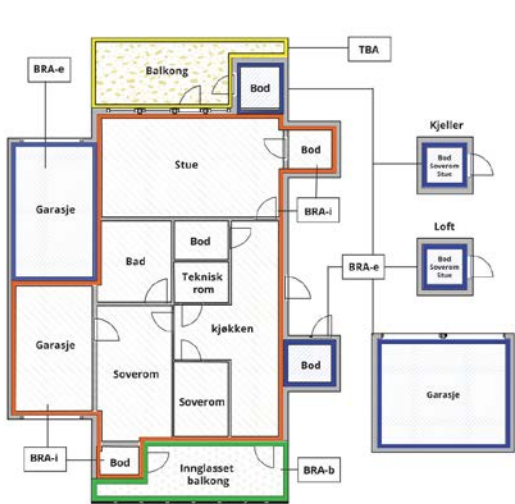
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 65                         | 7                           |                            | 72  | 17                              |
| SUM       | 65                         | 7                           |                            |     | 17                              |
| SUM BRA   | 72                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 2 | Bod                         |                            |

## Kommentar

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles bod som tilhører boenheten. Bod som er fordelt 50/50 mellom leilighet 1A og leilighet 1C  
- Åpent areal (TBA): Terrasse med utgang fra stue

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.2004 og tegningen er merket med som bygget. (as built)  
- Ferdigattest er gitt 27.05.1999. Ferdigattesten er merket med leilighet B, det er bekreftet fra Heim kommune via epost at ferdigattesten gjelder leilighet A. Før seksjonering var hovedleiligheten angitt som A og denne leiligheten som B. Det er endret ved seksjoneringen som er utført 30.10.2012

## Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

## Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 65         | 0          |

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Det er tatt med areal i felles bod som er fordelt 50/50 mellom leilighet 1A og leilighet 1C. Boden er ca. 7. m²  
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles bod som tilhører boenheten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring            |                      |      |      |               |       |                       |               |
|---------------------|----------------------|------|------|---------------|-------|-----------------------|---------------|
| Dato                | Til stede            |      |      | Rolle         |       |                       |               |
| 03.9.2025           | Svenn Marius Skålvik |      |      | Takstingeniør |       |                       |               |
|                     | Ingrid Berdal        |      |      | Rekvirent     |       |                       |               |
| Matrikkeldata       |                      |      |      |               |       |                       |               |
| Kommune             | gnr.                 | bnr. | fnr. | snr.          | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
| 5055 HEIM           | 101                  | 148  |      | 1             |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse             |                      |      |      |               |       |                       |               |
| Stretet 1 A         |                      |      |      |               |       |                       |               |
| Hjemmelshaver       |                      |      |      |               |       |                       |               |
| Berdal Mary Pauline |                      |      |      |               |       |                       |               |

| Siste hjemmelsovergang |      |         |
|------------------------|------|---------|
| Kjøpesum               | År   | Type    |
| 0                      | 2022 | Uskifte |

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter                              |            |                                                                                                                         |             |       |         |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                             | Dato       | Kommentar                                                                                                               | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                           | 01.09.2025 | Tilsendt av megler.<br>Leiligheten selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen. | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Plantegninger tilsendt fra kommunen     | 07.06.2004 | Tilsendt av megler                                                                                                      | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Seksjonstegninger/dokumenter            | 25.08.2025 | Tilsendt av megler                                                                                                      | Gjennomgått | 12    | Nei     |
| Ferdigattest                            | 27.05.1999 | Tilsendt av megler                                                                                                      | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 21.09.2025 | Utarbeidet av takstingeniør                                                                                             | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Standardtekst (Rombeskrivelse)          | 21.09.2025 | Utarbeidet av takstingeniør                                                                                             | Gjennomgått | 3     | Ja      |
| Forenklet energiattest                  | 21.09.2025 | Utarbeidet av takstingeniør                                                                                             | Gjennomgått | 6     | Ja      |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                 |
|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 29.09.2025 | Bekreftet av selger 29.09.2025 pr. epost                                                  |
| 2       | 03.10.2025 | Korrigert pkt. branntekniske forhold. Ny brannslukker innkjøpt og brannmelder er montert. |

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 befaringstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/XS5187>

## 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.

1701250036

Selger 1 navn

Ingrid Johanne Berdal

Gateadresse

Stretet 1A

Poststed

KYRKSÆTERØRA

Postnr

7200

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Mary Pauline Berdal

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701250036

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: 1701250036

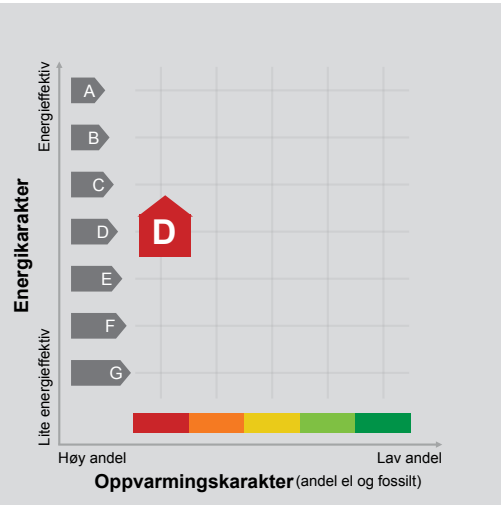
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|----------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Ingrid Berdal  | 164b7534519acfc1cc51c761f582bfac0be4ae87 | 01.09.2025 17:23:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1701250036

ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Stretet 1A               |
| Postnummer        | 7200                     |
| Sted              | KYRKSÆTERØRA             |
| Kommunenavn       | Heim                     |
| Gårdsnummer       | 101                      |
| Bruksnummer       | 148                      |
| Seksjonsnummer    | 1                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 183122339                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-171205 |
| Dato              | 21.09.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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. med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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:            | Firemannsbolig |
| Byggear:                 | 1999           |
| Bygningsmateriale:       | Betong         |
| BRA:                     | 72             |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1              |
| Detaljert vegger:        | Nei            |
| Detaljert vindu:         | Nei            |

Teknisk installasjon

Oppvarming: 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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).

Plakett til 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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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. Monter 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Trykt på selvkopierende papir

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------|
| Kommune                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ferdigattest                                                   |          |
| Hemne                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 |          |
| Ansvarlig søker (navn, adresse)                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tiltakshaver (navn, adresse)                                   |          |
| Ingar Berdal<br>Hagaveien 2<br>7200 Kyrksæterøra |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ingar Berdal<br>Hagaveien 2<br>7200 Kyrksæterøra               |          |
| Ferdigattest er gitt for                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Eiendom/adresse                                  | Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bnr.                                                           | Festenr. |
| Stretet 1B                                       | 101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 148                                                            |          |
| Seksjonsnr.                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Spesifikasjon                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Tiltakets/byggets art                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Ombygging av lager til bolig                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Vedtak fattet av                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vedtak dato                                                    | Saksnr.  |
| Teknisk, Landbruk, Miljø                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14/7-99                                                        | Delegert |
| Dato sluttkontroll                               | Kontrollansvarlig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |          |
|                                                  | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93). |                                                                |          |
| Merknader                                        | Utvendig: - Montering av fram foran ferassedør<br>Innvendig: - fustering av vindu ved kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                |          |
| Underskrift                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Sted                                             | Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stempel/underskrift                                            |          |
| Kyrksæterøra                                     | 27/5-99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rolf Fegøy                                                     |          |
| Kopi sendt til                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |
| Funksjon                                         | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse                                                        |          |

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretnng: 601339267  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisationsnr | Navn          | Adresse                               |
|-----------------|---------------|---------------------------------------|
| 940158893       | HEMNE KOMMUNE | TRONDHEIMSVEIEN 1, 7200 KYRKSJETERØRA |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn         | Bruksenhet | Adresse                        |
|-------------------|--------------|------------|--------------------------------|
| 030740            | BERDAL INGAR |            | STRETET 1 B, 7200 KYRKSÆTERØRA |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 1612 | 101 | 148 |

| Nye seksjoner |     |     |     | Tilleggsareal bygning |            |              | Eksklusivt uteareal |  |     |
|---------------|-----|-----|-----|-----------------------|------------|--------------|---------------------|--|-----|
| Knr           | Gnr | Bnr | Fnr | Snr                   | Sameiebrøk | Formålskode  |                     |  |     |
| 1612          | 101 | 148 | 0   | 1                     | 16 / 100   | Boligseksjon |                     |  | Nei |
| 1612          | 101 | 148 | 0   | 2                     | 38 / 100   | Boligseksjon |                     |  | Nei |
| 1612          | 101 | 148 | 0   | 3                     | 19 / 100   | Boligseksjon |                     |  | Nei |
| 1612          | 101 | 148 | 0   | 4                     | 27 / 100   | Boligseksjon |                     |  | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 924020 Tinglyst: 02.11.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**HEMNE KOMMUNE**  
Teknisk, Landbruk, Miljø  
7200 Kyrksæterøra

30.10.12

7200 Kyrk  
Sander!

30.10.2012 08.37

Side 1 av 1

Returneres etter tinglysing til:

Ingar Berdal  
Street 1  
7200 Kyröskärä

**Begjæring om**

☒ oppdeling i eierseksjoner  
☐ reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

© GG 2004

### 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|----------------|------|------|------|------|
| 1612       | tlekke         | 101  | 148  |      |      |

## 2. Hjemmelshaver(e)

[illegible]

### 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål <sup>(4)</sup> | Brøk (teller) <sup>(5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>(6)</sup> | S.-nr        | For-mål <sup>(4)</sup> | Brøk (teller) <sup>(5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>(6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>(4)</sup> | Brøk (teller) <sup>(5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>(6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>(4)</sup> | Brøk (teller) <sup>(5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>(6)</sup> |
|-------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1     | B                      | 16                           |                                | 19           |                        |                              |                                | 37    |                        |                              |                                | 55    |                        |                              |                                |
| 2     | B                      | 38                           |                                | 20           |                        |                              |                                | 38    |                        |                              |                                | 56    |                        |                              |                                |
| 3     | B                      | 19                           |                                | 21           |                        |                              |                                | 39    |                        |                              |                                | 57    |                        |                              |                                |
| 4     | B                      | 27                           |                                | 22           |                        |                              |                                | 40    |                        |                              |                                | 58    |                        |                              |                                |
| 5     |                        |                              |                                | 23           |                        |                              |                                | 41    |                        |                              |                                | 59    |                        |                              |                                |
| 6     |                        |                              |                                | 24           |                        |                              |                                | 42    |                        |                              |                                | 60    |                        |                              |                                |
| 7     |                        |                              |                                | 25           |                        |                              |                                | 43    |                        |                              |                                | 61    |                        |                              |                                |
| 8     |                        |                              |                                | 26           |                        |                              |                                | 44    |                        |                              |                                | 62    |                        |                              |                                |
| 9     |                        |                              |                                | 27           |                        |                              |                                | 45    |                        |                              |                                | 63    |                        |                              |                                |
| 10    |                        |                              |                                | 28           |                        |                              |                                | 46    |                        |                              |                                | 64    |                        |                              |                                |
| 11    |                        |                              |                                | 29           |                        |                              |                                | 47    |                        |                              |                                | 65    |                        |                              |                                |
| 12    |                        |                              |                                | 30           |                        |                              |                                | 48    |                        |                              |                                | 66    |                        |                              |                                |
| 13    |                        |                              |                                | 31           |                        |                              |                                | 49    |                        |                              |                                | 67    |                        |                              |                                |
| 14    |                        |                              |                                | 32           |                        |                              |                                | 50    |                        |                              |                                | 68    |                        |                              |                                |
| 15    |                        |                              |                                | 33           |                        |                              |                                | 51    |                        |                              |                                | 69    |                        |                              |                                |
| 16    |                        |                              |                                | 34           |                        |                              |                                | 52    |                        |                              |                                | 70    |                        |                              |                                |
| 17    |                        |                              |                                | 35           |                        |                              |                                | 53    |                        |                              |                                | 71    |                        |                              |                                |
| 18    |                        |                              |                                | 36           |                        |                              |                                | 54    |                        |                              |                                | 72    |                        |                              |                                |
|       |                        |                              |                                | Sum tellere: |                        |                              |                                | 0     | = nevner:              |                              |                                |       | 0                      |                              |                                |

#### 4. Supplerende tekst

OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.

