



aktiv.

Blåbærveien 21, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Pen enebolig på et høydedrag med
nydelig utsikt | Vesentlig oppusset
de siste årene | To garasjer |
Solfylte uteområder**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 870 000,-
Omkostn.: Kr 123 140,-
Total ink omk.: Kr 4 993 140,-
Selger: Petter Strand
Frida Strand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 291/291 kvm
Tomtstr.: 1057.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 183
Oppdragsnr.: 1710260035

Velkommen til Blåbærveien 21!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Blåbærveien 21 i Haugen på Kyrksæterøra.

Velkommen til en familievennlig enebolig over to etasjer. Omgivelsene er landlige, i gangavstand til turområder, dagligvare og skole for alle trinn. Her bor man litt utenfor sentrum, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Den høye og åpne beliggenheten gir eneboligen en flott, vidstrakt utsikt.

Verdt å merke seg:

- To stuer og to bad
- To garasjer, en med elbillader
- Solfylte uteplasser og nydelig utsikt
- Lagring i flere boder med potensialet
- Lekkert oppusset bad fra 2024 av Vikingbad
- Varmepumper fra 2025 og peis for oppvarming
- Hovedsoverom med walk-in og garderobeløsning
- Lekkert kjøkken fra 2024 med hvitevarer fra bl.a. Miele og vinskap fra Tempotech

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	49
Nabolagsprofil	51
Egenerklæringsskjema	54
Tilstandsrapport	62
Energiattest	85
Byggetegninger	86
Midlertidlig brukstillatelse	90
Eiendomsgrenser	91
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	95
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 291 kvm

BRA totalt: 291 kvm

TBA: 62 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 177 kvm - Entré, kjellerstue, gang/ trapp, soverom, bad, vaskerom, gang, fem boder, redskapsbod, kjølerom og to garasjer.

1. etasje

BRA-i: 114 kvm - Entré, to soverom, omkleddingsrom, bad, gang, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 kvm - To terrasser og en balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1057.6 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde, et nabolag som ifølge lokalkjente vurderes som svært trygt og familievennlig. Området er preget av eneboligbebyggelse og lite trafikk, med nærhet til skog og mark som gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Nabolaget er spesielt anbefalt for barnefamilier, etablerere og godt voksne.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til Haugatun barnehage, som ligger ca. 300m unna. I tillegg finnes flere barnehagetilbud innen gangavstand. Sodin skole (1.-10. trinn) ligger ca. 1,8 km fra boligen, det samme gjør Kyrksæterøra videregående skole. I nærområdet finnes ballplasser og aktivitetstilbud, noe som gir gode fritidsmuligheter for barn og unge.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Blakstad, med ca. 15 minutters gange. Området betjenes blant annet av busslinje 470. Det er i hovedsak egen bil som benyttes som transportmiddel i området, men det er også godt tilrettelagt for gange. Dagligvarebutikker og servicetilbud på Kyrksæterøra nås på rundt 15-20 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Belsvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid, inkludert varmekabler, ble oppgradert i forbindelse med totalrenovering av badet i andre etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bakken VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt VVS#arbeid er fullstendig utskiftet i forbindelse med totalrenovering av badet i andre etasje.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Alt av tømrerarbeid på bad i andre etasje.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lars Olav Sødal

Beskrivelse av arbeidet: Alt av tømrerarbeid på bad i andre etasje.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gulv og Mal AS

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv, membran samt legging av fliser på både gulv

og vegger er utført på bad i andre etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det ble etablert ny membran og montert nytt sluk i forbindelse med totalrenovering av badet i andre etasje.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Det er registrert en mindre lekkasje inn i garasjen, og forholdene tyder på at denne kan ha pågått siden byggeåret. Det ble i 2026 utført utbedringsarbeider av fagpersoner i et forsøk på å løse problemet. Ytterligere dokumentasjon kan fremlegges ved behov.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført forsøk på å utbedre en mindre lekkasje på garasjen.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Da vi kjøpte av boligen var garasjen ikke ferdig kledd utvendig. Det er nå lagt bordkledning, og denne er i orden.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Det er ukjent hvem som har gjort jobben. Tidligere eier har opplyst om dreneringsarbeid utført i 1980, 1987, 2001 og 2008.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Arbeidet er trolig utført i forbindelse med tidligere tilbygg og oppføring av garasje.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bakken VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle rør er skiftet i rom som er totalrenovert (bad og kjøkken)

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Ventilasjonsystemet tilknyttet bad og vaskerom i kjeller ble utskiftet i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Belsvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppkobling av nytt ventilasjonssystem.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hemne Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt ventilasjonssystem.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tynset Varmeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av to nye varmepumper.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blåsmo Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert egen kurs og trukket kabler for tilkobling av varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja

Ved siste brannkontroll ble det bemerket at vedovnen i kjellerstue bør skiftes ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Belvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nye kurser og annet arbeid i forbindelse med renovering av kjøkken, 2 soverom, gang og bad i 2024.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blåsmo elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert ny kurs i forbindelse med utskiftning av varmepumpe.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Boligen er tilbygd i 1987 og 2001, og det ble oppført ny garasje i 2008.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Godkjent av kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Som tidligere nevnt har det forekommet mindre lekkasjer i garasjen under kraftig uvær.

Det ble forsøkt utbedret i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Det er forsøkt utbedret lekkasje i garasjen.

Innhold

ENTRÉ

Boligens entré gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Entréen fungerer som et naturlig knutepunkt mellom boligens ulike rom og etasjer, og har en praktisk og oversiktlig utforming.

TERRASSER OG BALKONG

Boligen har flere romslige terrasser med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Fra den ene terrassen er det flott utsyn mot nærområdet og omkringliggende landskap, og løsningen gir en lun ramme som forlenger utesesongen. Den andre ligger skjernet på baksiden av huset. Fra det ene soverommet har man også adgang til en balkong/terrasse på ca 31 kvm som strekker seg rundt boligen - et perfekt sted å trekke ut på

varme sommerdager.

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som moderne og gjennomført, med innredning levert fra Keo. Det er godt med skap- og benkeplass, og løsningen inkluderer praktisk barløsning mot vindu som gir en sosial sone og fin kontakt med omgivelsene utenfor. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer fra Miele, herunder toppmodeller som kombidampovn. Videre er det integrert vinkjøler fra Temptech, som bidrar til både funksjonalitet og et eksklusivt preg. Helheten gir et kjøkken godt tilpasset både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

STUE

Stuen er romslig og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt. Rommet har god plass til stor sofagruppe og øvrig møblement, og oppleves som et naturlig samlingspunkt i boligen. Det er montert peis, som gir både ekstra oppvarmingsmulighet og en lun atmosfære. Stuen har direkte adkomst til veranda, noe som gir en fin flyt mellom inne- og utearealer.

SPISESTUE

Spisestuen er en integrert del av boligens hovedoppholdsrom og har god plass til langbord og flere sitteplasser. Store glassflater og skyvedør gir rikelig med naturlig lys og direkte utgang til veranda, noe som skaper en fin sammenheng mellom inne- og utearealene. Rommet fremstår som lyst og moderne, med gjennomgående overflater som harmonerer godt med stue og kjøkken. Løsningen egner seg svært godt for både hverdagsmiddager og større selskaper.

BAD

Badet er totalrenovert i forbindelse med oppgradering av boligens 2. etasje, og fremstår som moderne, romslig og påkostet. I forbindelse med oppgraderingen ble badet utvidet for å gi bedre romfølelse og funksjonalitet. Badet har stor, flislagt dusjsone med regndusj, vegghengt toalett og dobbel servant i heldekkende innredning med god oppbevaringsplass. Det er benyttet store, tidløse fliser og gjennomgående moderne farge- og materialvalg. Arbeidene er utført av faglærte håndverkere, med flis- og avrettingsarbeid utført av Gulv og Mal AS, rør- og avløpsarbeid av Bakken VVS AS og elektroarbeid av Belsvik Elektro AS.

SOVEROM

Boligen har flere soverom med god planløsning, fordelt over både 1. etasje og sokkeletasje. Hovedsoverommet i 1. etasje er på ca. 13,5 m² og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

I tilknytning til hovedsoverommet er det etablert en romslig walk-in garderobe på ca. 9,5 m², innredet med PAX-garderobeløsning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Videre er det enda et soverom i hovedetasjen på ca. 11,5 m², som egner seg godt som barne-, gjeste- eller kontorrom. Rommet har vindu med godt dagslys, og egen utgang til balkongen.

I sokkeletasjen er det ytterligere et soverom på ca. 11 m², med praktisk planløsning og vindu som gir naturlig lysinnslipp.

BAD (KJELLER)

Badet i sokkeletasjen er praktisk og funksjonelt. Badet har dusjhjørne med glassdører, servant med speilskap og vegghengt toalett. Løsningen er arealeffektiv og godt egnet for daglig bruk eller som bad i tilknytning til kjellerstue og soverom.

KJELLERSTUE

Kjellerstuen er romslig og innbydende, med god plass til sofagruppe og øvrig møblering. Rommet har vinduer som gir naturlig lysinnslipp, og fremstår som en fleksibel oppholdsone som egner seg godt som TV-stue, lekerom eller ekstra oppholdsrom. Her er det også montert vedovn, som gir ekstra oppvarming og en lun atmosfære. I tillegg er det montert varmepumpe i etasjen.

Standard

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.

TG2 - VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel. Det opplyses at kledningen delvis ble oppgradert/ skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre er det stedvis ingen lufting av kledningen, samt stedvis manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Deler av kledningen kan med fordel skiftes ut etterhvert.