Sted, dato

Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.  
eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.  
eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom.  
eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.  
eller  
☒ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonering og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner  
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/  
registrert partner hvor sameiebrøken endres.)

Kyrksæterøra  
20/9-2012

Torgun Berdal

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/924020/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-25 14:23

Side 4 av 12

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)  
eller  
☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

101 148

i Hemne kommune

Dato

Stempel og underskrift

30.10.2012

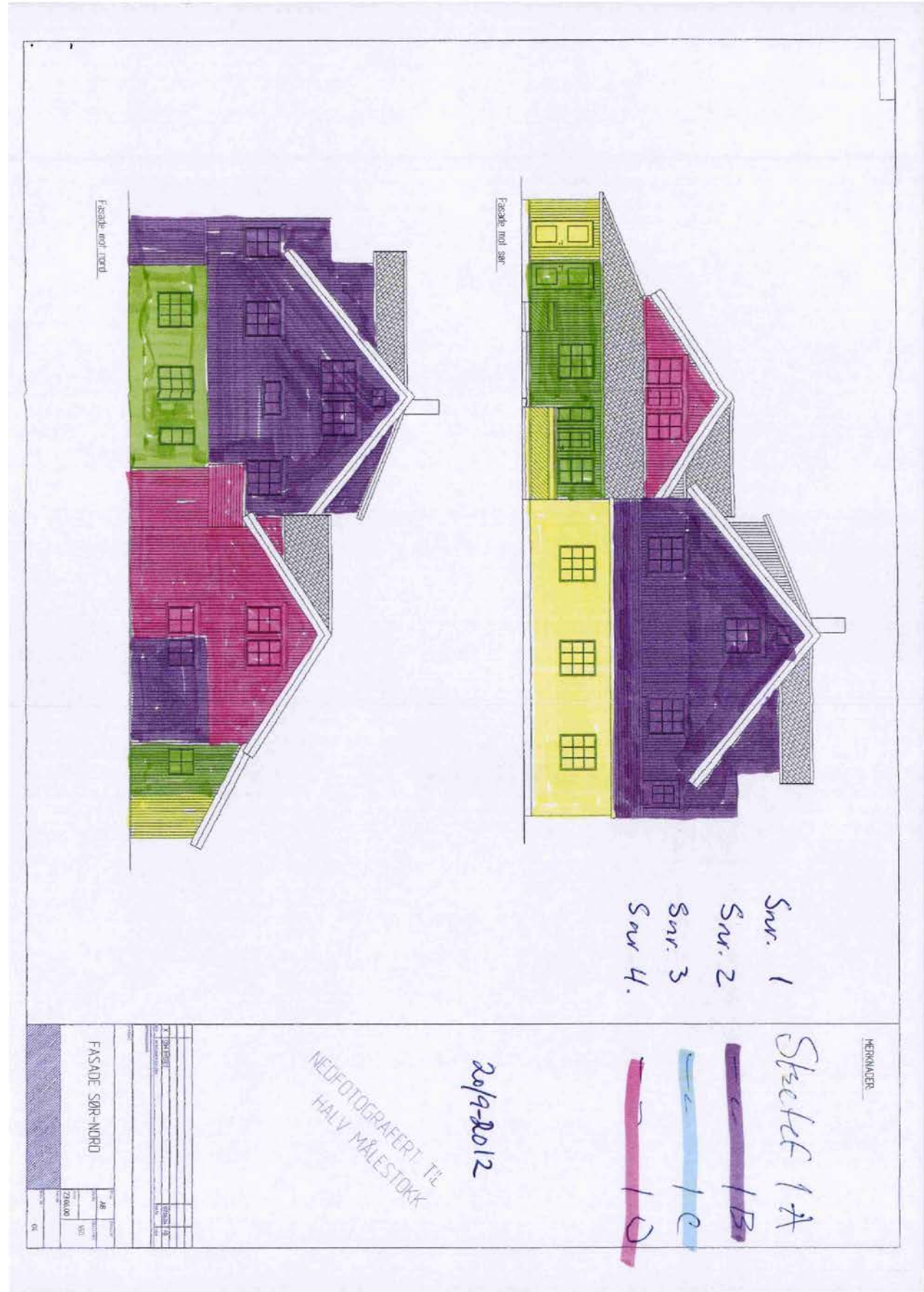
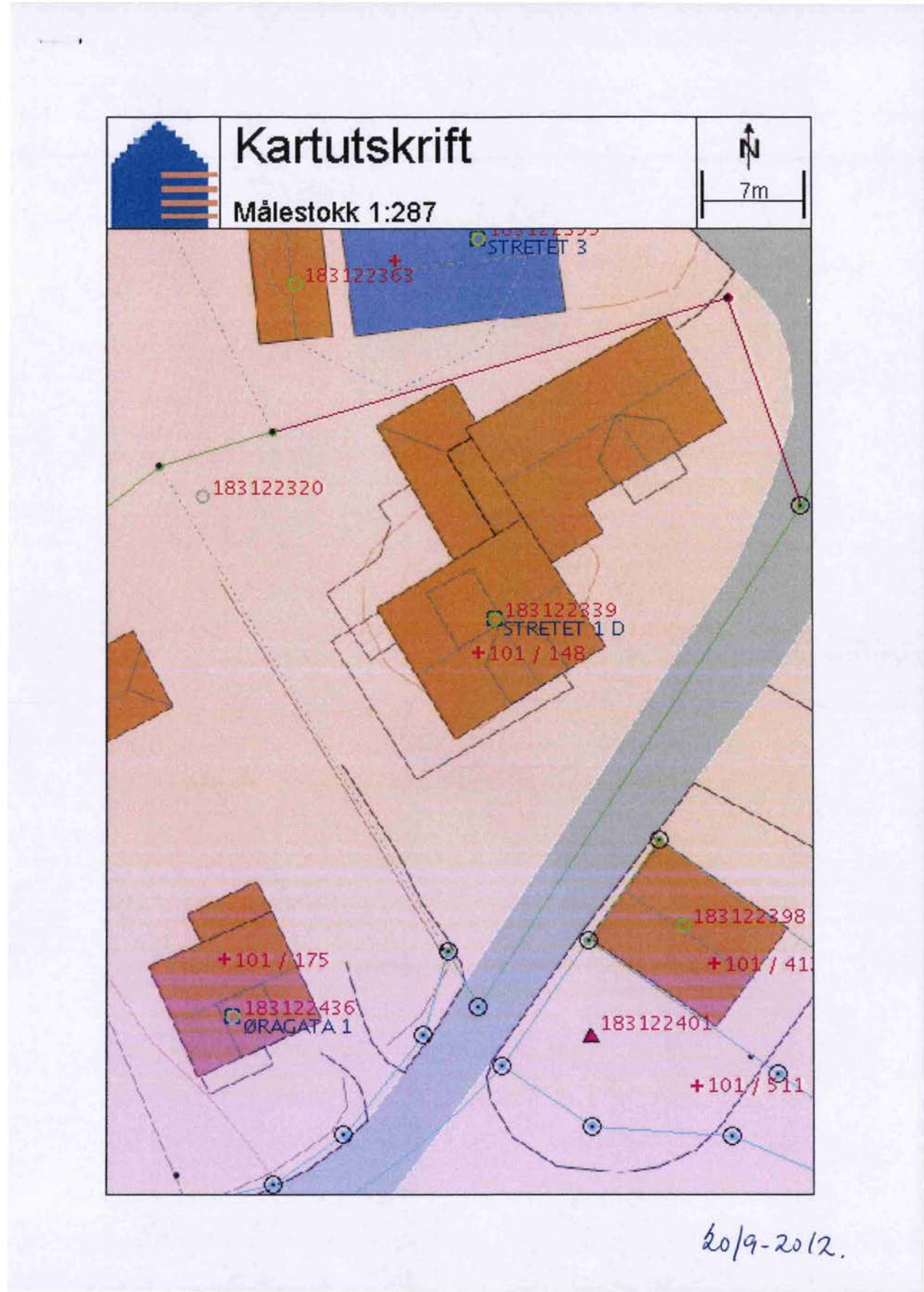
  
HEMNE KOMMUNE  
Teknisk, Landbruk, Miljø  
7200 Kyrksæterøra

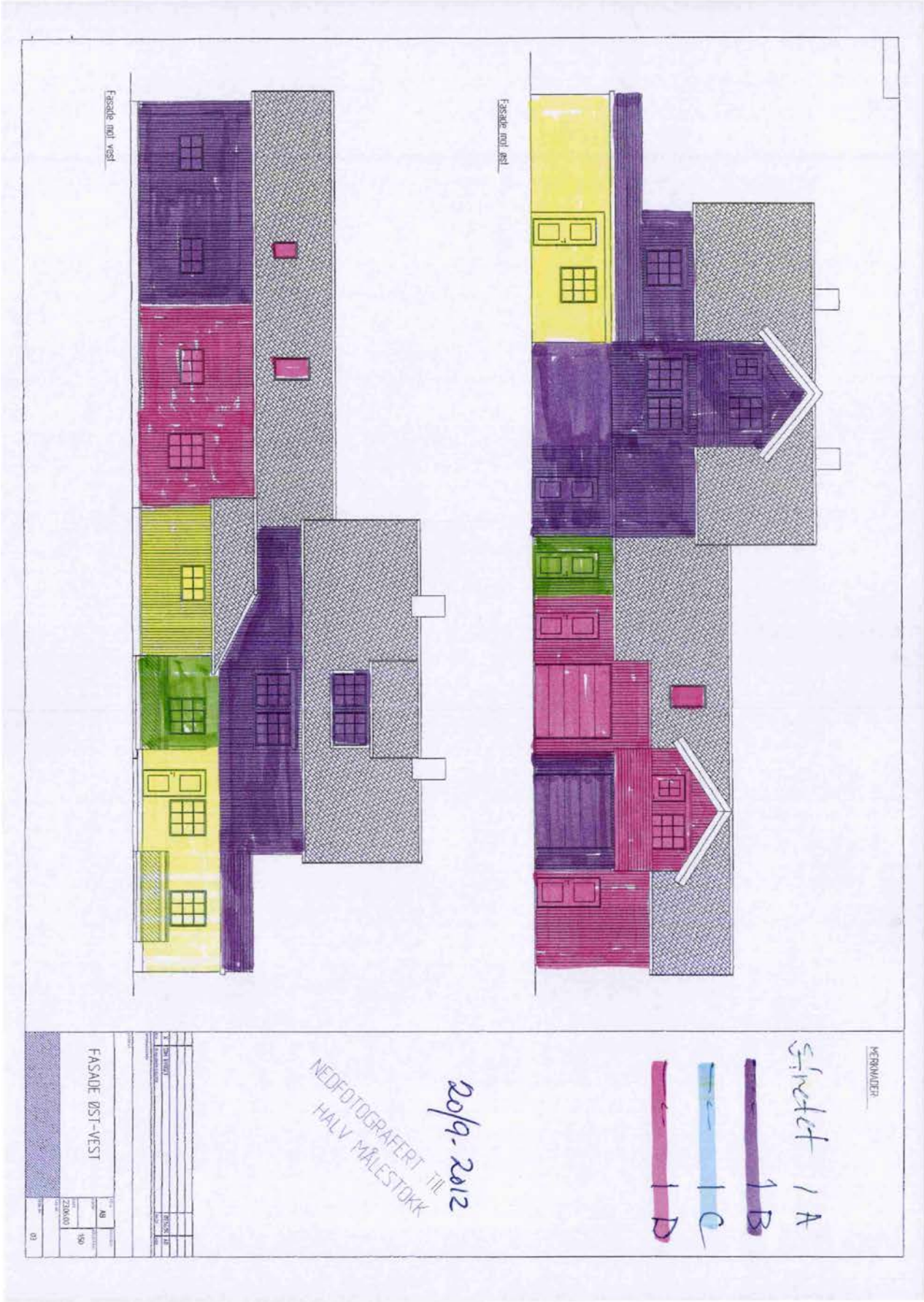
Sted, dato

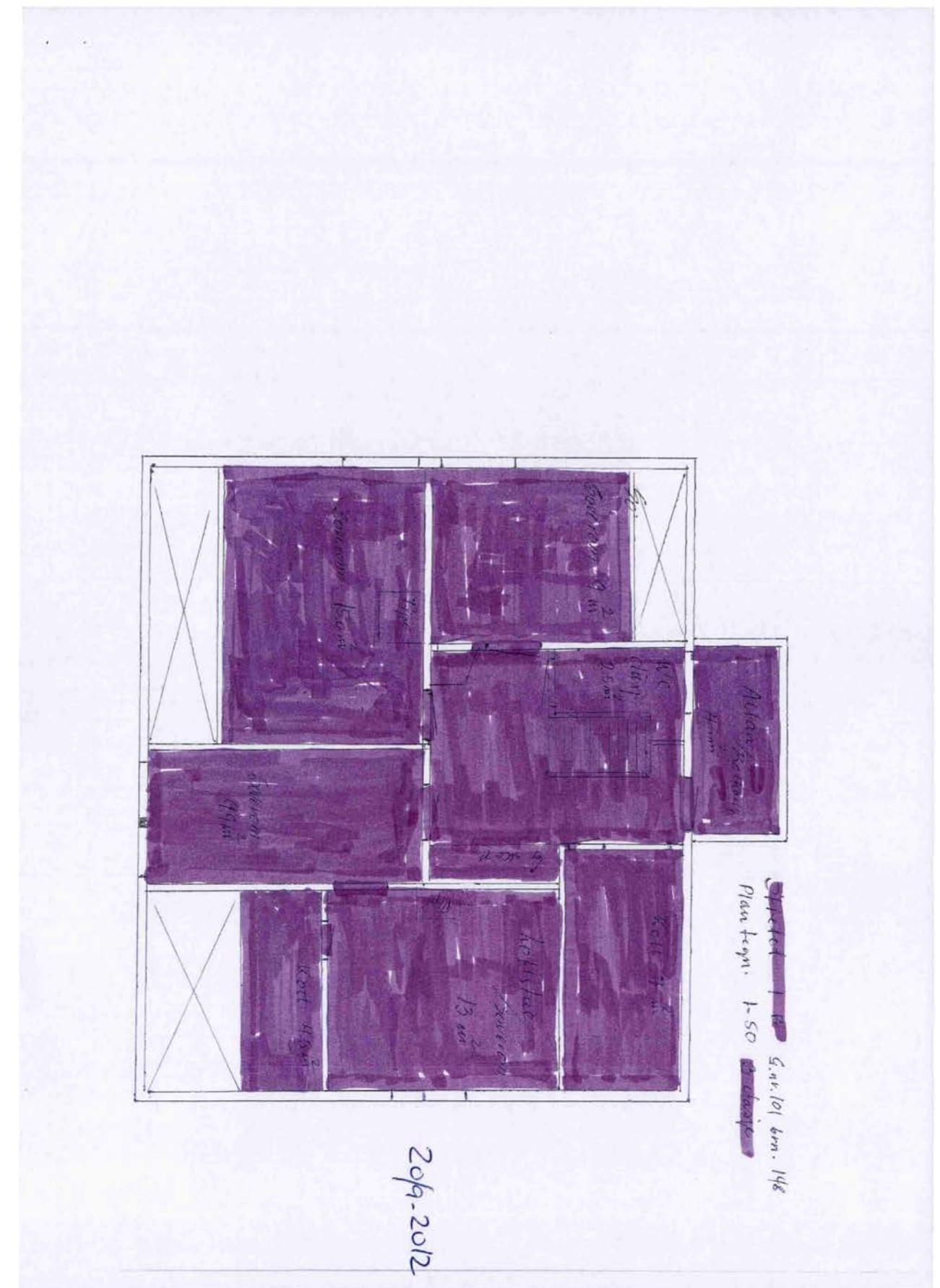
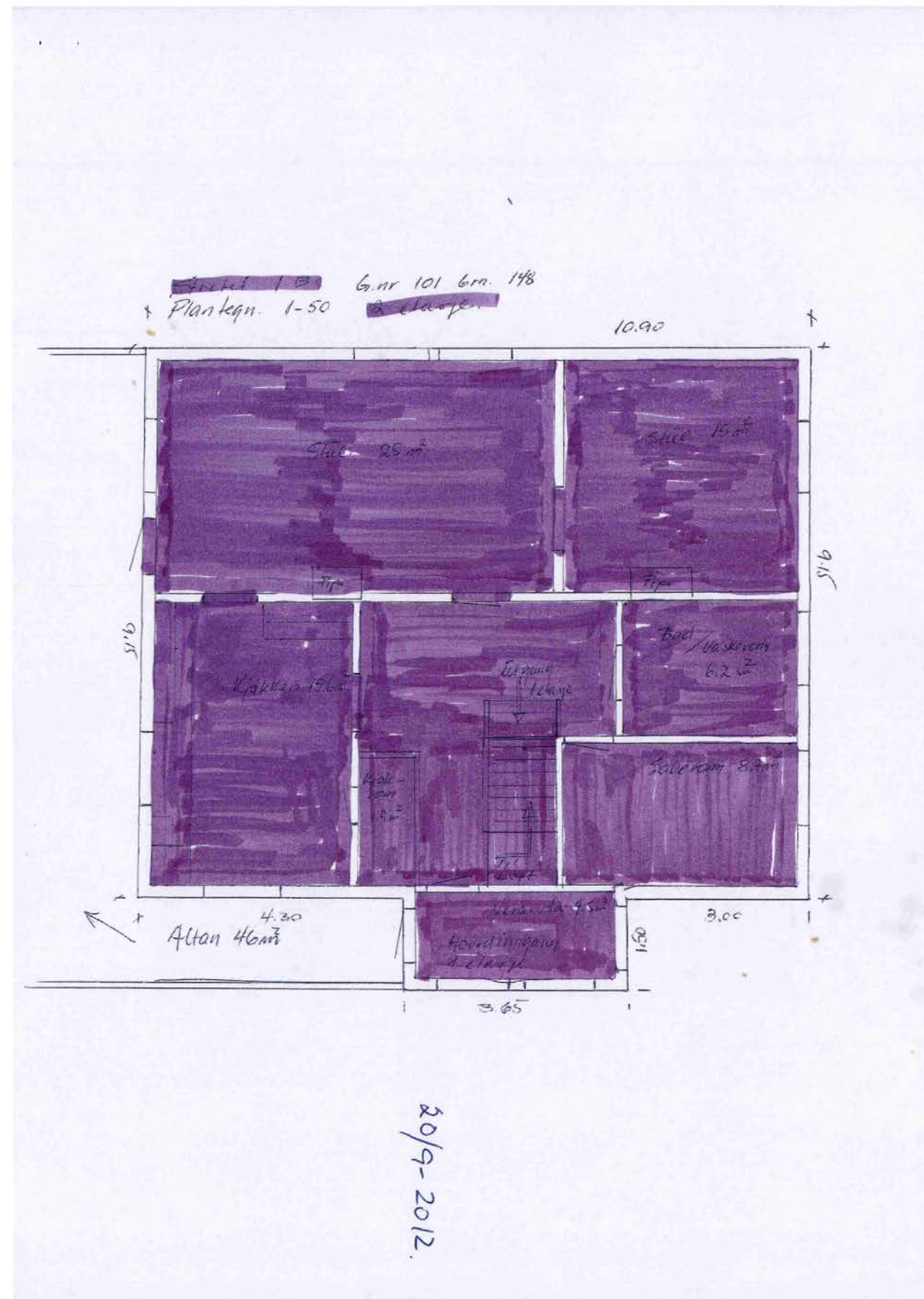
Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