TG2 - VINDUER

Enkelte vinduer med 3-lagsglass er fra byggeåret. Det ble likevel ikke registrert skader

eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- En utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig etterhvert.

TG2 - GARASJEPORT

Vippeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis synlige slitasjer på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av garasjeport er påregnelig, men følgelig i forhold til eget krav til standard/funksjonalitet.

TG2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Terrasse med utgang fra entre i 1. etasjen. Videre er det etablert terrasser/ balkonger over garasje/ redskapsbod med utgang fra stue/ soverom. Stedvis oppgradert de senere år og sist med ny papp/ terrassebord vpå balkong ved soverom.

Vurdering av avvik:

- Det registreres synlig slitasjer på rekkverksbord.
- Eier opplyser eier om mindre lekkasjer ved kraftig uvær i overgang tett balkong og garasje. Forebyggende tiltak er utført på dekket. Det gjøres da oppmerksom på det er kun fuget med asfaltlim i overgang. Dette til informasjon.
- Det gjøres også oppmerksom på at dekke/ tettesjiktet over garasje/ redskapsbod kun er i støpt betong. Trolig vannavstøtende dekke, men kan være utsatt for fukt i overgang vegg/ gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftninger av rekkverksbord er påregnelig.
- Ideelt burde det vært etablert beslag i overgangen.
- Videre anbefales det jevnlig kontroll i garasje med tanke på vannintregning.

TG2 - ROM UNDER TERRENG

Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at utforede og gjenkledde konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinerings av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking på bod og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen

tegn til skader.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av drenering. Videre registreres det isopor i himling på redskapsbod og garasje.

Konsekvens/tiltak:

- Jevnlig kontroll av vegger mot terreng i sokkel anbefales som et forebyggende tiltak. Det gjøres oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Tiltak bør vurderes.

TG2 - VASKEROM

Vaskerommet er fra byggeåret og har epoxy på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, åpen rørfordeling og og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

TG2 - TEKNISK ANLEGG

Aggregatet opplyses å fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TG2 - VANNLEDNINGER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

TG2 - AVLØPSRØR

Det er avløpsrør av plast som delvis er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av våtrom. TG 1 settes på nyere deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegget har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

Drenering/ fuktsikring opplyses oppgradert/ skiftet i flere perioder 1 1980, 1987, 2001 og sist i 2008.

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder på deler av drenering kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av drenering/ fuktsikring.

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.

TG2 - TERRENGFORHOLD

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann

skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

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 - Totalrenovering av bad i 2. etasje

Alt elektrisk arbeid, inkludert varmekabler, utført av Belsvik Elektro AS

Alt rør- og VVS-arbeid utført av Bakken VVS AS

Avretting av gulv, ny membran, nytt sluk samt flislegging av gulv og vegger utført av

Gulv og Mal AS

Dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom foreligger

2024 - Oppgradering av vann- og avløpssystem

Alle rør er skiftet i rom som er totalrenovert (bad og kjøkken), utført av Bakken VVS AS

2024 - Garasje

Garasjen var ikke ferdig utvendig kledd ved kjøp

Det er senere lagt utvendig bordkledning.

2024 - Elektrisk arbeid i boligen

Etablert nye kurser og utført øvrig elektroarbeid i forbindelse med renovering av

kjøkken, to soverom, gang og bad, utført av Belsvik Elektro AS

2025 - Utskifting av varmepumper

Montering av to nye varmepumper utført av Tynset Varmeservice AS

Etablert egen kurs og trekking av kabler for varmepumper utført av Blåsmo Elektro AS

2026 - Utskifting av ventilasjonsanlegg

Nytt ventilasjonssystem tilknyttet bad og vaskerom i kjeller montert av Hemne Blikk AS

Elektrisk oppkobling utført av Belsvik Elektro AS

2026 - Utbedringsarbeid garasje

Det er registrert en mindre lekkasje i garasjen under kraftig uvær

Det er utført forsøk på utbedring av lekkasjen i 2026 av Thomas Pettersen

Ytterligere dokumentasjon kan fremlegges ved behov

Tidligere arbeid

Dreneringsarbeider er opplyst utført i 1980, 1987, 2001 og 2008, trolig i forbindelse med tidligere tilbygg og oppføring av garasje (deler av boligen)

Tilbygg og endringer

Boligen er tilbygd i 1987 og 2001

Ny garasje oppført i 2008

Parkering

Det er mulighet for parkering i to garasjer og på gårdsplass.

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

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)

ERVERSBEGRENSNING

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.

Energi

Oppvarming / smarthusstyring

- Varmepumpe
- Elekrisitet
- Vedfyring

Boligen er utstyrt med moderne smarthusløsninger som bidrar til økt komfort, fleksible styring og god energieffektivitet i hverdagen.

Flere rom er utstyrt med smart lysstyring via Plejd-systemet, som gir enkel betjening og mulighet for tilpasning av belysning.

Løsningen er installert i følgende rom:

- Hovedsoverom
- Walk-in garderobe
- Gang til hovedsoverom
- Bad i andre etasje
- Gjesterom i andre etasje
- Gang utenfor bad og gjesterom i andre etasje
- Kjøkken

Smart styring av gulvvarme. Boligen har smart styring av gulvvarme i utvalgte rom:

- Hovedsoverom og walk-in garderobe (koblet til samme termostat)
- Bad i andre etasje

Øvrige smarte installasjoner:

- Smart varmtvannsbereder

- Elektriske rullegardiner med smart styring på hovedsoverom og gjesterom i 2. etasje
- Integreerte hvitevarer på kjøkken med smartfunksjoner, inkludert to kombiovner, platetopp og kjøleskap

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima er 203,87 kWh/m² Pr. KVM pr. år.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 870 000

Omkostninger kjøper

4 870 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 140 (Omkostninger totalt)

140 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 993 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 010 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 012 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 236

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: kr 8 539

Avløp: kr 7 949

Renovasjon: kr 5 912,50

Eiendomsskatt: kr 4 835

Feiing i bolig/fritidsbolig 1 røykkanal for 4. hvert år kr 458. Neste feiing er i 2029.

Formuesverdi primærbolig

Kr 840 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 362 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 183 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

HEFTELSE

07.09.1979 - Dokumentnr: 6394 - Rettigheter iflg. skjøte
Div. rettigheter for Hemne kommune

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

GRUNNDATA

01.06.1977 - Dokumentnr: 3165 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5055 GNR: 61
BNR: 17

01.01.2018 - Dokumentnr: 195388 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 1612 GNR: 61 BNR: 183

01.01.2020 - Dokumentnr: 1655920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 5011 GNR: 61 BNR: 183

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen den 21.04.1980. For at det skulle bli utstedt ferdigattest måtte følgende arbeid utføres:

- Pussing av yttervegger i boder.
- En del ventiler mangler beslag.
- Pussing av vegger og golv, samt innredningsarbeider.
- Altanrekkverk må forsterkes.
- Nedløpsrør, drenrør i grunnen må utskiftes til tette rør.
- Pussing og montering av vippeport i garasje.
- Brannskive bak kombikamin på stue må mures høyere (min. 30 cm O.K. kamin).

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

LOVLIGHETSMANGLER

Det er avvik mellom byggetegninger og dagens utnyttelse av leiligheten. Dette gjelder blandt annet:

- Ny garasje på fremsiden av boligen.
- Nytt tilbygg på baksiden av boligen, som er bygd på i sokkeletasje og 1. etasje.
- Utvidet stue, vegg er trekt ut mot terrassen.

Ovennevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for Heim kommune, datert 30.06.2023.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsbestemmelser "Haugen - Skograndområdet i Heim kommune", datert 20.01.1971.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500 oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 608. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav vederlag for utført arbeid, samt avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no, Tlf: 463 00 046