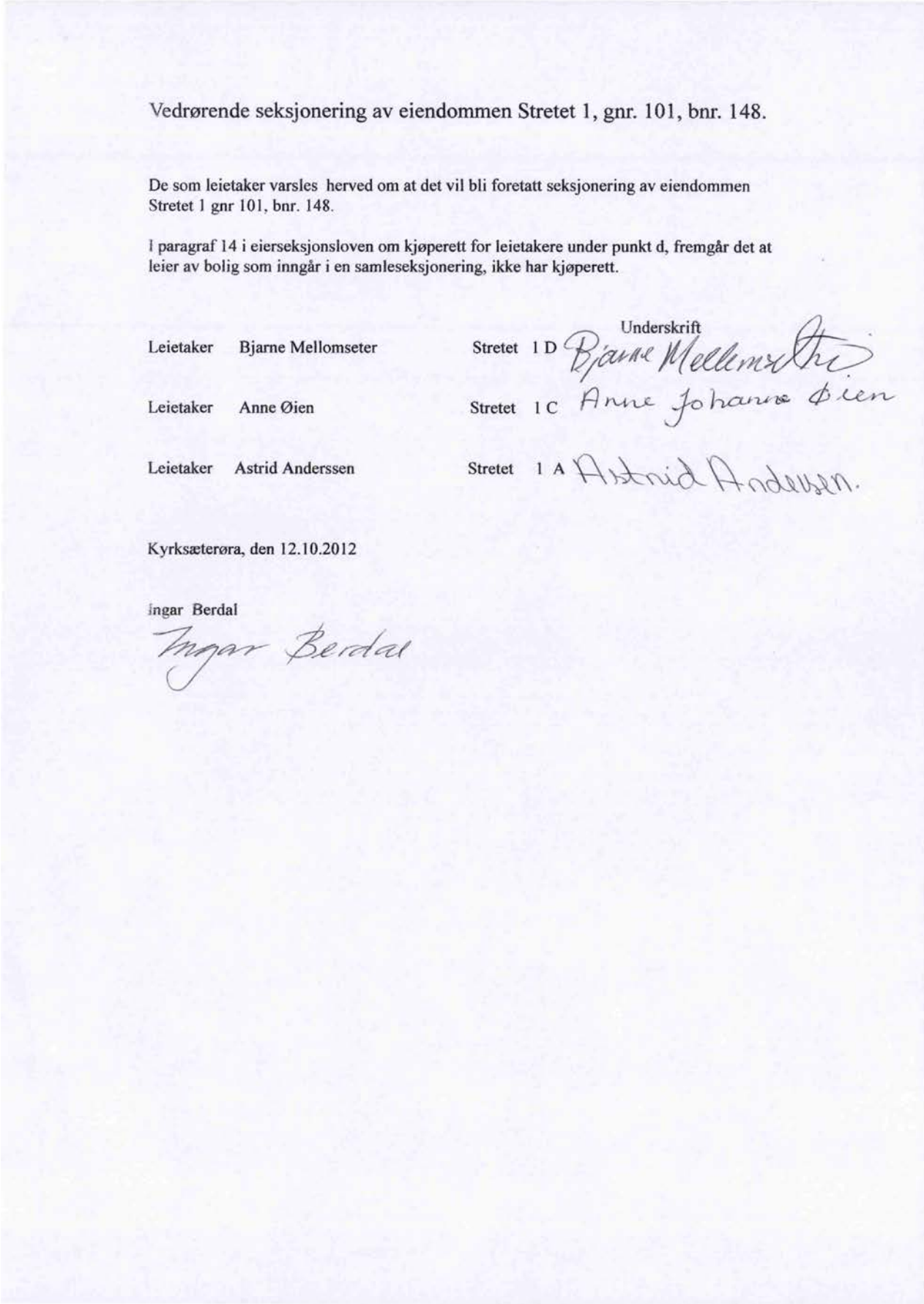
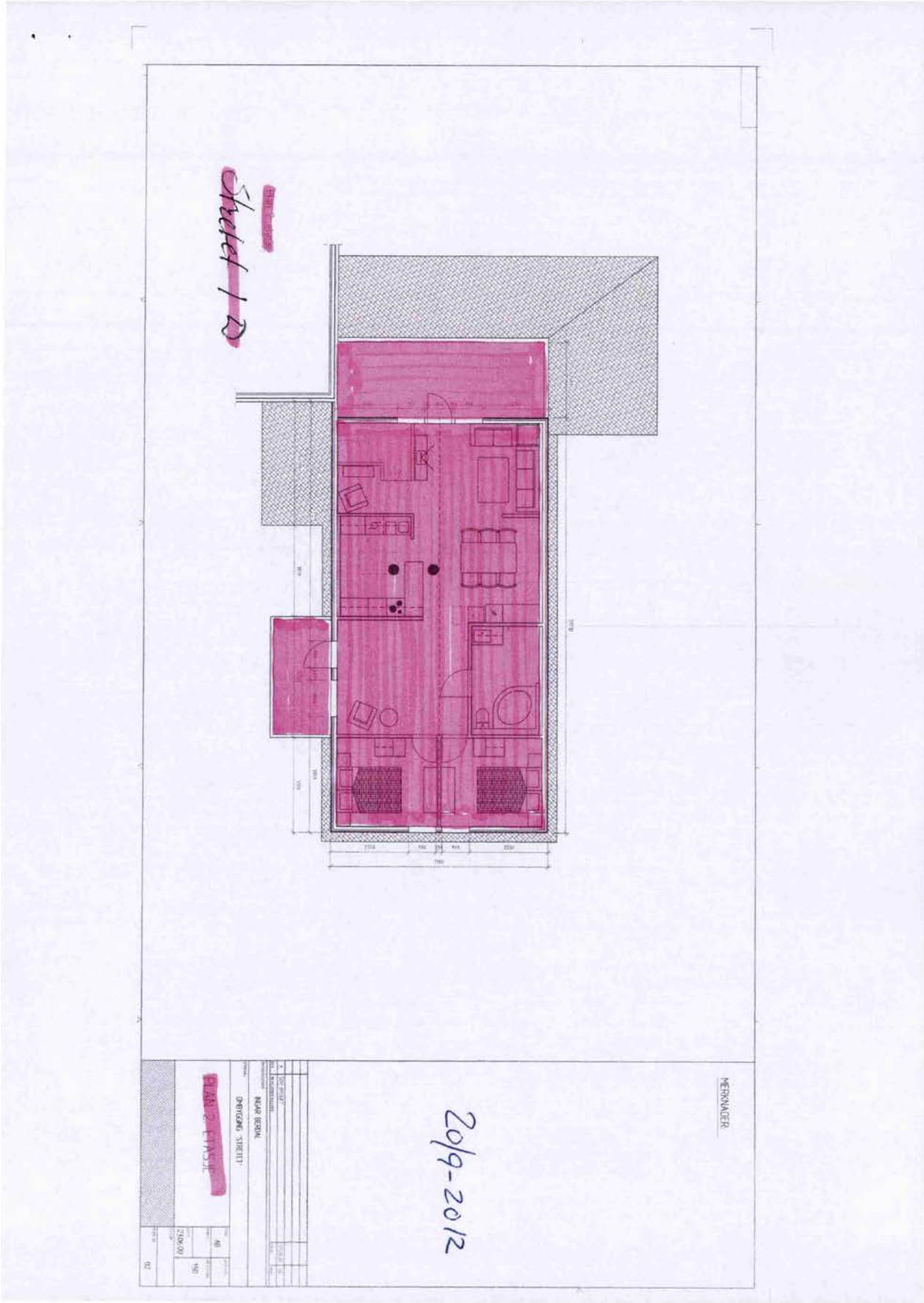
72

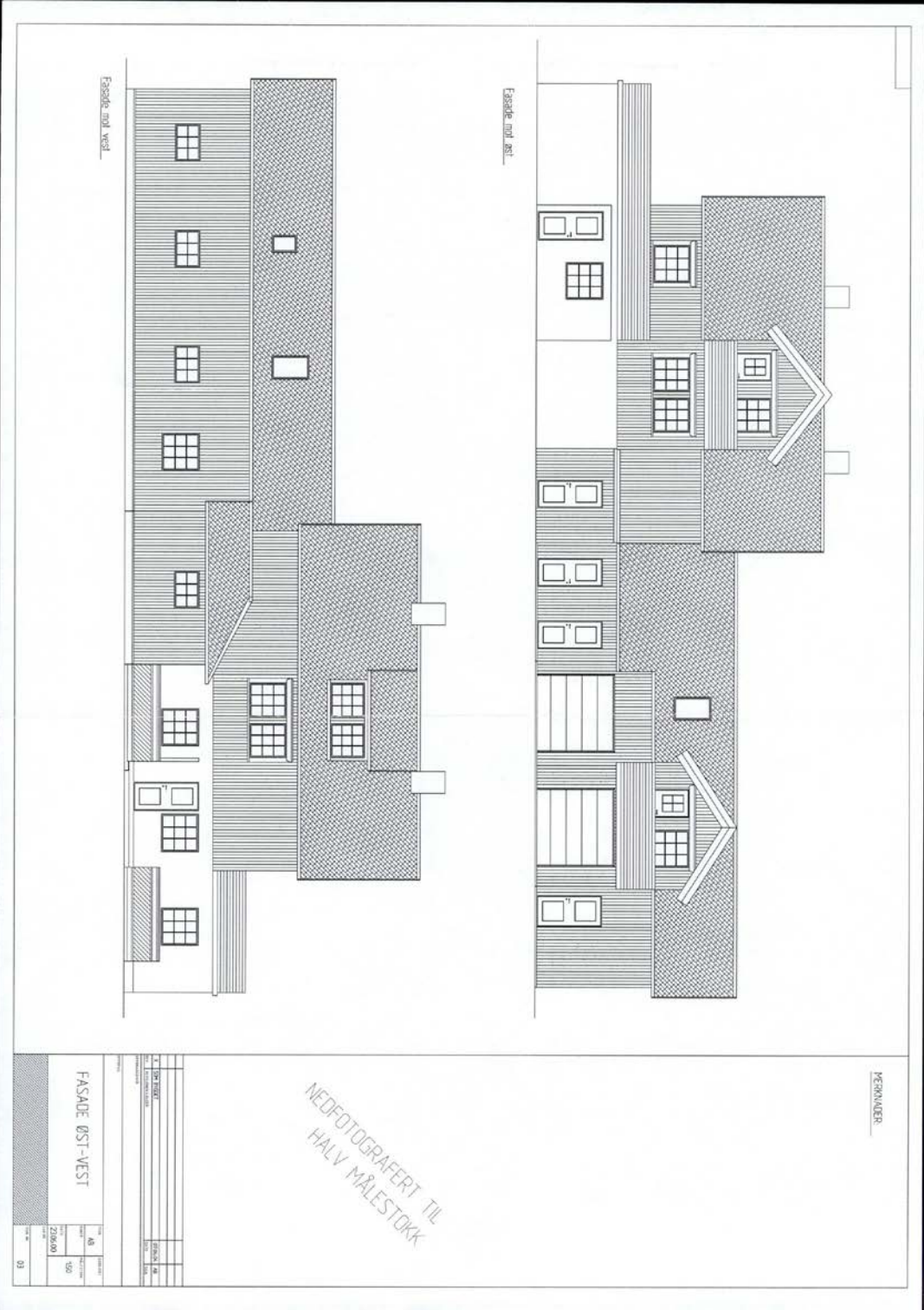
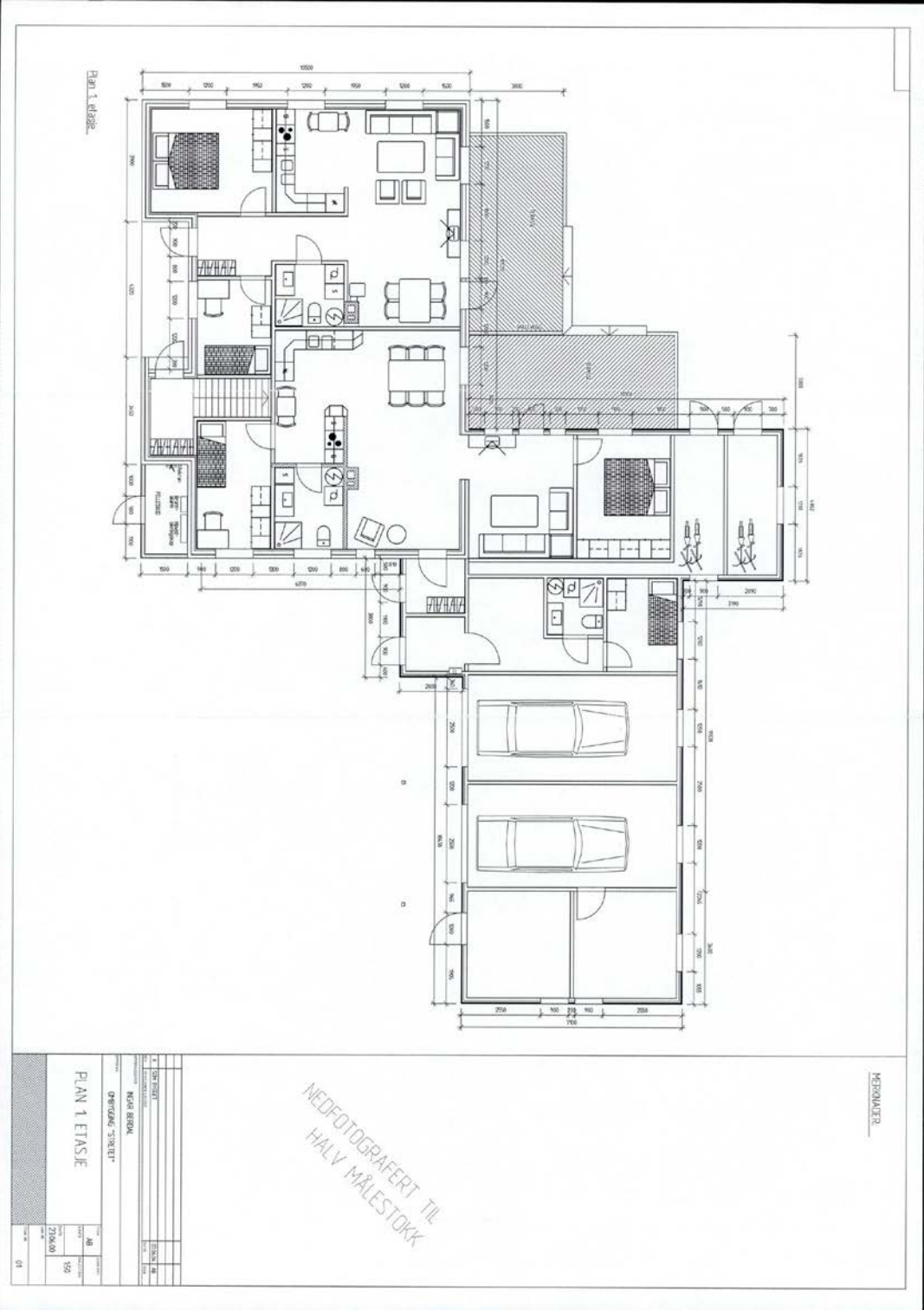
73

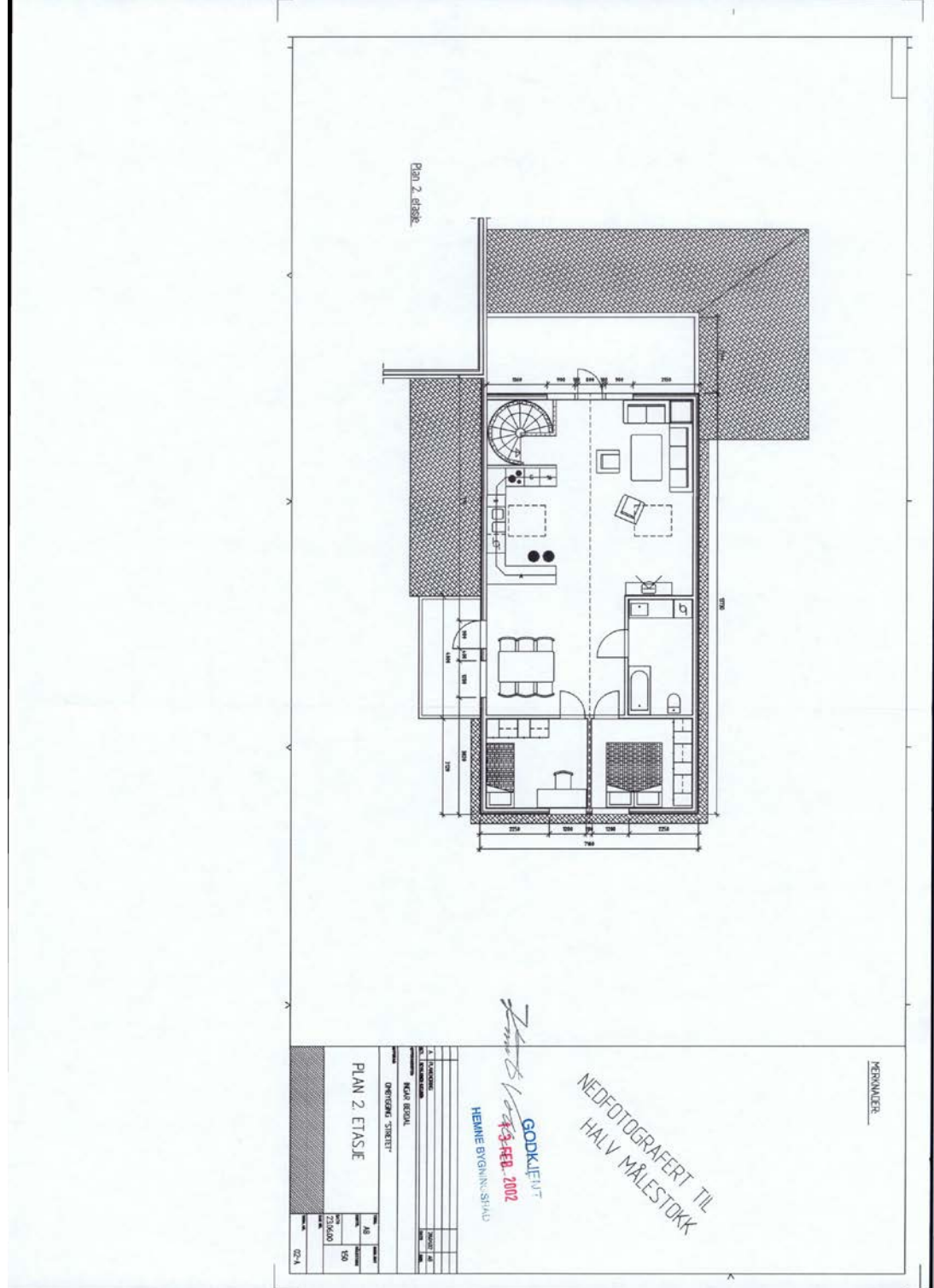
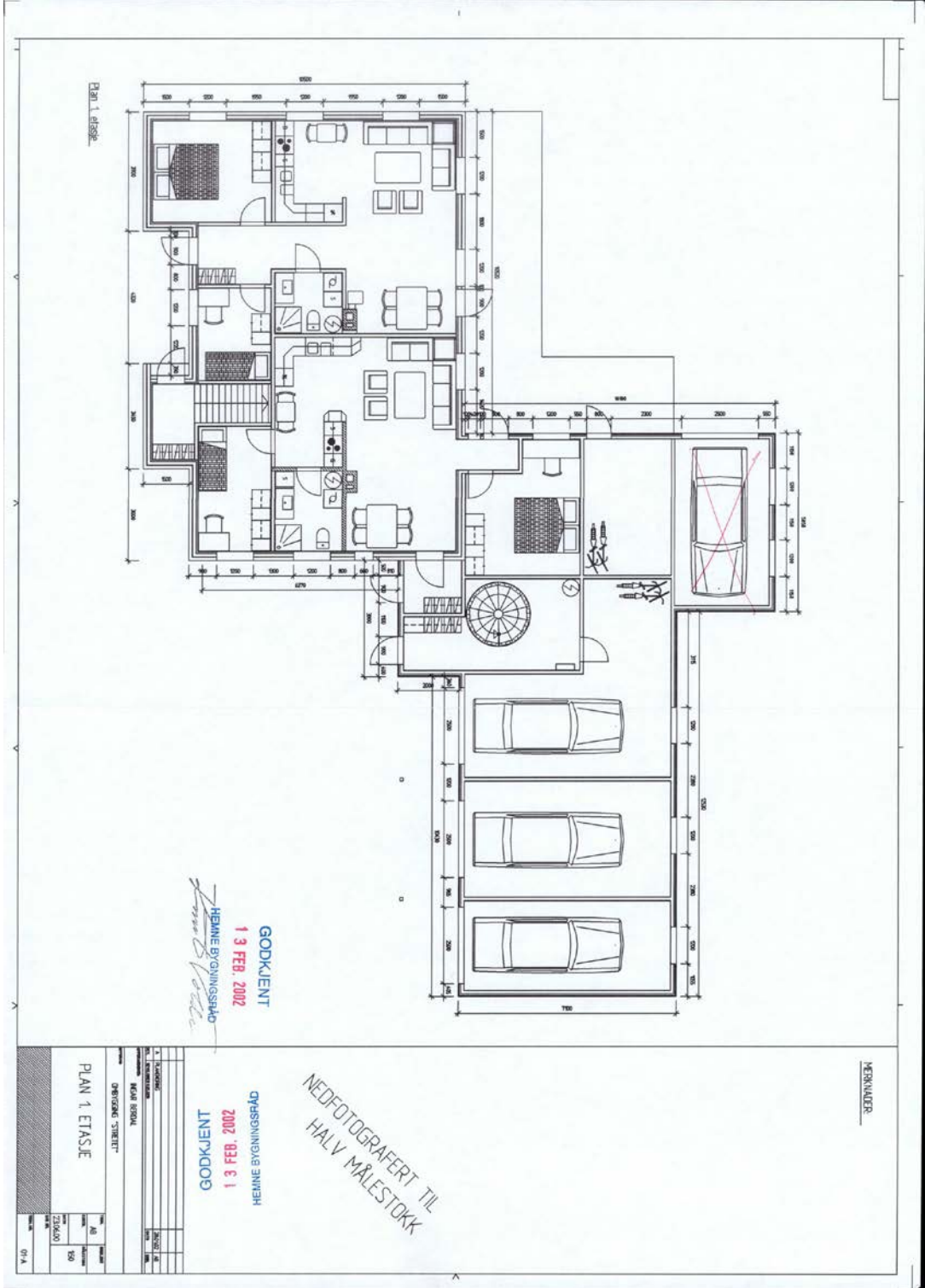