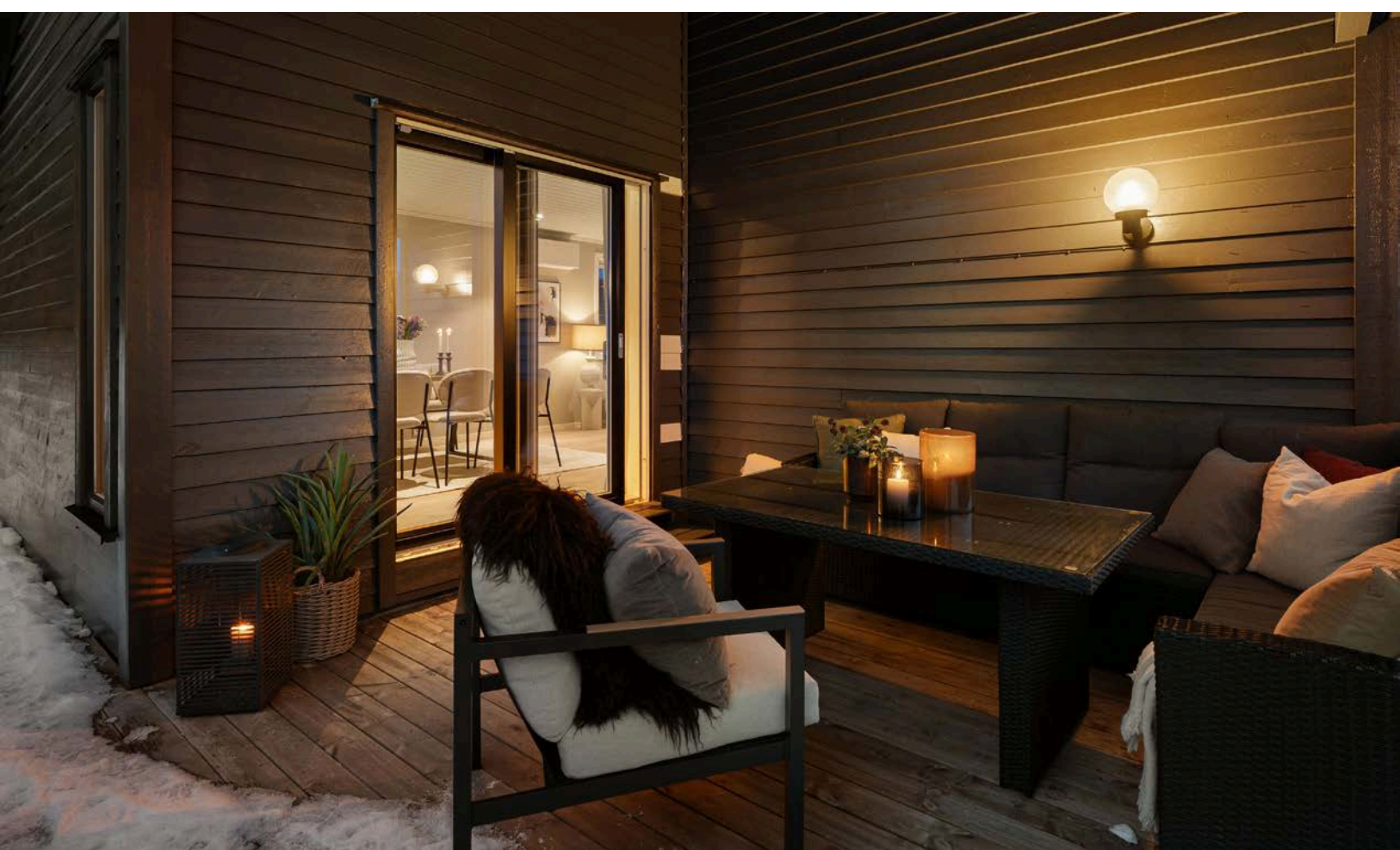
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