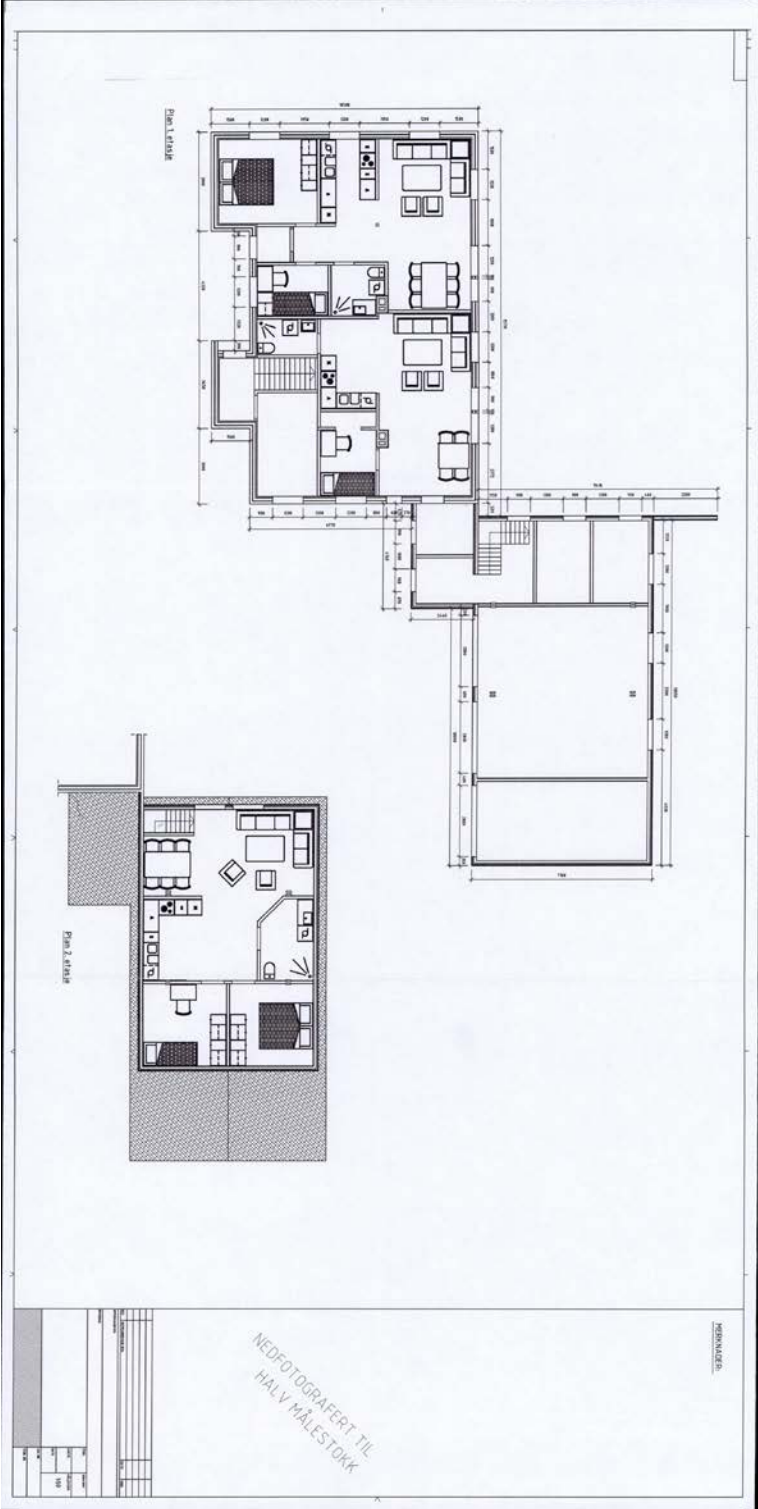
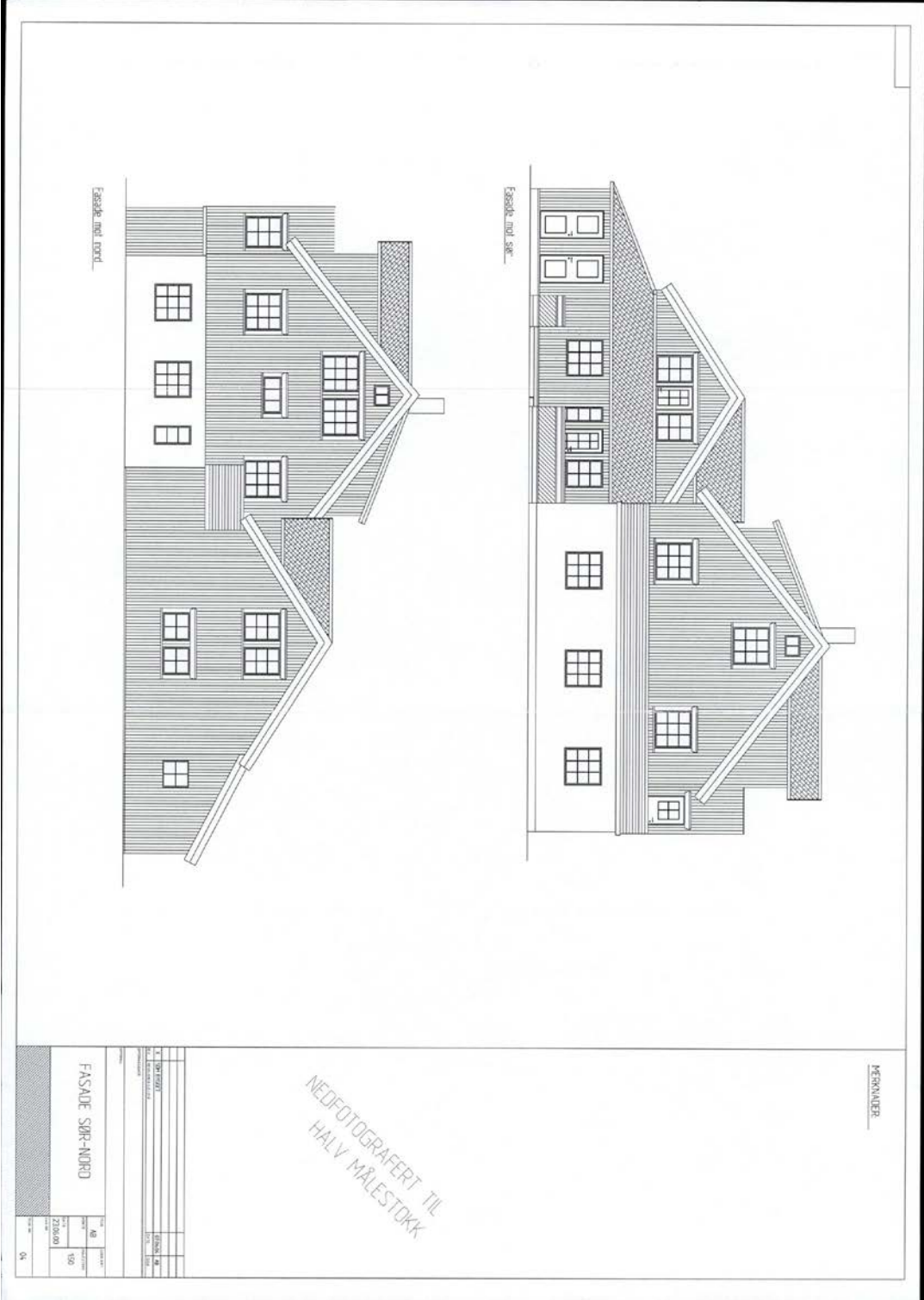


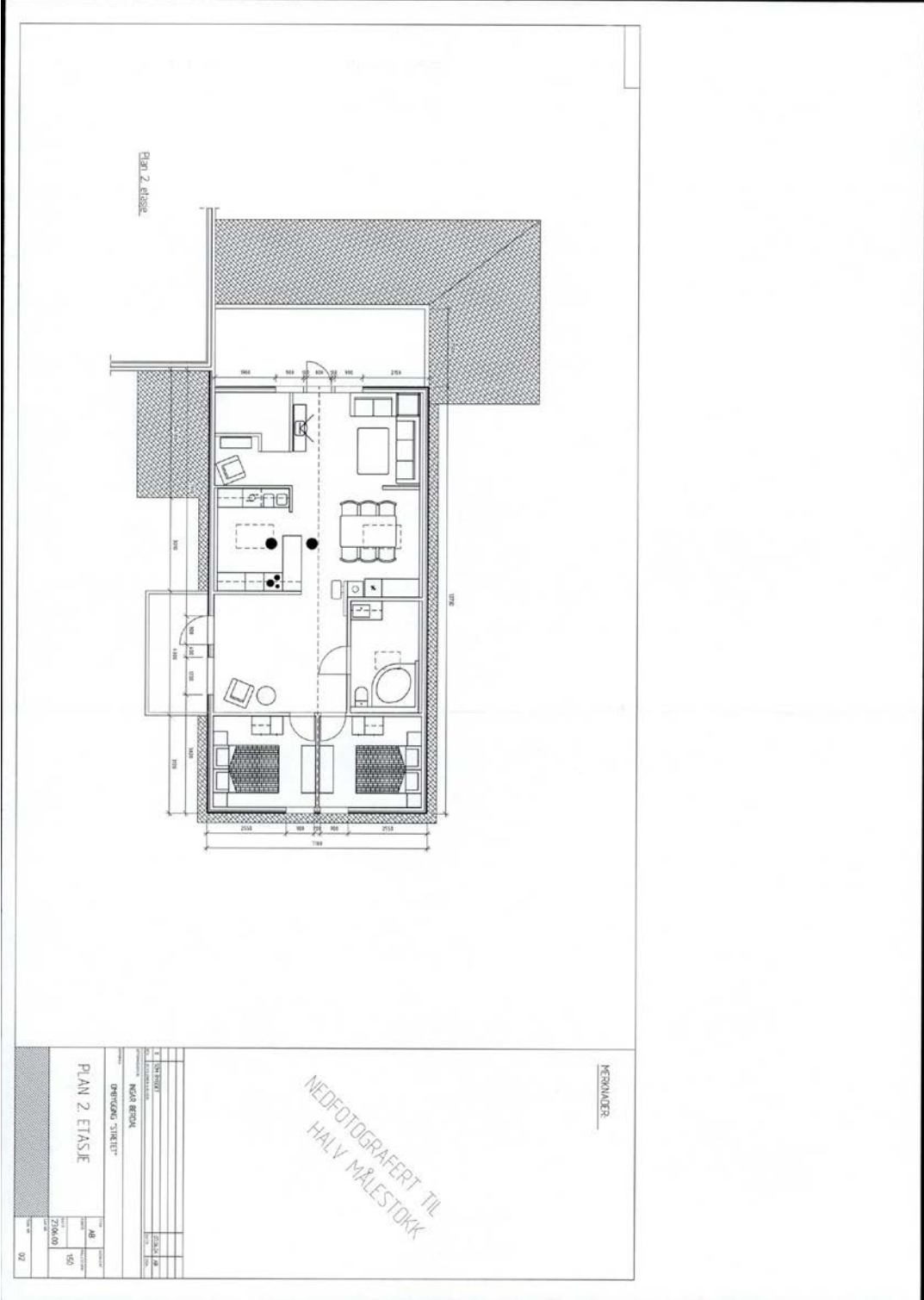
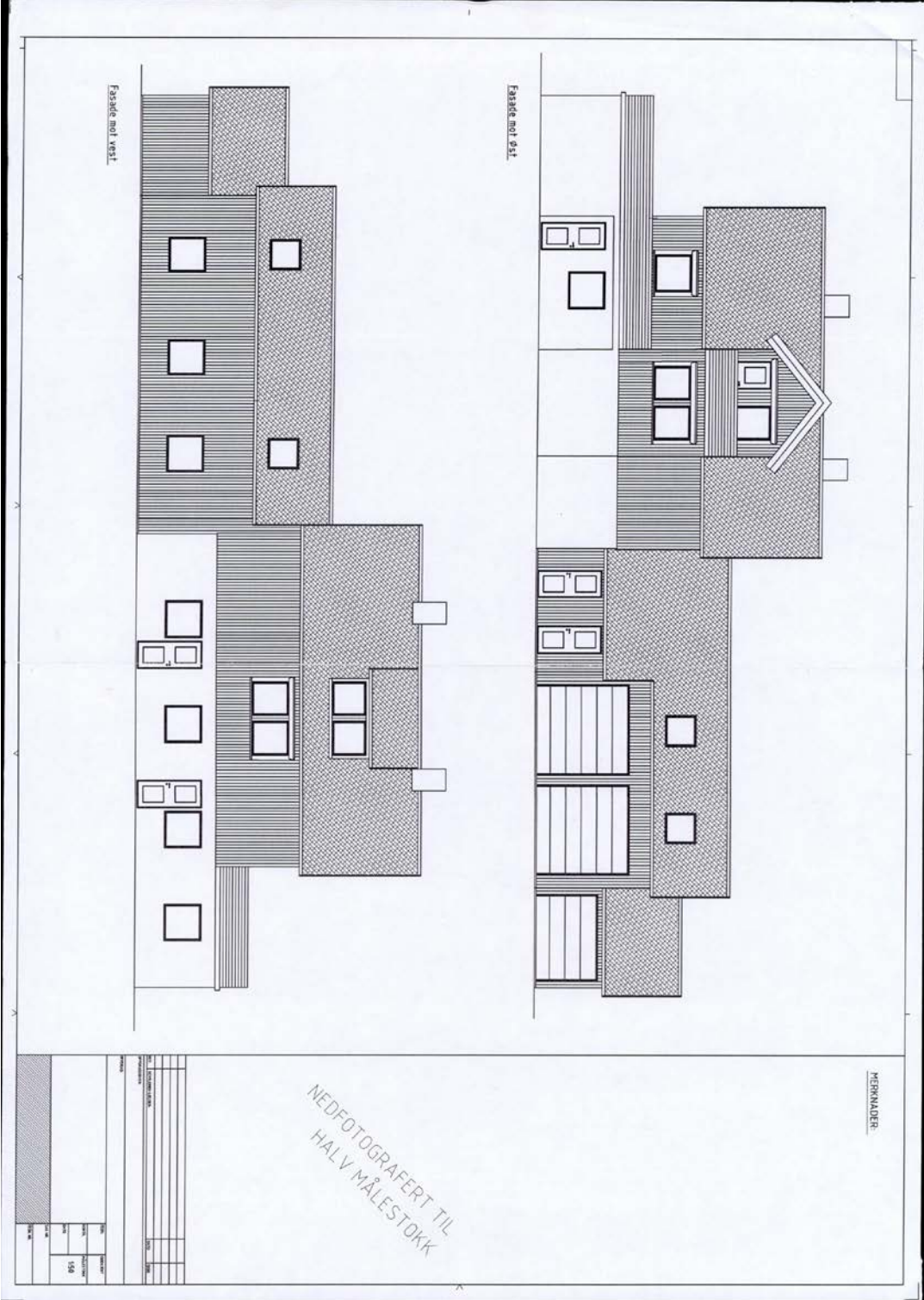


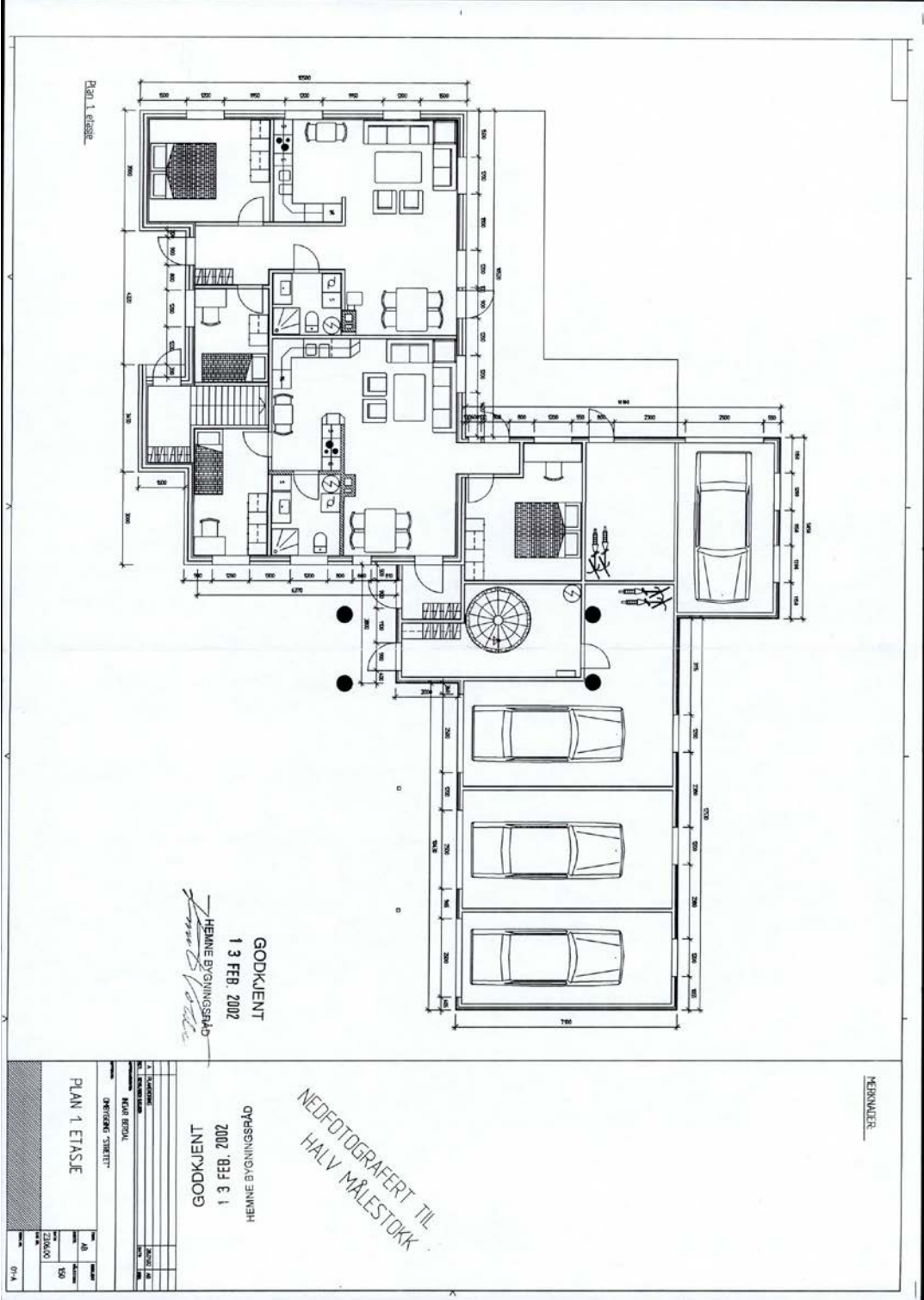
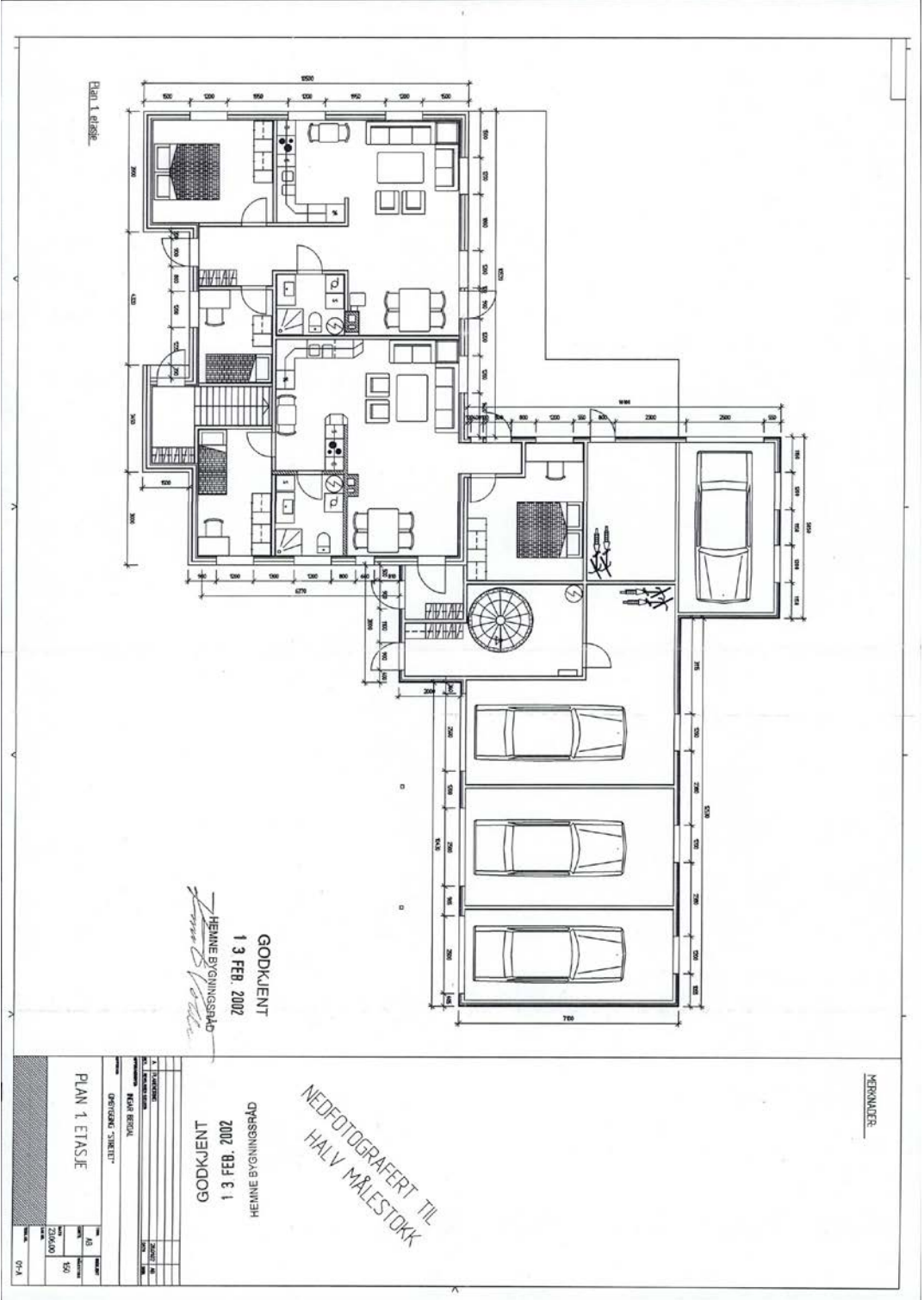