26.02.2026













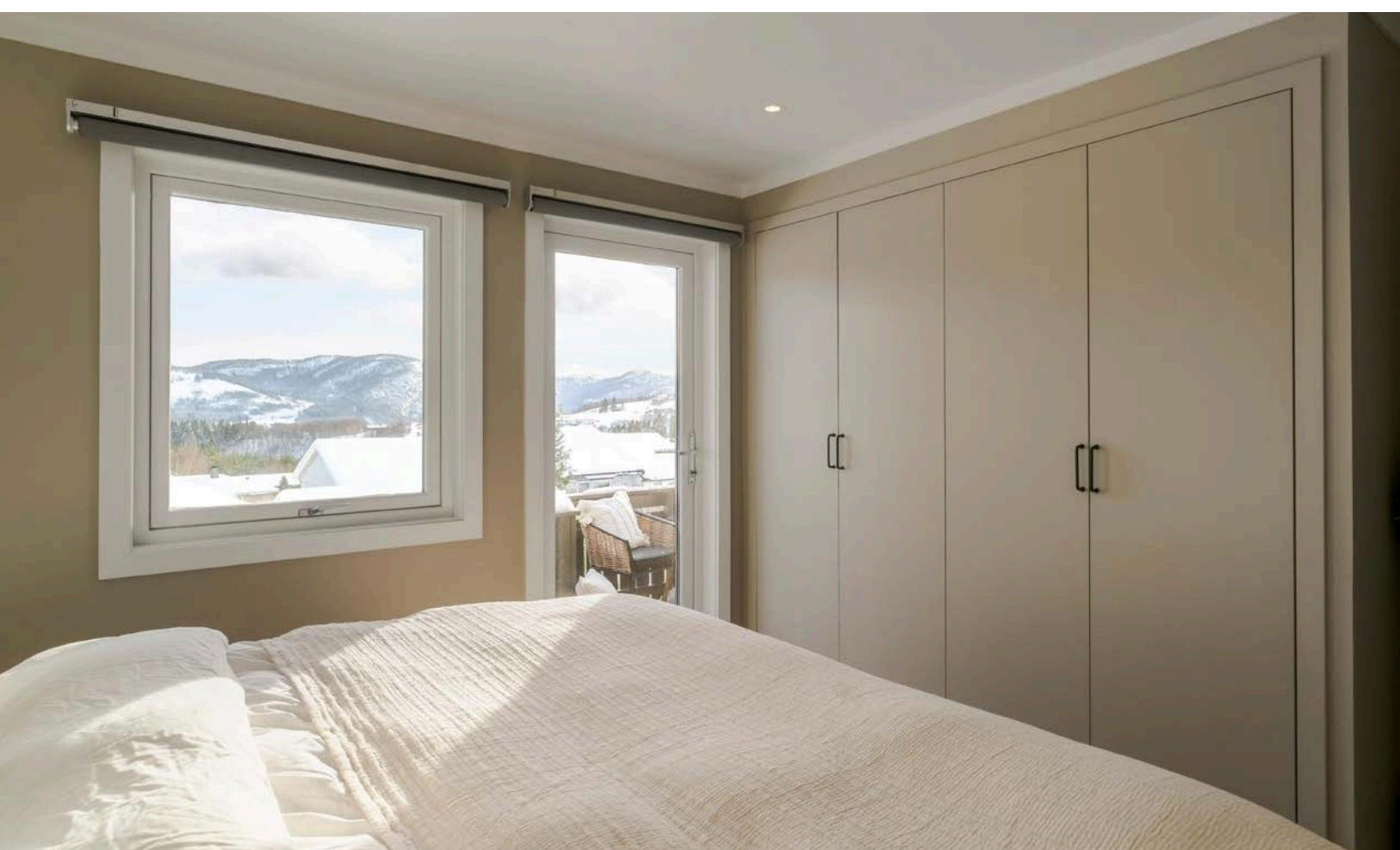


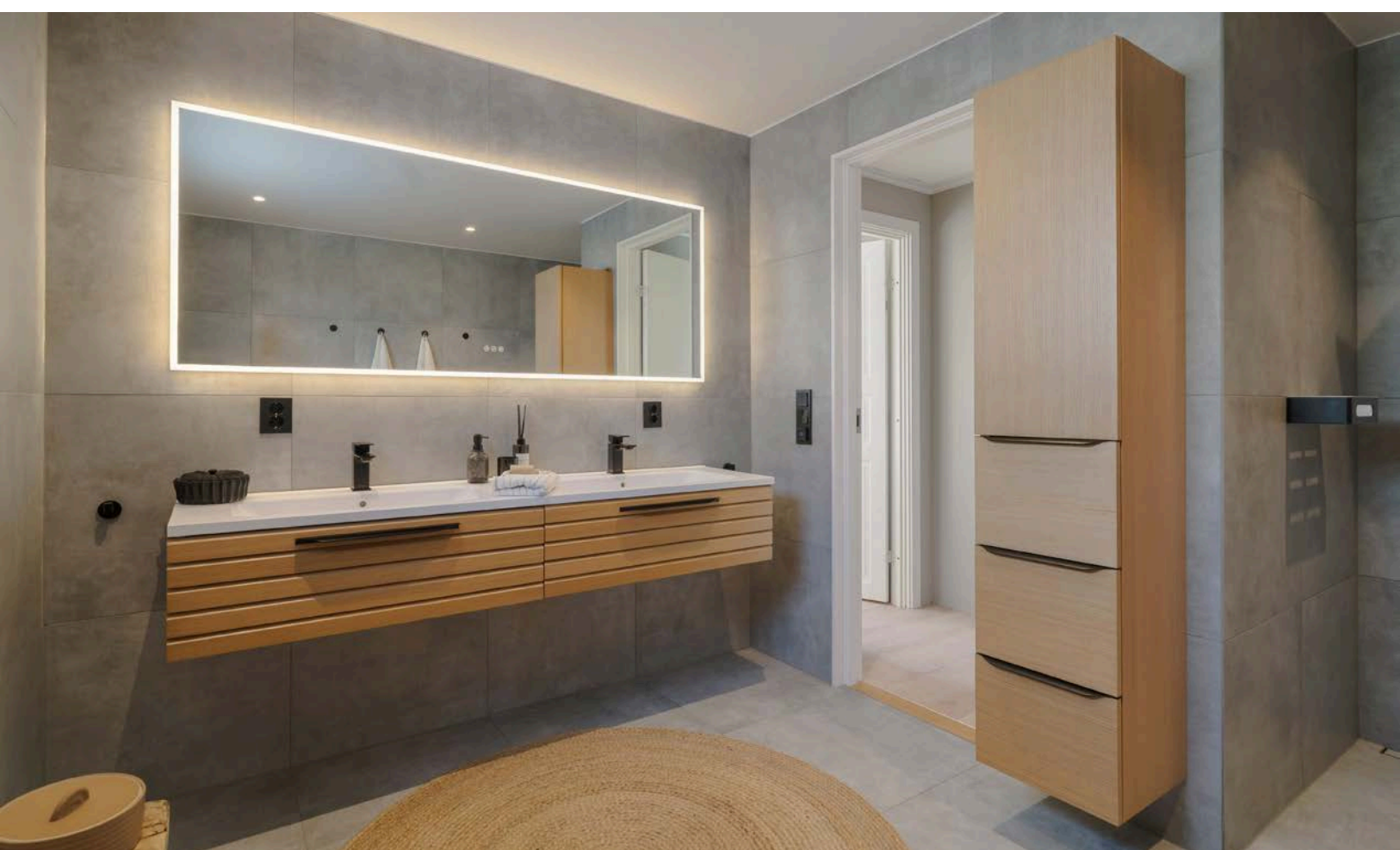










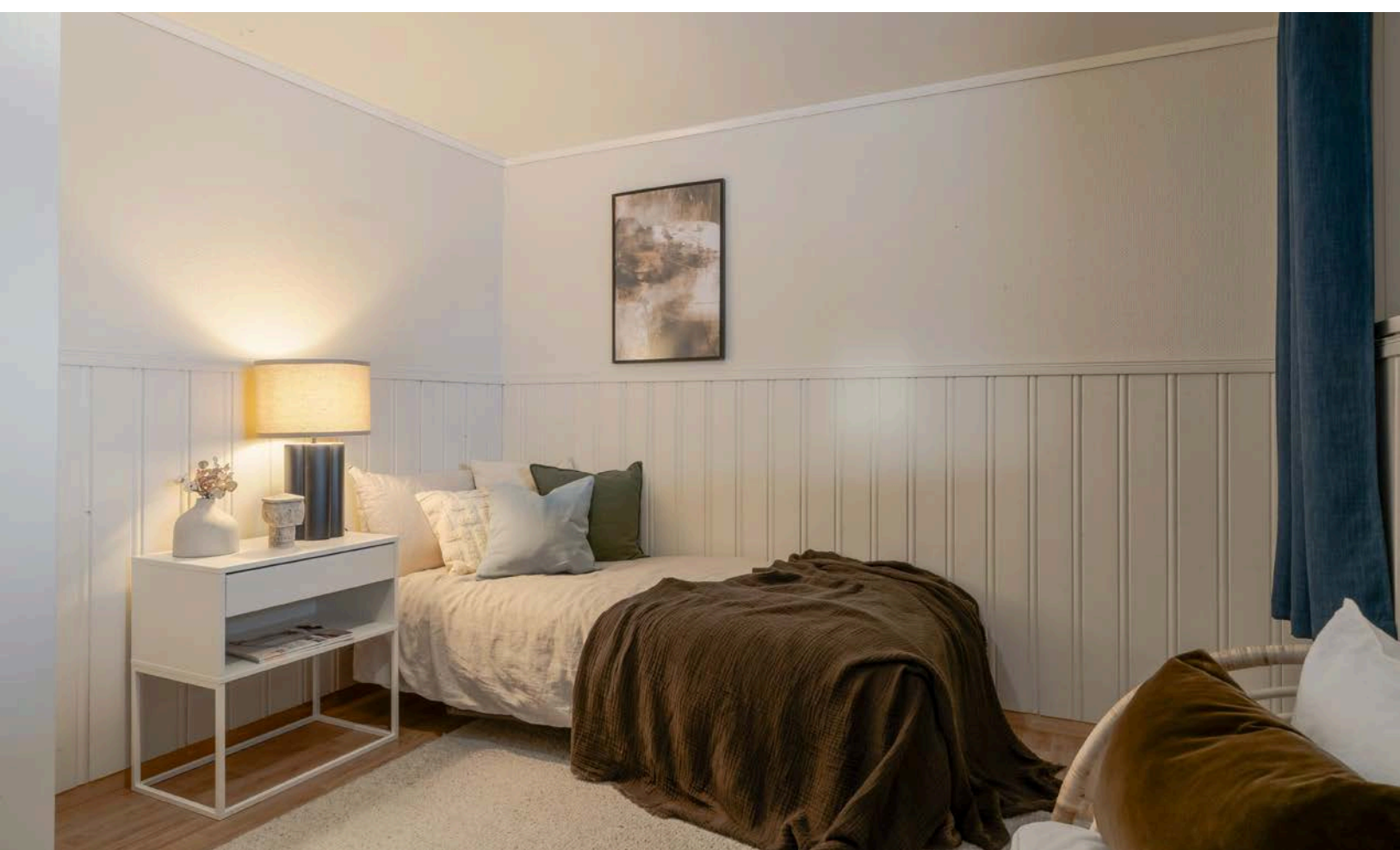








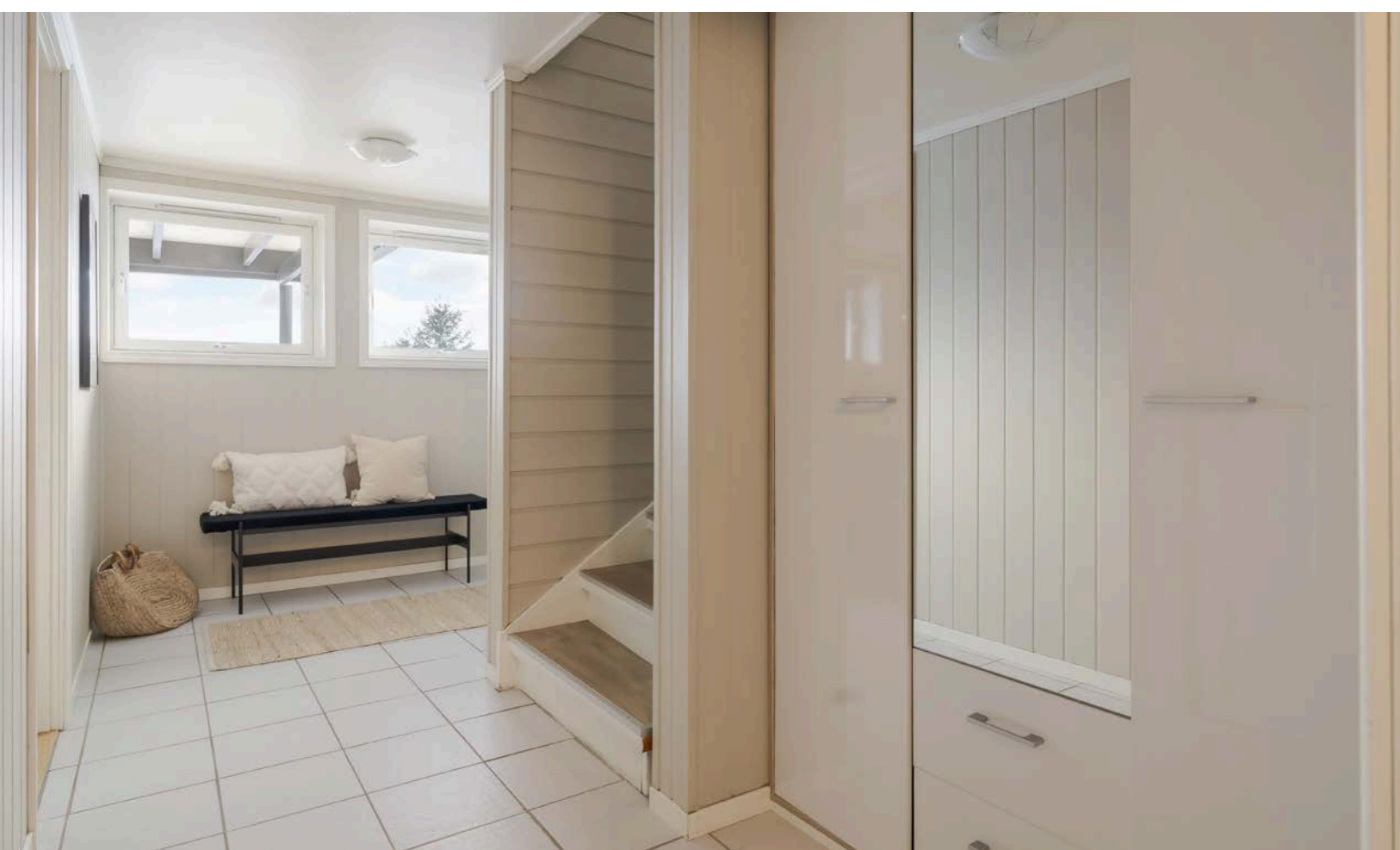




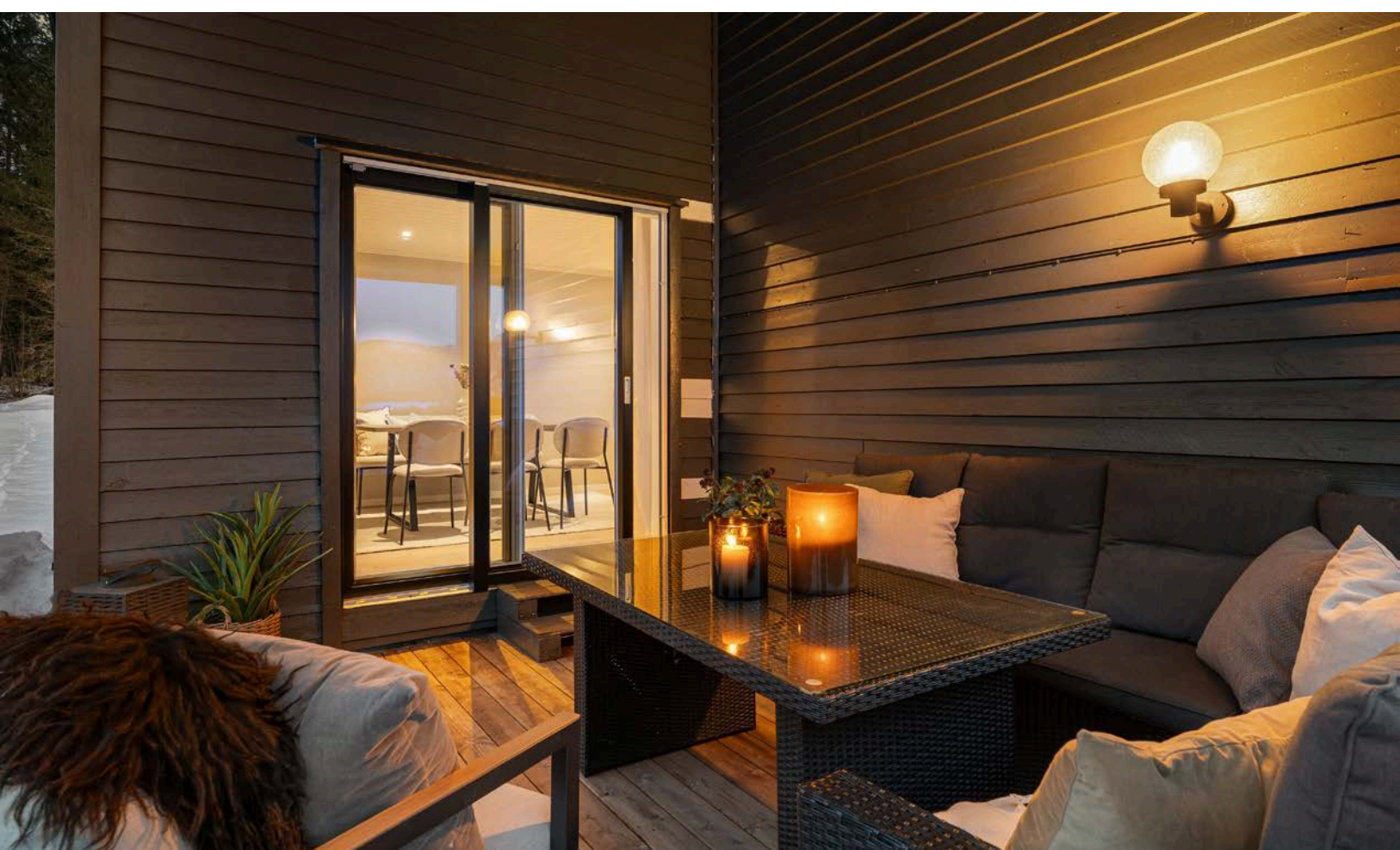












Vedlegg

Blåbærveien 21

1. Etasje



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

Blåbærveien 21

Sokkeletasje



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

Nabolagsprofil

Blåbærveien 21 - Nabolaget Haugen/Kristentrøa - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blakstad Linje 470	15 min 1.3 km
Trondheim Værnes	1 t 49 min

Skoler

Sodin skole (1-10 kl.) 476 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Hemne videregående skole 220 elever	20 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Heim	17 min
-----------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

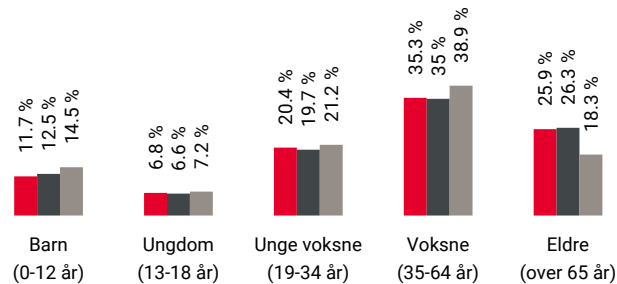
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugen/Kristentrøa	1 196	588
Kyrksæterøra	2 378	1 204
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugatun barnehage (1-5 år) 33 barn	3 min 0.3 km
Grøtnes barnehage (0-5 år) 40 barn	15 min 1.2 km
Labbetuss barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kyrksæterøra Post i butikk	18 min 1.6 km
Kiwi Kyrksæterøra	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

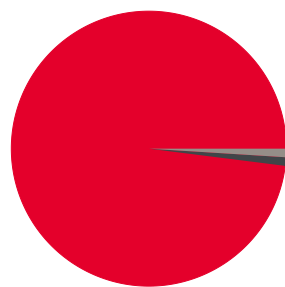
Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Haugen 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Haugen Grendalag 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

Boligmasse



■ 98% enebolig
■ 1% rekkehus
■ 1% annet

Varer/Tjenester



Falksenteret

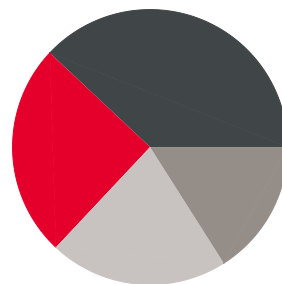
18 min 🚶



Vitusapotek Hemne

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



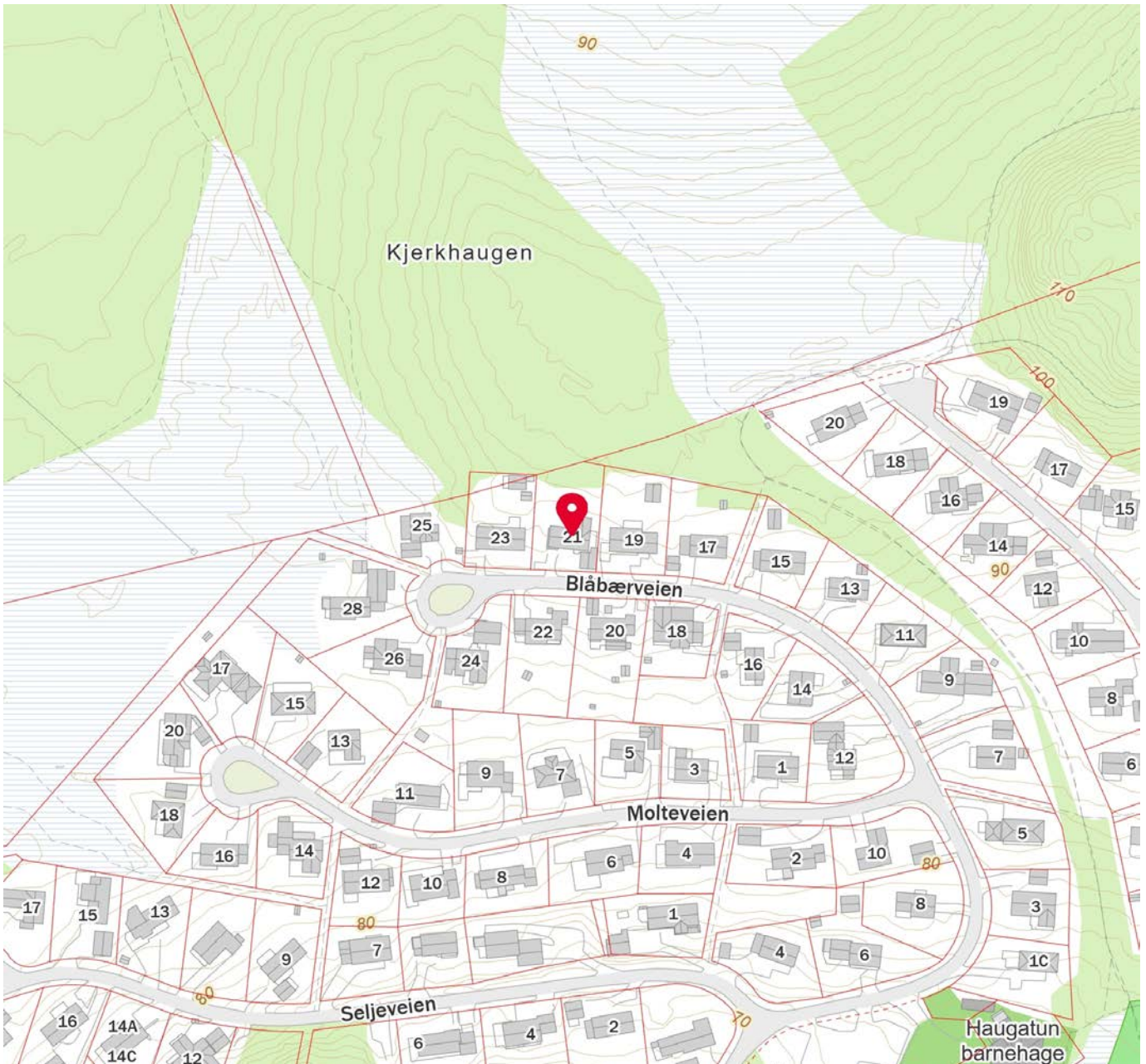
0%

44%

■ Haugen/Kristentrøa
■ Kyrkjsæterøra
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Petter Strand

Frida Strand

Boligen

Blåbærveien 21

7200 Kyrksæterøra

5055-61/183/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Belsvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid, inkludert varmekabler, ble oppgradert i forbindelse med totalrenovering av badet i andre etasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bakken VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt VVS#arbeid er fullstendig utskiftet i forbindelse med totalrenovering av badet i andre etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Alt av tømrerarbeid på bad i andre etasje

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Lars Olav Sødal

Beskrivelse av arbeidet: Alt av tømrerarbeid på bad i andre etasje

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gulv og Mal AS

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv, membran samt legging av fliser på både gulv og vegger er utført på bad i andre etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble etablert ny membran og montert nytt sluk i forbindelse med totalrenovering av badet i andre etasje.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja



Det er registrert en mindre lekkasje inn i garasjen, og forholdene tyder på at denne kan ha pågått siden byggeåret. Det ble i 2026 utført utbedringsarbeider av fagpersoner i et forsøk på å løse problemet. Ytterligere dokumentasjon kan fremlegges ved behov.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført forsøk på å utbedre en mindre lekkasje på garasjen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Da vi kjøpte av boligen var garasjen ikke ferdig kledd utvendig. Det er nå lagt bordkledning, og denne er i orden.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Det er ukjent hvem som har gjort jobben. Tidligere eier har opplyst om dreneringsarbeid utført i 1980, 1987, 2001 og 2008.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Arbeidet er trolig utført i forbindelse med tidligere tilbygg og oppføring av garasje.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Bakken VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle rør er skiftet i rom som er totalrenovert (bad og kjøkken).

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ventilasjonssystemet tilknyttet bad og vaskerom i kjeller ble utskiftet i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Belsvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppkobling av nytt ventilasjonssystem.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hemne Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt ventilasjonssystem.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tynset Varmeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av to nye varmepumper.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Blåsmo Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert egen kurs og trukket kabler for tilkobling av varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Ved siste brannkontroll ble det bemerket at vedovnen i kjellerstue bør skiftes ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Belvsik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nye kurser og annet arbeid i forbindelse med renovering av kjøkken, 2 soverom, gang og bad i 2024.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Blåsmo elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert ny kurs i forbindelse med utskiftning av varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Boligen er tilbygd i 1987 og 2001, og det ble oppført ny garasje i 2008.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av kommune

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Som tidligere nevnt har det forekommet mindre lekkasjer i garasjen under kraftig uvær. Det ble forsøkt utbedret i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Thomas Pettersen

Beskrivelse av arbeidet: Det er forsøkt utbedret lekkasje i garasjen.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåbærveien 21, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 61, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1076

Referansenummer: TN7418

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

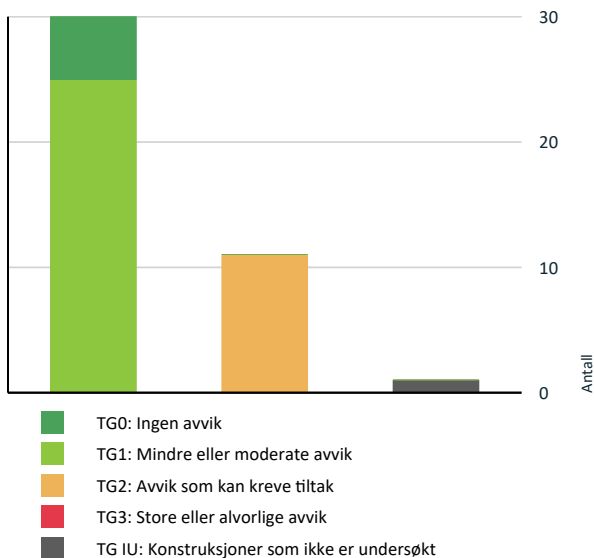
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Vaskerom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - byggeår** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Eldre garasjeport.** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst i tidligere takst.

Anvendelse

Byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

Normal bruksmessige slitaser.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt sist i 2026.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Boligen ble tilbygd.
2001	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med med redskapsbod
2008	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med garasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taktekkingen opplyses skiftet i 2011 av tidligere eier.

Undersøkelsen innvendig innvendig viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Kontroll på tak er ikke utført grunnet snø på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner i metall er trolig skiftet i 2011 i forbindelse med ny taktekking. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel. Det opplyses at kledningen delvis ble oppgradert/ skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre er det stedvis ingen lufting av kledningen, samt stedvis manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Deler av kledningen kan med fordel skiftes ut etterhvert.



Stedvis manglende musesperre.



Stedvis manglende lufting.



Stedvis sprekker i kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldloft med prefabrikerte w-takstoler med adkomst via loftsluke.

Kontroll på tak er ikke utført grunnet snø på tak. Ved visuelle observasjoner, samt stikktakninger på loft ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Kun stedvis noe tett ved raft der det ideelt bør være 50 mm klaring.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lagsglass opplyses skiftet i 2016- 2024. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Vinduer - byggeår

Enkelte vinduer med 3-lagsglass er fra byggeåret. Det ble likevel ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig etterhvert.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør i 2. etasjen opplyses skiftet i 2024 balkongdør på soverom i 2007 og 2020 på stue. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Eldre garasjeport.

Vippeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis synlige slitasjer på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av garasjeport er påregnelig, men følgelig i forhold til eget krav til standard/ funksjonalitet.



Synlig skade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra entre i 1. etasjen. Videre er det etablert terrasser/ balkonger over garasje/ redskapsbod med utgang fra stue/ soverom. Stedvis oppgradert de senere år og sist med ny papp/ terrassebord på balkong ved soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres synlig slitasjer på rekkverksbord.

Eier opplyser eier om mindre lekkasjer ved kraftig uvær i overgang tett balkong og garasje. Forebyggende tiltak er utført på dekket. Det gjøres da oppmerksom på det er kun fuget med asfaltlim i overgang. Dette til informasjon.

Det gjøres også oppmerksom på at dekke/ tettesjiktet over garasje/ redskapsbod kun er i støpt betong. Trolig vannavstøtende dekke, men kan være utsatt for fukt i overgang vegg/ gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av rekkverksbord er påregnelig.

Ideelt burde det vært etablert beslag i overgangen.

Videre anbefales det jevnlig kontroll i garasje med tanke på vanninntregning.

Tilstandsrapport



Synlige slitasjer på rekkverksbord.



Noe synlig spor etter lekkasje.



Det er kun fuget med asfaltlim i overgang.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater er oppgraderer stedvis de senere år og fremstår uten tegn på skader med behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres likevel oppmerksom på noe knirk i gulv ved trapp/ pipe.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn på blant annet stue. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at utføre og gjenklede konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking på bod og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av drenering. Videre registreres det isopor i himling på redskapsbod og garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll av vegger mot terreng i sokkel anbefales som et forebyggende tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Tiltak bør vurderes.



Fuktsøk viser ingen tegn til skader.



Synlig isopor i himlinger.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp. Trapp fremstår uten tegn på skader som krever tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

TG 2 Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret og har epoxy på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, åpen rørfordeling og mekanisk avtrekk.

Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses oppgradert/ utvidet i 2024 av fagfolk. Ingen dokumentasjon er framlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen tegn på skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er tilfrdsstillende. Det gjøres likevel oppmerksom på stedvis begrenset noe fall på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Utstyrt med dusjnise, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk..

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som fungerte etter en enkel kontroll med papir.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses oppgradert av tidligere eier i 2017. Ingen dokumentasjon er framlagt.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

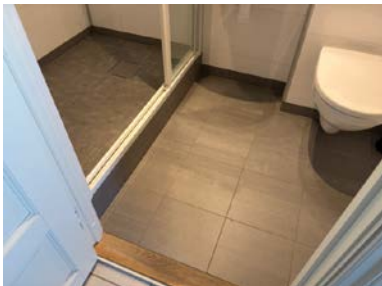
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Ingen tegn til skader.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det måles lokalt fall i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen som er hevet i forhold til resten av rommet. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med lekkasjesikring/ stopper.

Tilstandsrapport



Forhøyet dusjsone



Lekkasjestopper som stenger av vannet ved en lekkasje.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjnise, veggmontert wc, servant. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som fungerte etter en enkel kontroll med papir.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet opplyses oppgradert i 2024 og har laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, stekovn, mikroovn, venskap og oppvaskmaskin.

Ingen tegn til skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk som fungerte etter en enkel test med papir.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Rommet er etablert på ukjent tidspunkt og har belegg på gulv og trepanel på vegger/himling. Utstyrt med kjøleaggregat. Ingen tegn på skader utover normale aldringsmessige slitasjer.

Kjølerommet er trolig oppbygd etter datidens anvisninger. Dagens preaksepterte løsninger anbefales at rommet bygges som et "rom i rommet" med fuktsperre på varm side for å hindre kondensering med påfølgende fare for fuktskader. Dette til opplysning.

SOKKELETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Aggregatet opplyses å fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

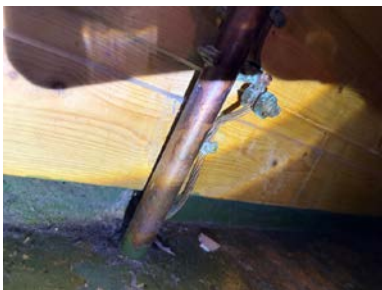
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

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

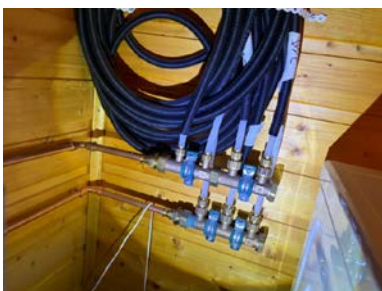
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.



TG 1 Vannledninger - rør i rør

Rør i rør-system fra 2017-2024. Åpen rørfordeling på vaskerommet.

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som delvis er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 settes på nyere deler.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegget har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, samt lufteventiler på yttervegg. Eier opplyser at aggregatet som er plassert på kaldloftet ble byttet i 2026.

! TG 0 Varmesentral

Det er installert to varmepumper av typen luft-luft i 2025.

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken datert 2023 er på 283 liter og plassert på vaskerom.

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.

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg som er oppgradert fra 2015-2025.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Sist i 2026.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en elkontroll datert 05.10.2023 med dokumentert rettet avvik datert 18.10.2023. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. I tidligere rapport blir det opplyst om byggegrunn av løsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/ fuktsikring opplyses oppgradert/ skiftet i flere perioder 1 1980, 1987, 2001 og sist i 2008.

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder på deler av drenering kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av drenering/ fuktsikring.

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

Grunnmur er oppført i lecastein på hovedbygget og betongstein på tilbygget/ garasje.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.



Det registreres mindre riss i grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein/betong. Ingen vesentlige skader blir registrert.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Tilstandsrapport



Terrenget heller inn mot konstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



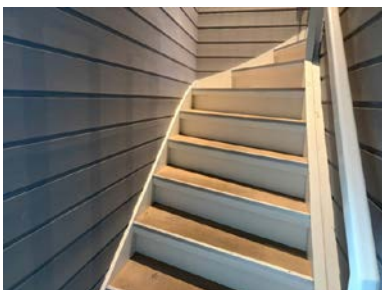
Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trappen oppfyller ikke dagens krav, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.



Terrasse over redskapsbod mangler rekkverk.

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

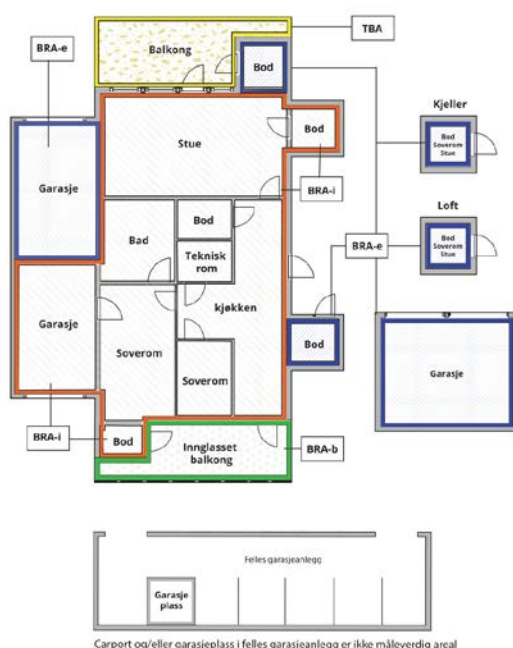
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	
Sokkeletasje	177			177	
SUM	291				
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, 2 soverom, omkleddingsrom, bad, gang, stue, kjøkken		
Sokkeletasje	Entré, kjellerstue, gang/ trapp, soverom, bad, vaskerom, gang, 5 boder, redskapsbod, kjølerom, to garasjer		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgraderinger av boligen er foretatt de senere år.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Frida Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	61	183		0	1057.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåbærveien 21

Hjemmelshaver

Strand Frida, Strand Petter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Blåbærveien 21, 7200 KYRKSÆTERØRA

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255994

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

183133101

Gårdsnummer

61

Bruksnummer

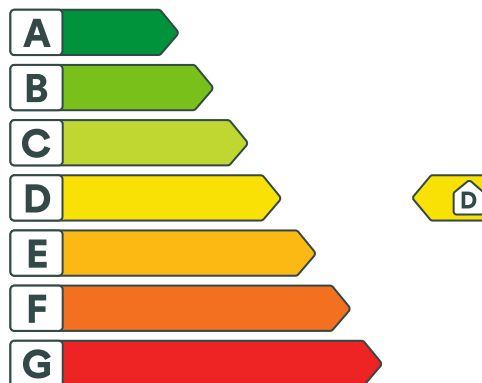
183

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

292,0 m²

Oppvarmet bruksareal

292,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

203,87 kWh/m²

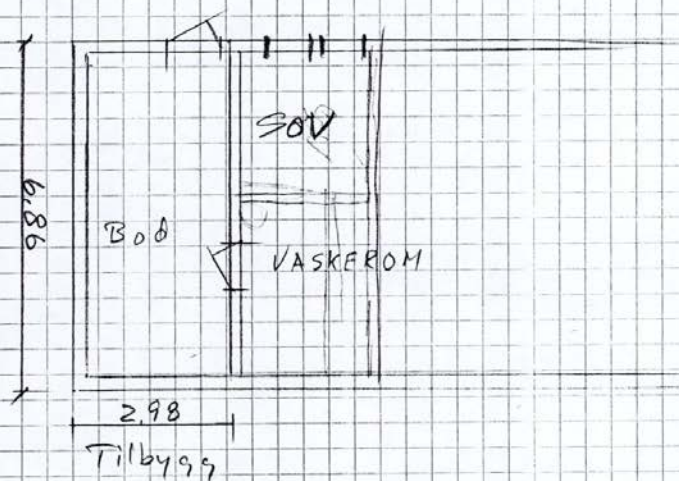
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

215,81 kWh/m²

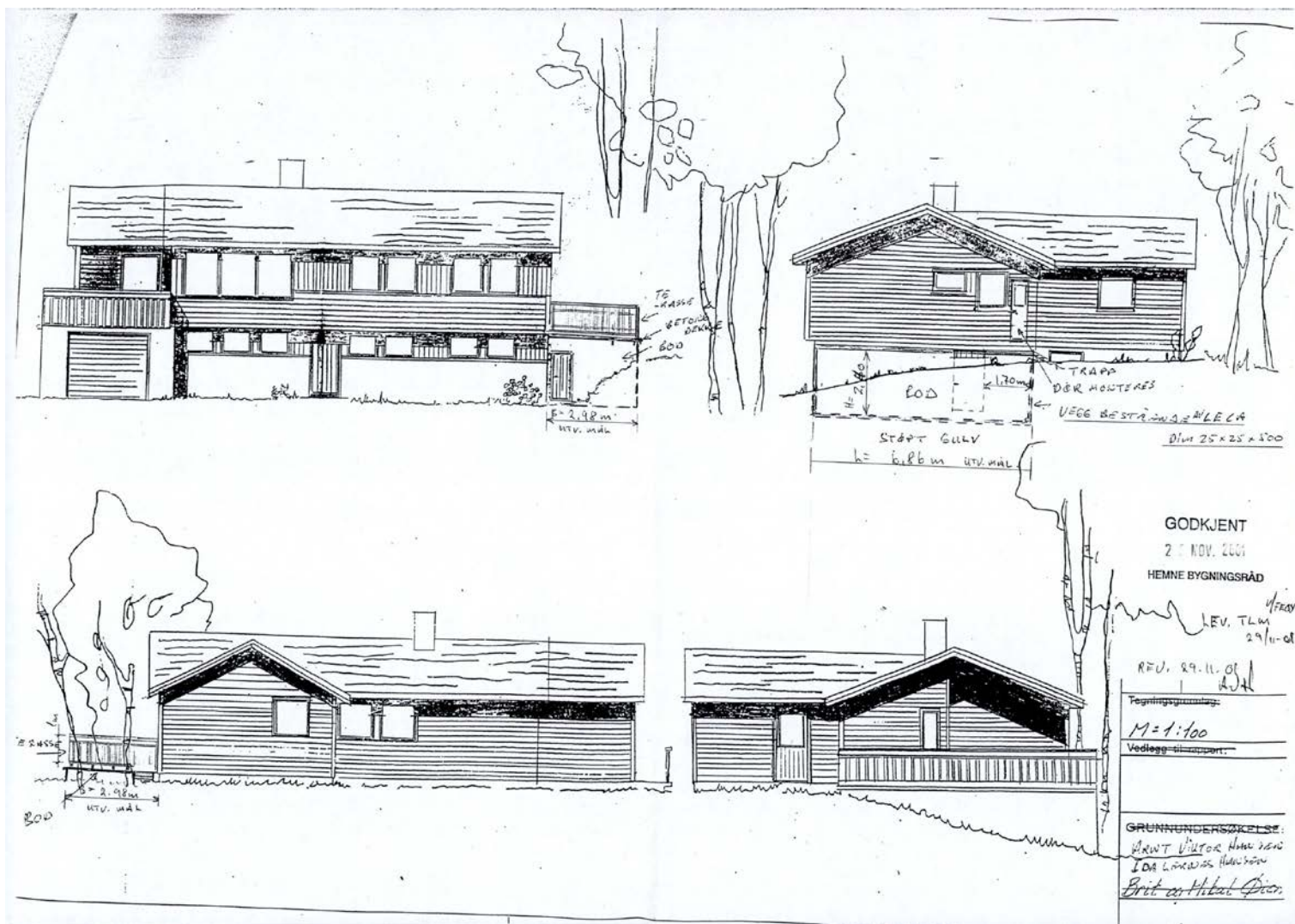
Totalt levert pr. år

67 427 kWh



GODKJENT
28 NOV. 2001
HEMNE BYGNINGSRÅD

M 18100
FRIT V. HANSEN



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Haugen/Skogrand Boligfelt, tomt nr. 175		gar. 61, bnr. 183		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	enebolig	26/4-79	14/5-79	99/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Brit og Mikal Øyen		7200 Kyrksøtersra		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Sverre O. Leraand		Block Watne Hus, Orkanger		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Bjørn Berger		Block Watne Hus, Støren		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

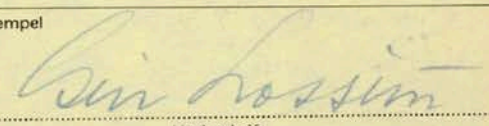
☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: **igjenstår:**

- Pussing av yttervegger i boder
- En del ventiler mangler beslag
- Pussing av vegger og golv, samt innredningsarbeider
- Altanrekkverk må forsterkes
- Nedløpsrør, drensrør i grunnen må utskiftes til tette rør
- Pussing og montering av vippeport i garasje
- Brannskive bak kombikamin på stue må mures høyere (min. 30 cm O.K. kamin)

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kyrksøtersra	21/4-80
 Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐

Nr. 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79

Kommune: 5055 Heim

Eiendom: 5055/61/183/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

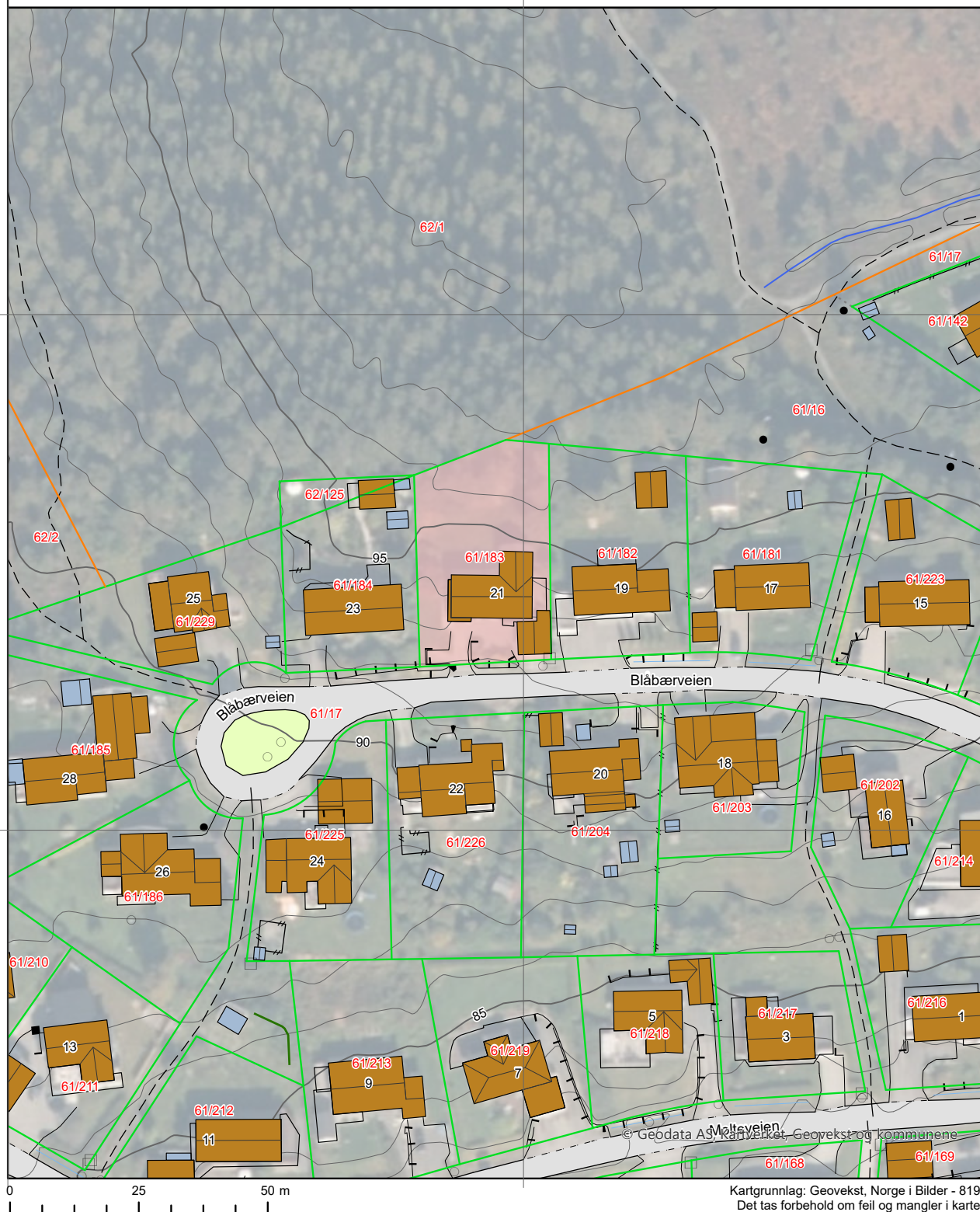
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.1.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

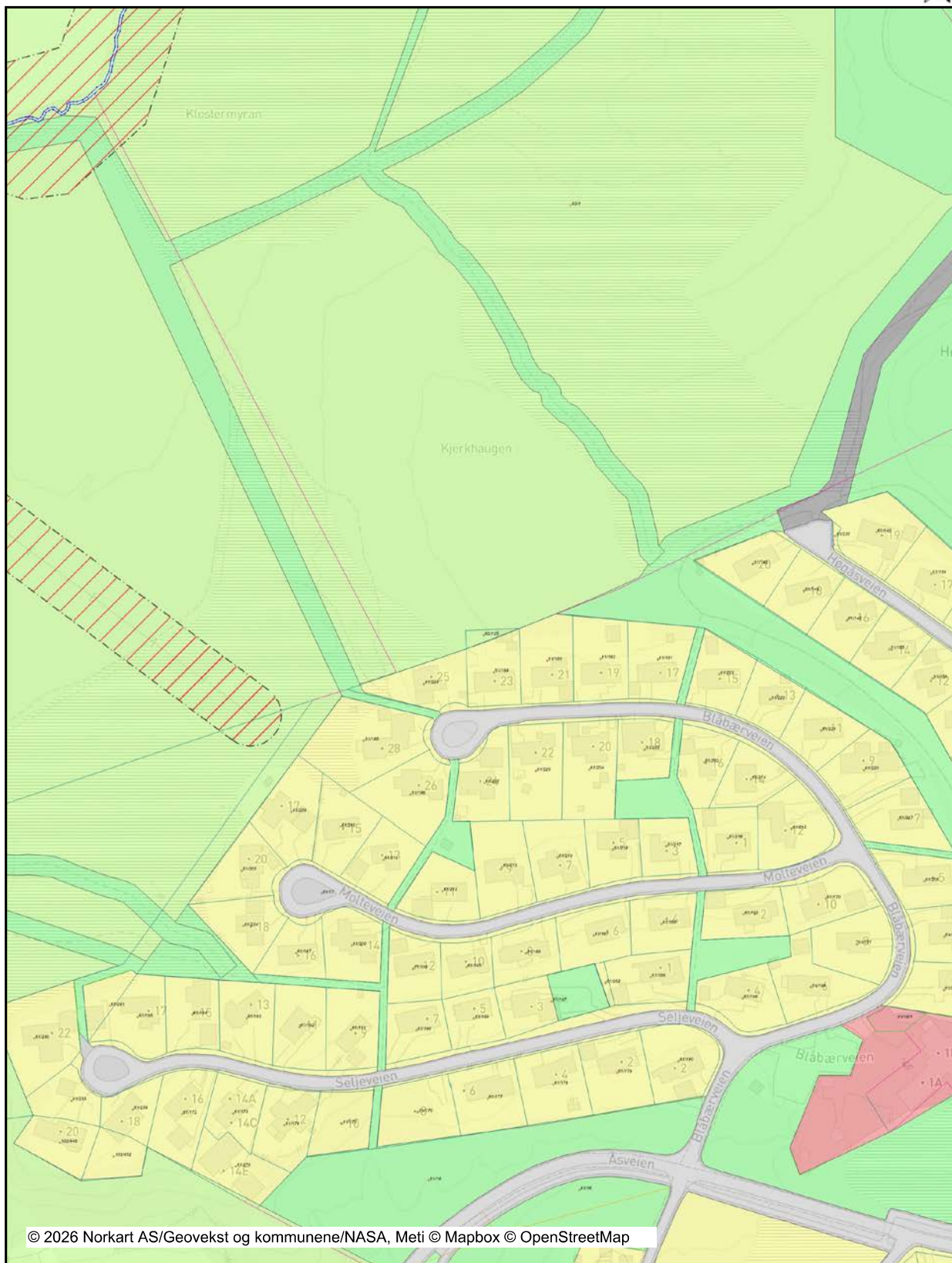


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Veg - eksisterende
	Veg - nytt
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Turdrag - eksisterende
	Frømråde - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB)</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Støysonegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGEN - SKOGRANDOMRÅDET I HEMNE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 3.

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av kommunens vedtekt til bygningslovens § 28 nr.3.

§ 4.

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som fastsettes av kommunens tekniske etat.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

I området tillates ikke industrielle anlegg.

Småverksted, kiosker o.l. kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter rådets skjønn ikke ansees vesentlige. Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 7.

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygg i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Takvinkelen skal ligge mellom 15° og 35° og skal godkjennes av bygningsrådet. I samme kvartal og gateflukt skal bygningene ha tilnærmet samme takvinkel.

§ 8.

Garasjer eller carports skal være vist på situasjonsplan for bolighuset, selv om garasjer ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 2 -

§ 9.

Garasjer eller carports som ikke bygges sammen med boligen skal utføres av samme materialer og farger som denne. Det er for enkelte tomter avsatt plass til fellesgarasjeanlegg.

§ 10.

Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

§ 11.

Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

§ 12.

Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innebygges med samme materialer som huset er oppført av.

§ 13.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal en tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.

Ingen tomt må beplantes med vegetasjon som kan virke skjemmende på naboer eller som kan hindre oversikten i eller mot vegen.

§ 14.

Høye forstøtningsmurer bør mest mulig unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørrmur hvor dette er statisk forsvarlig.

§ 15.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av hagen.

§ 16.

Bebyggelse og anlegg på område regulert til merkantil virksomhet skal godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal oppføres av brannfaste materialer. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser nødvendig for eiendommens behov etter bygningsrådets skjønn.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 22. januar 1977



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Blåbærveien 21
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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 viderefremidlet 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