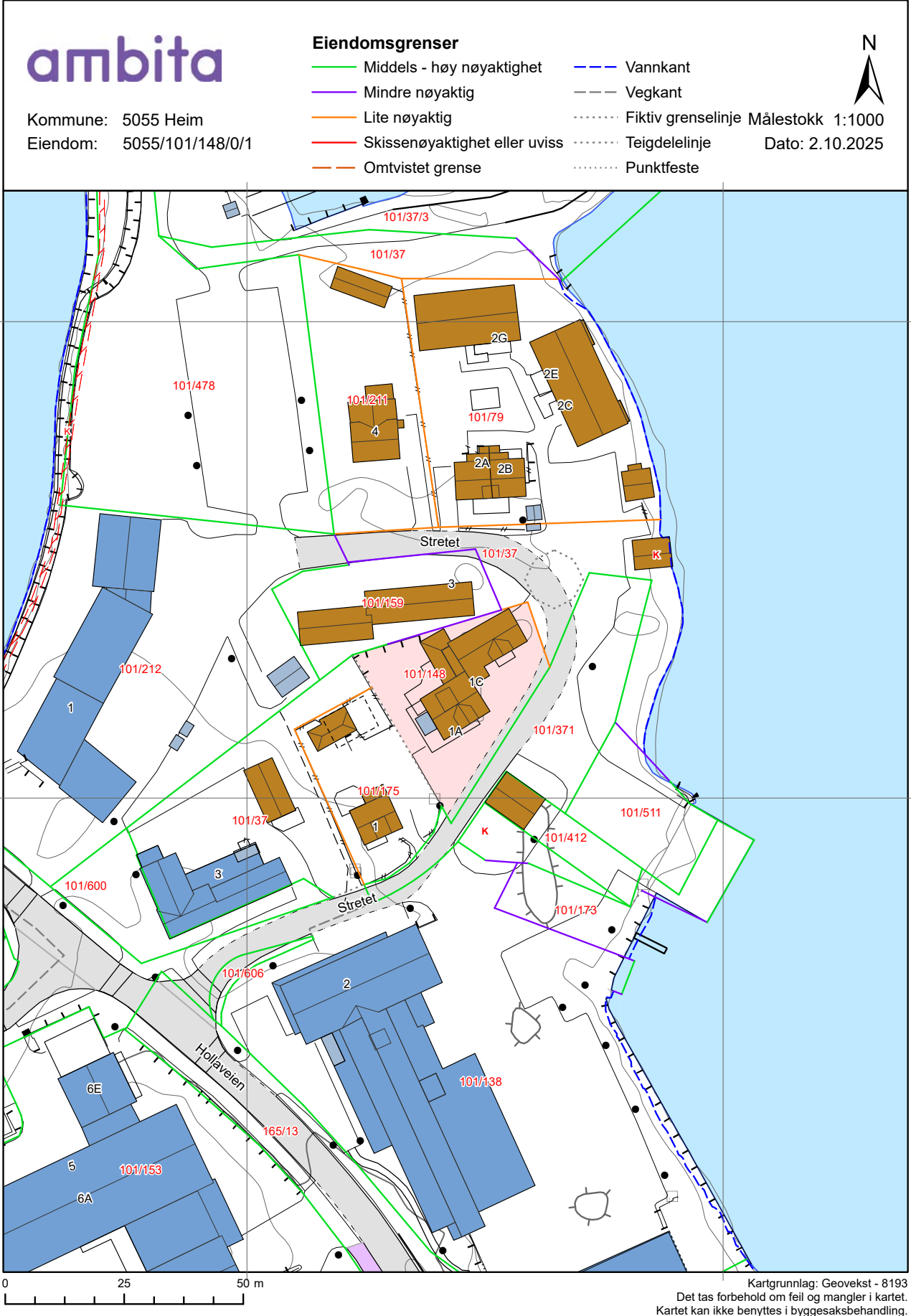
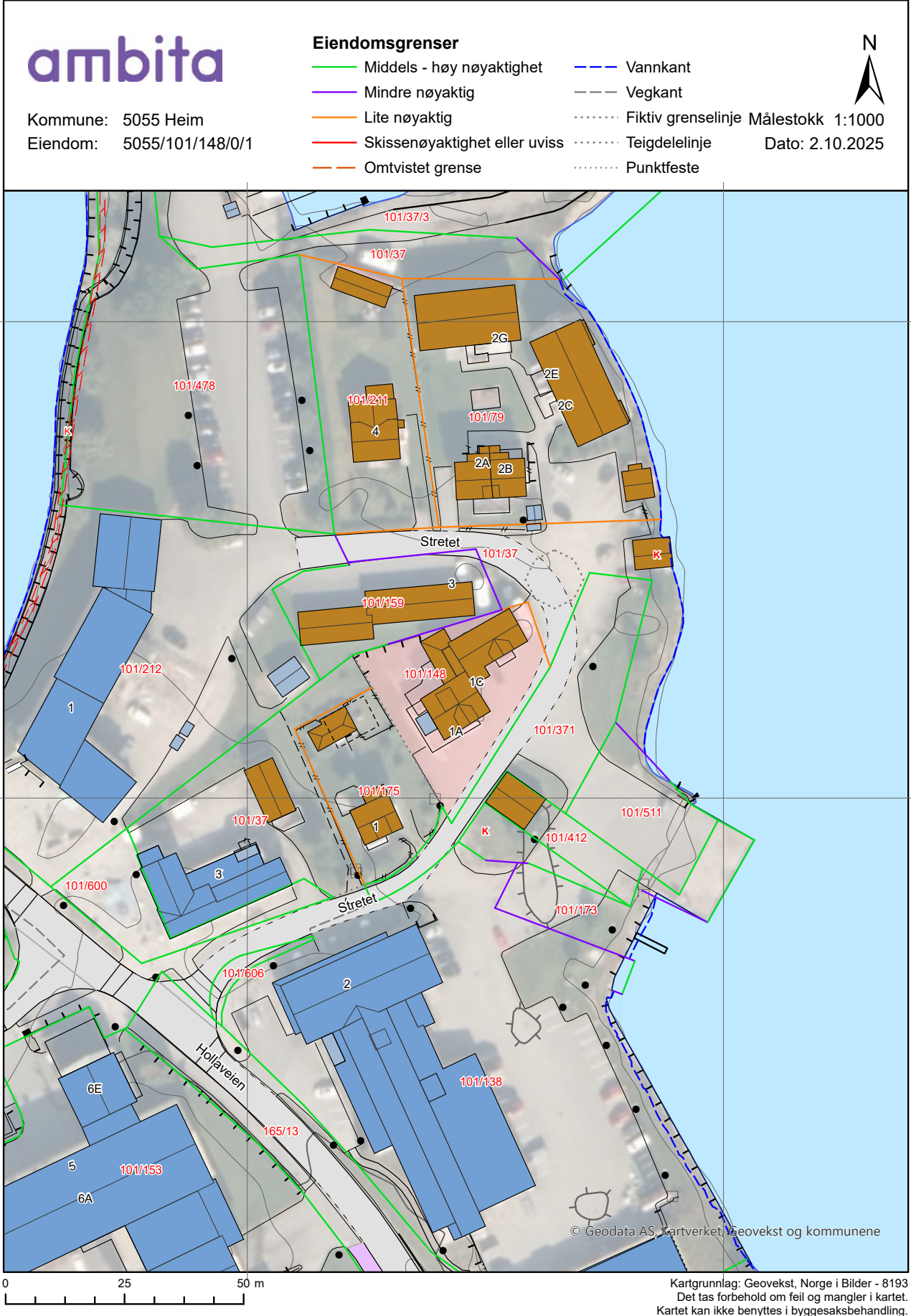


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
- Boligbebyggelse - nåværende
  - Sentrumsformål - nåværende
  - Forretning - nåværende
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Næringsbebyggelse - nåværende
  - Andre typerbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*
- Veg - nåværende
  - Molo - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*
- Frømråde - nåværende
  - Frømråde - fremtidig
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.*
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB*
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
  - Ferdsel - fremtidig
  - Havneområde i sjø - nåværende
  - Småbåthavn - nåværende
  - Naturområde vann - nåværende
  - Friluftsområde - fremtidig
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*
- Faresone - Ras- og skredfare
  - Faresone - Flomfare
  - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
  - Faresone - Annenfare
  - Støysone - Rød sone iht. T-1442
  - Støysone - Gul sone iht. T-1442
  - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
  - Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
  - Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*
- Faresone grense
  - Sikringsonegrense
  - Støysonegrense
  - Angitthensyngrense
  - Båndlegginggrense
  - Detaljeringsgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
  - Grense for arealformål
  - Gang-/sykkelveg bro - fremtidig
  - Turveg/turdrag - fremtidig
  - Farled - nåværende



## Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K Kulturminne - punkt
- N 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
- Skiskenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkø
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

ambita

## Vegstatuskart

Kommune: Heim

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 101/148/0/1

Adresse: Stretet 1A, 7200 KYRKSÆTERØRA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/10/2025



- |                                                        |                                                    |                                                         |                                                          |                                                          |                                                         |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <span style="color: brown;">—</span> Europaveg         | <span style="color: red;">—</span> Riksveg         | <span style="color: purple;">—</span> Fylkesveg         | <span style="color: blue;">—</span> Kommunal veg         | <span style="color: orange;">—</span> Privat veg         | <span style="color: green;">—</span> Gang- og sykkelveg |
| <span style="color: brown;">▨</span> Tunnel, Europaveg | <span style="color: red;">▨</span> Tunnel, riksveg | <span style="color: purple;">▨</span> Tunnel, fylkesveg | <span style="color: blue;">▨</span> Tunnel, kommunal veg | <span style="color: orange;">▨</span> Tunnel, privat veg | <span style="color: green;">▨</span> Annet gangareal    |
|                                                        |                                                    |                                                         |                                                          |                                                          | <span style="color: green;">- - -</span> Bilferje       |
|                                                        |                                                    |                                                         |                                                          |                                                          | <span style="color: teal;">—</span> Annet               |



## Informasjon om fyringsanlegg

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| <b>Kommune:</b>        | 5055 Heim                        |
| <b>Matrikelnummer:</b> | 5055/101/148/0/1                 |
| <b>Adresse:</b>        | Stretet 1A, 7200<br>KYRKSÆTERØRA |

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| <b>Skorstein (type, antall)</b> | Tegl, en stk. |
| <b>Ildsted</b>                  | Ukjent        |
| <b>Feiing, siste</b>            | 08.04.2025    |
| <b>Antatt neste feiing</b>      | 08.04.2027    |
| <b>Tilsyn, siste</b>            | Ukjent        |
| <b>Antatt neste tilsyn</b>      | 10.03.2020    |

|                              |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avvik og anmerkninger</b> | Ingen info                                                                                                                                                                      |
| <b>Annet</b>                 | Vi gjør oppmerksom på at adressen er del av en bygning med flere adresser, og at det kan være fyringsanlegg gjennom enhet/på adresse som ikke er registrert korrekt i matrikel. |

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

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

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| <b>Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging</b> | 09.10.2025 |
|-------------------------------------------------------|------------|



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stretet 1A  
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre