



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

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

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 93 890,-
Total ink omk.: Kr 3 083 890,-
Selger: Asbjørn Skogseth

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA/P-rom: 198/148 m²
Tomtstr.: 952 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 101101/102225
Oppdragsnr.: 1701230017

Enebolig med attraktiv beliggenhet ved sjøen. Gangavstand til skole & barnehage.

Velkommen til Hollaveien 6 - Eiendommen er svært attraktivt beliggende i et veletablert boligområde i sentrum av Kyrksæterøra.

Her bor du helt nede ved sjøkanten med mulighet for både bading, fiske og båtliv direkte fra hagen. Fra eiendommen er det gangavstand til både skoler og barnehager, samt sentrum med et stort utvalg servicefunksjoner.

Innhold:
1.etg: Vindfang, gang, 2 soverom, bad & boder.
2.etg: Soverom, kjøkken, stue, gang & wc.

- Kvaliteter som er verdt å fremheve:
- Idyllisk beliggenhet like ved sjøen
 - Fantastisk utsikt utover Hemnfjorden
 - Gode solforhold
 - Gangavstand til skole, barnehage & idrettsanlegg
 - Kort vei til flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikksenter, treningssenter, småbåthavn m.m.
 - Enkel tilgang til fine turstier & lekeplass



Innhold

Velkommen4

Plantegninger26

Om eiendommen30

Tilstandsrapport43

Egenerklæring76

Energiattest81

Tegninger88

Kart94

Forbrukerinformasjon 105

Budskjema 106



Her bor du helt nede ved sjøkanten med mulighet for både bading, fiske og båtliv direkte fra hagen.

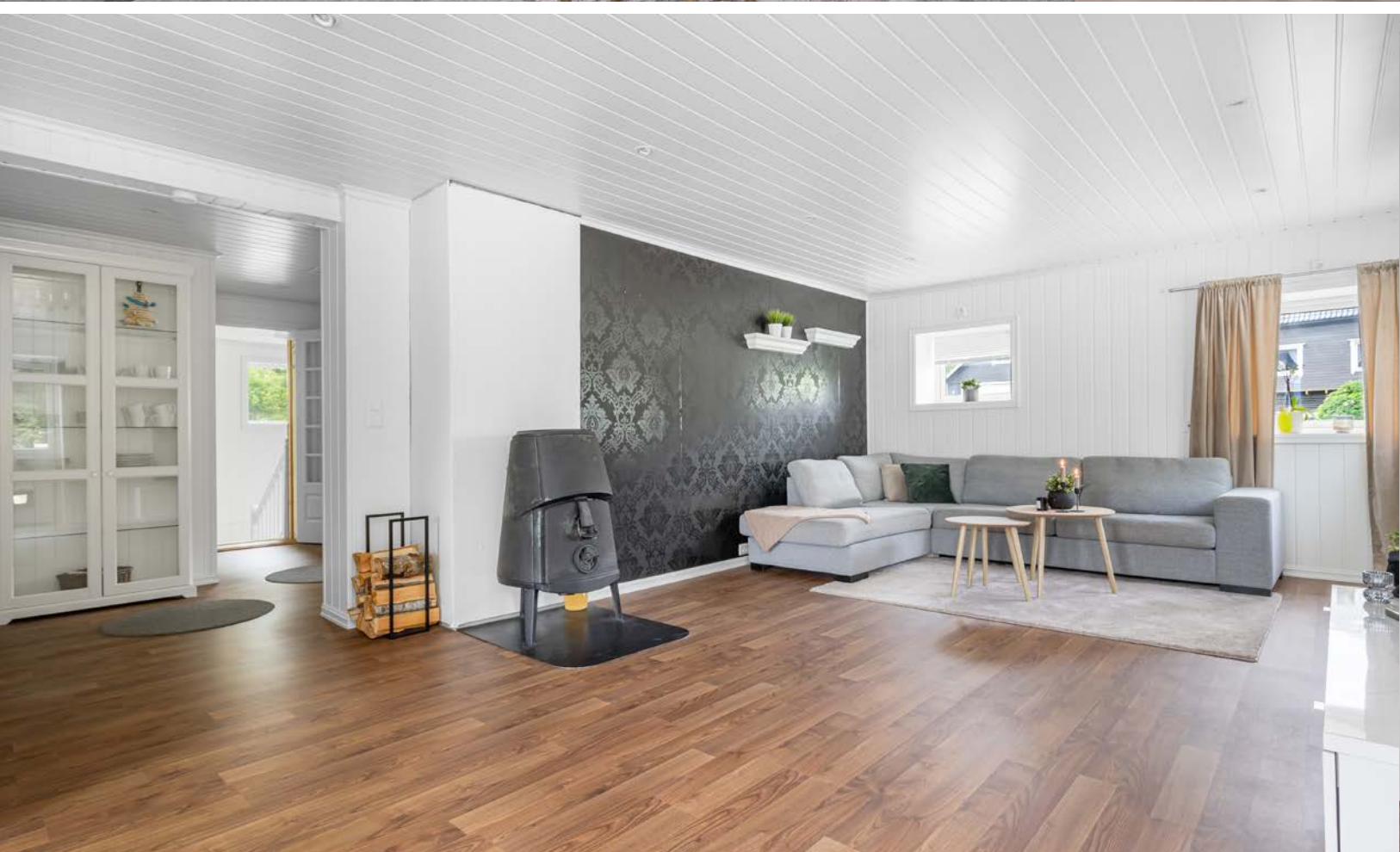


Fra eiendommen er det fantastisk utsikt utover Hemnfjorden.



Huset ble oppgradert i perioden 2014-2015. Yttervegger ble etterisolert og det ble byttet kledning, vinduer og ytterdør. Eldre tilbygg ved inngang ble revet og bygd opp nytt i samme stil. Huset ble pusset opp innvendig i samme periode med nytt kjøkken og bad.







Fra stua er det utgang til en romslig veranda med god plass for hagemøbler og grill.
Det er trapp ned til hagen og sjøen fra verandaen.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Eneboligen står på gårdsnummer 101, bruksnummer 102. I tillegg medfølger tomten ned mot sjøen med bruksnummer 225.









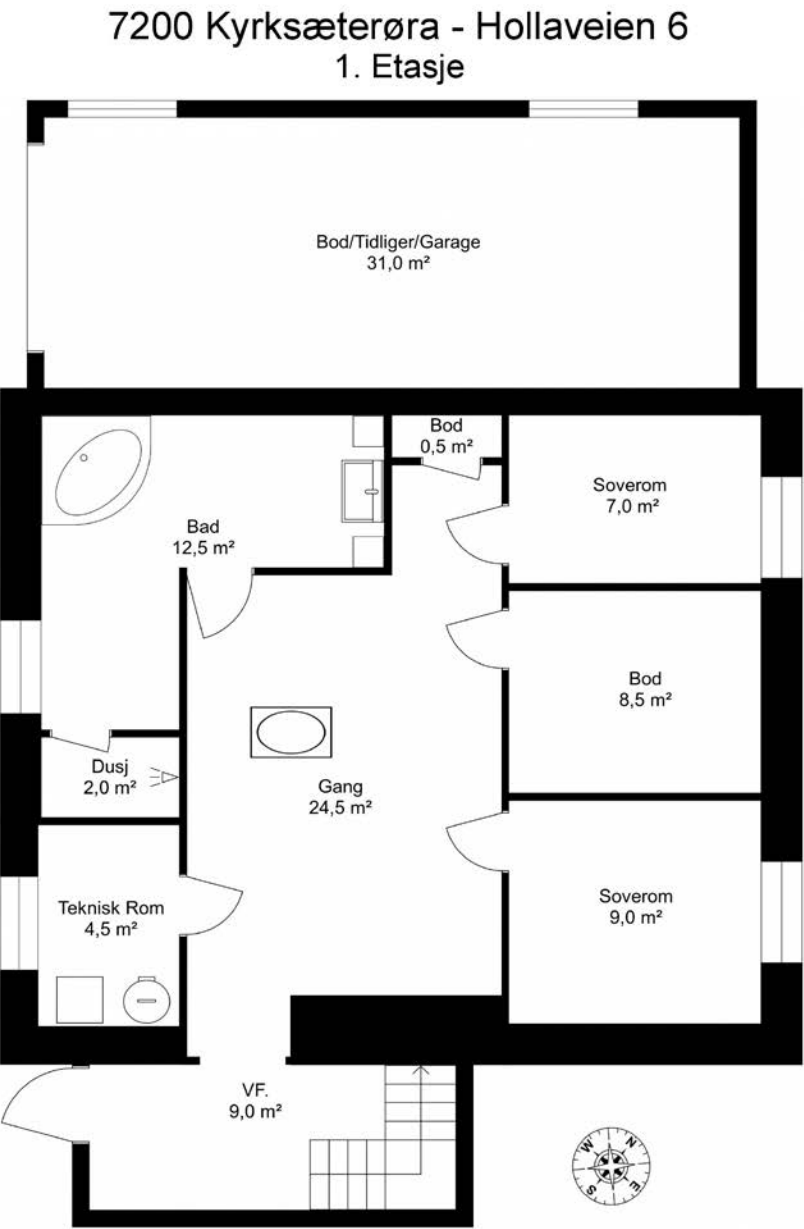




Velkommen til hyggelig visning!

Plantegninger

1. etasje

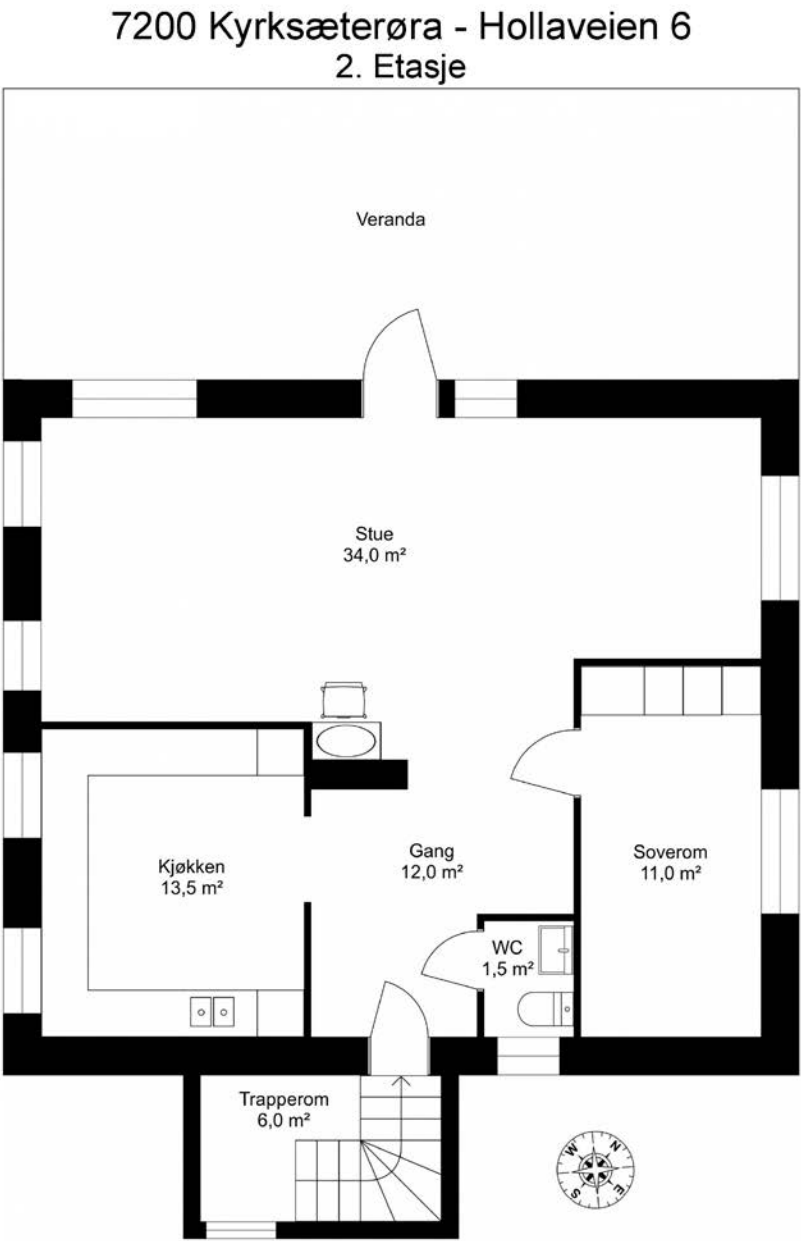


MIDT NORSK
TAKST AS

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.

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

2. etasje



MIDT NORSK
TAKST AS

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 148 m²
BRA: 198 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
1. etasje: 117 kvm
2. etasje: 81 kvm
Primærrom
1. etasje: 67 kvm Primærrom 1.etasje: Soverom, soverom 2, gang, vindfang og bad.
2. etasje: 81 kvm Primærrom 2.etasje: Soverom, kjøkken, stue/gang, trapperom og toalettrom.
Sekundærrom
1. etasje: 50 kvm Sekundærrom 1.etasje: Bod/ tidligere garasje, bod ved gangog teknisk rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

952 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Eneboligen står på gnr. 101 bnr. 102, i tillegg medfølger tomten ned mot sjøen med gnr. 101 bnr. 225.

Areal gnr. 101 bnr. 102: Ca. 840 kvm. beregnet areal ifølge matrikkeldata.
Areal gnr. 101 bnr. 225: Ca. 112 kvm. beregnet areal ifølge matrikkeldata.
Totalt: Ca. 952 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendommen er attraktivt beliggende like ved sjøen i et veletablert boligområde i sentrum av Kyrksæterøra.

Her er det godt tilrettelagt for både bading, fiske og båtliv like utenfor døra.

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

Det er godt tilrettelagt for friluftsliv i området med enkel tilgang til flere populære turstier. Det er blant annet svært kort vei til Kjørsemarka hvor det er skiltet stier over Karlsnessetra og til Tyskhytta. I boligfeltet i Bugen er det en inngjerdet lekeplass med lekeapparater og benker.

Diverse avstander:

Bussholdeplass: Ca. 400m
Sodin skole: Ca. 1 km
Kyrksæterøra VGS: Ca. 1 km
Bakkely barnehage: Ca. 600m

Rema: 8 min. gange
Kiwi: 9 min. gange

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje.
Støpt plate, Betong/mur vegger med utvendig liggende kledning, trebjelkelag, 2-lags vinduer.
Saltak med stål/ALU platetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 2. etasje med utgang fra stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad.
Beskrivelse: Oppbygging og flislegging utført av meg selv.
Arbeid utført av: Asbjørn Skogseth.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nye tettesjikt og membran ved

oppbygging av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilbakeslag i 2022, usikker årsak da blokkering var utenfor huset.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Tilkobling av nytt bad.
Arbeid utført av: Bakken VVS.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Liten lekkasje fra yttertak i 2022, skade er utbedret og tettet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Kobling og påkobling av strøm.
Arbeid utført av: Belsvik Elektro AS.

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

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

Beskrivelse: EL kontroll utført 26.02.2021. Påpekte feil, utbedret 2021.

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

Innhold

1.etasje:

Primærrom: Soverom, soverom 2, gang, vindfang og bad.

Sekundærrom: Bod/tidligere garasje, bod ved gang og teknisk rom.

2.etasje:

Primærrom: Soverom, kjøkken, stue/gang, trapperom og toalettrom.

Standard

1.etasje:

Vindfang: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte himlingsplater. Trapp til 2. etasje. Hovedinngang.

Gang: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte slette himlinger med downlights.

Teknisk rom Støpt gulv, støpte vegger og panel i himling. Varmtvannsbereder med ekspansjonstank. Opplegg for vaskemaskin. Sikringsskap. Hovedstoppekrane med vannmåler.
Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights.
Mekanisk avtrekk.
100 cm servantskap med heldekkende servant,

boblebadekar og dusjnisje.

Soverom: Laminatgulv, malte panel på vegg og hvite himlingsplater.

Bod: Støpt gulv og innredete vegger og panel i himling.

Soverom: Laminatgulv, malte slette plater på vegg og malt panel i himling.

Bod: Uinnredet bod ved gang mot garasje.

Bod/tidligere garasje: Støpt gulv, lettklinker og støpte vegger. Støpt himling. Vippeport i tre.

2. etasje:

Kjøkken: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte takpanel med downlights.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt dobbel vask og nedfelt induksjonstopp. Stekeovn, kombiovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Gang/stue: Laminatgulv, malte panelplater og malte panelbord i himling med downlights. Utgang til veranda. Vedovn. Varmepumpe.

Soverom: Laminatgulv, malte slette plater og malte panelbord i himling med downlights.
Garderobeskap.

Trapperom: Malt trapp, malte panelplater og malte panelbord i himling.

Toalettrom: Laminatgulv, tapet på vegger og malt

slett himling. Panelovn. Naturlig ventilering.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap og gulvstående toalett.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Vindskibord er ikke kappet med lik lengde på ett hjørne

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Manglende overflatebehandling på deler av ytterveggene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Mangler isolering flere steder på kryploft

Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Mangler beslag i overgang terrasse og vegg.
- Rekkverk montert i 2023 mangler overflatebehandling

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er avvik:
- Mangler ett panelbord på garasjeport

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
- Gjenstår en del avslutninger med plater, utforinger og lister enkelte plasser.
- Knirk i gulv ved gang 1. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Innvendig > Innvendige trapper
Det er avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Knirk i trapp og det mangler propper for å skjule skruinnfestninger.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
- Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.
- Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.
- Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er avvik:
- Rør i rør er ikke klamret i henhold til anvisninger
- Rørfordeling er plassert i rom uten tett membran på gulv og vegg. Gulv har fall mot sluk

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder rør til kjøkken og vaskerom som ligger i gulv.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er på oversiden synlig grunnmursplast, mangler klemlist.

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Gjelder ved stormflo

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger
- Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag på avløp i 2022 i henhold til egenerklæring.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
2. etasje
I stue er det målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet
På kjøkken er det målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstank er plassert i rom uten tett membran på gulv, har fall mot sluk

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Takstige tilfredsstiller ikke krav til sikker adkomst på tak.
- Mangler beslag fra vindskibord til tak
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger
1975: Ombygging:
- Ombygging av takkonstruksjon. Tegning er datert 12.05.1975.

2014: Modernisering:
- Lektet ut alle vegger, isolerte, monterte ny dampsperre , vindtettet og kledde opp vegger med ny kledning. Arbeid er utført i perioden 2014-2015.
- Alle vinduer og hoveddør er byttet i samme periode.
- Reiv eldre tilbygg ved inngang og bygde opp nytt i samme stil.
- Renoverte hele huset innvendig.
- Fasadeendring er byggemeldt 04.03.2014.
- Utført som egeninnsats, Bakken VVS på rørinstallasjoner og Belsvik Elektro på el-installasjon.

2015: Modernisering:
-Nytt terrassedekke over støpt dekke.
- Varmepumpe i 1.etasje montert slutten av 2015 og 2.etasje slutten av 2014.

Modernisert/Påkostet år
2014/2015

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber fra både Sodvin og Homenet/ globalconnect.

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap
Fremtind

Diverse
Byggeår:
Byggeår er ikke dokumentert og eventuelt avvik aksepteres av kjøper. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eiendommen var etablert 09.10.1937.

Informasjon fra Heim Brann & Redning:
Skorsteinsløp - Element:
Status siste - 03.05.2021 Feiet
Neste- 03.05.2023
Ildsted:
Siste tilsyn 03.03.2022 (utsatt)
Neste tilsyn: 03.03.2026

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe & vedfyring.

Info strømforbruk
Eier har ikke oppgitt målt energibruk.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 14 887

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 4.000,- (reduisert boligabonnement)
Vann: Grunnlag: 3.508,- Årlig avgift: Målt forbruk (kr/m3) kr 26,58,-
Avløp: Grunnlag: 1.668,- Årlig avgift: Målt forbruk (kr/m3) kr 18,50,-
Branntilsyn/feiing: 831,-
Eiendomsskatt: 4.880,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eiendommen har per i dag redusert boligabonnement, det må påregnes høyere årlig kostnad ved ordinært abonnement (iht. gjeldende satser til Remidt).

Eiendomsskatt
Kr 4 880

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 697 470

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 2 510 890

Formuesverdi sekundær år
2021

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

Årlig velavgift
Kr 400

Velforening
Det er frivillig medlemsskap i Bugen Velforening. Foreningen jobber for at Bugen og Heim skal være en fin plass å være. I 2023 var årsavgift pr. husstand 400 kroner.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 101, bruksnummer 102 i Heim kommune. Gårdsnummer 101, bruksnummer 225 i Heim kommune.

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

Gnr. 101 Bnr. 102:

5055/101/102:
09.10.1937 - Dokumentnr: 400987 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:62
Forsøkt innhentet, men ikke mottatt pga. alder.

01.01.2018 - Dokumentnr: 268811 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1752588 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:102

Gnr. 101 Bnr. 225:

13.04.1961 - Dokumentnr: 771 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:62
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 202242 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:225

01.01.2020 - Dokumentnr: 1016596 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:225

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger tegning av endring takvinkel datert 1975, denne er stemplet av bygningsrådet 03.06.1975.
Det foreligger også tegninger på fasadeendring fra 2014. Her følger det også søknad om tillatelse til tiltak stemplet mottatt 04.03.2014.

Det er ikke mottatt byggetegninger av huset utover det som gjelder fasadeendringer. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent

eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen grenser til et område som er regulert til friområde i kommuneplanen. En liten del av grensende areal er også regulert til tjenesteyting i forbindelse med en pumpestasjon for vann/avløp. Heim Kommune har fått pålegg fra Statsforvalteren om opprydding av forurenset grunn på ovennevnte område. Interessenter oppfordres til å kontakte Heim Kommune ved spørsmål knyttet til det.

Situasjonskart følger som vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Eneboligen står på gnr. 101 bnr. 102, i tillegg medfølger tomten ned mot sjøen med gnr. 101 bnr. 225. Tomten med matrikkel gnr. 101 bnr. 225 er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

93 890,- (Omkostninger totalt)

3 083 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 93 890

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgedet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, markedsføringspakke 14 500,- og visninger kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32 990,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunal info og gebyr oppgjør. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket dokumenterte utlegg og vederlag for avholdte visninger. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler
Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5
7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato
17.08.2023



Tilstandsrapport

 Hollaveien 6, 7200 KYRKSÆTERØRA
 HEIM kommune
 gnr. 101, bnr. 102

Areal (BRA): Enebolig 198 m²



Befaringsdato: 24.05.2023

Rapportdato: 15.08.2023

Oppdragsnr.: 20704-1214

Referansenummer: TB2001

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



Gyldig rapport
15.08.2023

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



Norsk takst

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

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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Hollaveien 6, 7200 KYRKSÆTERØRA
Gnr 101 - Bnr 102
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje
Støpt plate, Betong/mur vegger med utvendig liggende kledning, trebjelkelag, 2-lags vinduer. Saltak med stål/ALU platetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 2. etasje med utgang fra stue.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med doble vindskebord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forenklet dampnett undertak av armert polyetylen. Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Trinn til pipe skrudd i plate. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2014. Vegg mot parkering er malt etter befaringen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med katteluke. Veranda med støpt dekke over garasje/bod med impregnert terrassebord. Malt spilerekkverk og stående bord. Impregnert terrassedekke og rekkverk er montert i 2015 og siste del av rekkverk i 2023. Høyde rekkverk er målt til ca. 97 cm. 100 cm på rekkverk ved trapp. Trapp i tre med rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 100 cm Garasje/bod Støpt gulv, lettklinker i yttervegger og støpt himling/dekke. Vippeport i tre. Garasje/bod benyttes i dag som bod.

INNVEDIG

Innvendig er boligen renoverert i 2015 av selger som er fagutdannet tømrer. Det er gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte panelbord, trepanel og himlingsplater. Ett soverom i kjeller er ikke skiftet overflater på vegger i 2015, ukjent alder på disse overflatene. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv med tilfarere på gulv i 1. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe som trolig er forlenget ved endring av tak i 1975. Vedovn på stue. Pipe er kledd rundt med gipsplater i kjeller. Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 90 cm Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder. Bad er renoverert og bygd opp av selger som er fagutdannet tømrer og innleid murer til smøring av membran, Belsvik Elektro på elektro og Bakken VVS på rør. Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights. Mekanisk avtrekk. 100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnisje. Flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist under boblebadekar. Dusjnisje har egen sluk med lokalt fall. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via bilder som er lagt frem av selger. Selger laster opp bilder og beskrivelse av utførelsen på www.boligmappa.no Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken. Badet er bygget opp med OSB, membranplate, smøremembran og til slutt flis i følge selger. 100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnisje. Mekanisk baderomsvifte som er fukt og manuelt styrt, tilluftsspalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som består av mur. En vegg er åpen for kontroll og tilgjengelig fra tilstøtende bod bak servantskap. Fuktkontroll er utført og det er målt 9,5 %. Fuktsøk er utført flere steder uten å finne avvik.

KJØKKEN

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte takpanel med downlights. Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt dobbel vask og nedfelt induksjonstopp. Stekeovn, kombiovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom Laminatgulv, tapet på vegger og malt slett himling. Panelovn. Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu. 40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap. Rør er montert synlig på teknisk rom med mulighet for avrenning til sluk.

Det er avløpsrør av plast fra 2015 som går fra bad og ut til yttervegg inne på bod mellom de to soverommene i første etasje. Rør fra vaskerom og kjøkken er av eldre ukjent dato og er sammenkoblet med ny rør like bak pipe i gang ifølge selger.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

Det er installert varmepumper i 1. etasje fra 2015 og i 2. etasje fra 2014.

Tilkoblet med stikkontakt

OSO varmtvannstanken som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1998

Plassering: Teknisk rom

Tilkobling. Stikkontakt

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

Brannmelder i 1 og 2. etasje. Brannslukker i gang 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

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

Bygningen har betong yttervegger med støpt dekke. Alle vegger er kledd inn utvendig og innvendig- Vegger er synlige på teknisk rom, i garasje og på bod
Lettklinker i vegger i garasje.

Flat tomt som er beplantet med plen og trær.
Gruset innkjørsel. Plen er ny opparbeidet i 2016 og parkering/innkjørsel ble hevet og gruset i 2015.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	117	67	50
2. Etasje	81	81	0
Sum	198	148	50

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. Foreligger tegninger på fasadeendring fra 2014 og endring av takvinkel i 1975.

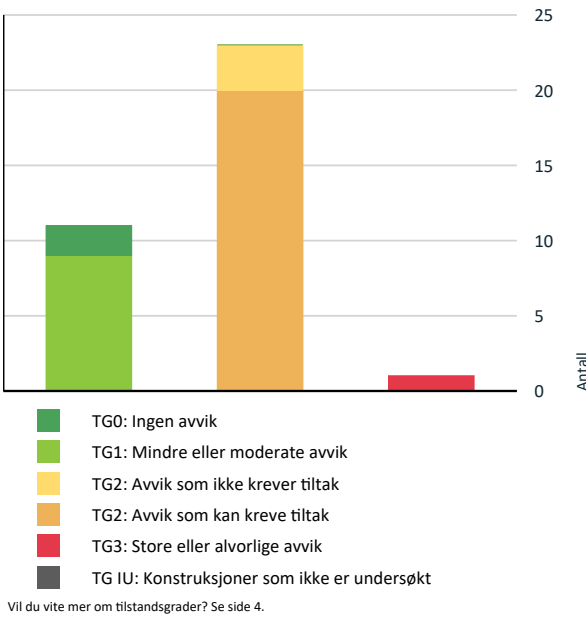
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

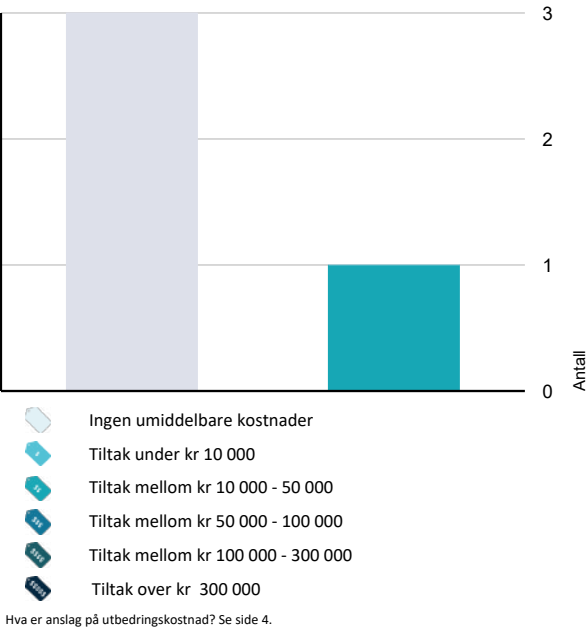
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er foretatt en ny utvendig befaring 05.07.2023 på grunn av selger har utbedret, rekkverk på balkong og trapp. Montert takrenne på oversiden, beslag ved takrenne mot sjøen og malt oversiden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Takstige tilfredsstiller ikke krav til sikker adkomst på tak.
- Mangler beslag fra vindskibord til tak

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- Vindskibord er ikke kappet med lik lengde på ett hjørne

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Manglende overflatebehandling på deler av ytterveggene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Mangler isolering flere steder på kryploft

Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Mangler beslag i overgang terrasse og vegg.
- Rekkverk montert i 2023 mangler overflatebehandling



Utvendig > Andre utvendige forhold[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mangler ett panelbord på garasjeport



Innvendig > Overflater[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gjenstår en del avslutninger med plater, utføring og lister enkelte plasser.
- Knirk i gulv ved gang 1. etasje.



Innvendig > Pipe og ildsted[Gå til side](#)

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

- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.



Innvendig > Innvendige trapper[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Knirk i trapp og det mangler propper for å skjule skruinnfestninger.



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

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



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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.
- Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.
- Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



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

Det er avvik:

- Rør i rør er ikke klamret i henhold til anvisninger
- Rørfordeling er plassert i rom uten tett membran på gulv og vegg. Gulv har fall mot sluk



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

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

- Gjelder rør til kjøkken og vaskerom som ligger i gulv.



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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



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

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.



Tomteforhold > Drenering[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

- Det er på oversiden synlig grunnmursplast, mangler klemlist.



Tomteforhold > Terrengforhold[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

- Gjelder ved stormflo



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

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag på avløp i 2022 i henhold til egenerklæring.

 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje
I stue er det målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet
På kjøkken er det målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet





Innvendig > Radon[Gå til side](#)

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

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



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstank er plassert i rom uten tett membran på gulv, har fall mot sluk



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1937	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eiendommen var etablert 09.10.1937
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger utvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Tilbygg / modernisering	
1975	Ombygging Ombygging av takkonstruksjon. Tegning er datert 12.05.1975
2014	Modernisering Lektet ut alle vegger, isolerte, monterte ny dampsperre , vindtettet og kledde opp vegger med ny kledning. Arbeid er utført i perioden 2014-2015. Alle vinduer og hoveddør er byttet i samme periode. Reiv eldre tilbygg ved inngang og bygde opp nytt i samme stil. Renoverte hele huset totalt innvendig. Fasadeendring er byggemeldt 04.03.2014. Utført som egeninnsats, Bakken VVS på rørinstallasjoner og Belsvik Elektro på el installasjon.
2015	Modernisering Nytt terrassedekke over støpt dekke.
2015	Modernisering Varmepumpe i 1. etasje montert slutten av 2015 og 2. etasje slutten av 2014

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forenklet dampnett undertak av armert polyetylen.



Bilde tatt på befaringsdagen



Bilder fra fotograf



Bilder fra fotograf

Årstall: 1975 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

- Vindskibord er ikke kappet med lik lengde på ett hjørne

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

1 TG 3

Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Trinn til pipe skrudd i plate. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.



Manglende beslag ved overgang tak/takrenne i front av bolig ved befaringen som senere er utbedret



Deler av takrenne mangler ved befaringen.
Mangler beslag på overgang vindskibord til tak.



Takrenne er montert tilbake. Mangler nedløp. Bilde er tatt 05.07.2023

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Takstige tilfredsstiller ikke krav til sikker adkomst på tak.
- Mangler beslag fra vindskibord til tak

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

- Beslag fra vindskibord til tak må monteres.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

VeggkonstruksjonTG 2

Veggene har betong/mur konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2014. Vegg mot parkering er malt etter befaringen.



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023

- Vurdering av avvik:**
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Manglende overflatebehandling på deler av ytterveggene.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vegetasjon må holdes unna kledning for å unngå fuktopptrekk

Takkonstruksjon/LoftTG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Selger opplyser å ha lagt ny dampsperre under eksisterende eldre himling før ny himling ble montert.



Synlig ventilering fra kryploft



Manger isolasjon på deler av av loftet rundt spottkasser



Fuktmerker rundt pipe, ingen fukt på befaringsdagen

Tilstandsrapport

VinduerTG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Manger isolasjon på deler av av loftet og ingen synlig dampsperre

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Mangler isolering flere steder på kryploft
- Isolering bør legges på plass



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

DørerTG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med katteluke.



Verandadør med katteluke



Hoveddør
Skade i øvre del av dør og slitt overflate rundt glasslister.
Årstall: 2014 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 2

Veranda med støpt dekke over garasje/bod med impregneret terrassebord. Malt spilerekkverk og stående bord. Impregneret terrassedekke og rekkverk er montert i 2015 og siste del av rekkverk i 2023. Høyde rekkverk er målt til ca. 97 cm. 100 cm på rekkverk ved trapp.



Mangler beslag i overgang terrassedekke og vegg. Bilde tatt 05.07.2023



Oversikt veranda. Bilde tatt 05.07.2023



Montert nytt rekkverk i front mot sjøen og opp mot parkering etter befaringen. Bilde tatt 05.07.2023

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Mangler beslag i overgang terrasse og vegg.
- Rekkverk montert i 2023 mangler overflatebehandling
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Bør monteres beslag i overgang dekke og vegg

Tilstandsrapport

Utvendige trapperTG 1

Trapp i tre med rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 100 cm



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023



Bilde tatt 05.07.2023

Andre utvendige forholdTG 2

Garasje/bod
Støpt gulv, lettklinker i yttervegger og støpt himling/dekke. Vippeport i tre. Garasje/bod benyttes i dag som bod.



Mangler ett lite panelbord på garasjeport.



Vindu i garasje mangler underbeslag og glassflate er delvis malt. Bilde tatt på befaringsdagen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Mangler ett panelbord på garasjeport
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Panelbord på bord bør utbedres.
- Vindu bør byttes evt. rengjøres og beslag monteres.

INNENDIG

OverflaterTG 2

Innvendig er boligen renoveret i 2015 av selger som er fagutdannet tømmer. Det er gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte panelbord, trepanel og himlingsplater. Ett soverom i kjeller er ikke skiftet overflater på vegger i 2015, ukjent alder på disse overflatene.

Tilstandsrapport



Stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Gjenstår en del avslutninger med plater, utforinger og lister enkelte plasser.
 - Knirk i gulv ved gang 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes å ferdigstille det som ikke er ferdigstilt.
 - Tiltak på gulv må kunne påregnes ved oppgradering av gulv, må vurderes ut fra ønsker og egne behov. Fungerer slik det er på befaringsdagen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv med tilfarere på gulv i 1. etasje.



Vindfang mangler det gulvlister og avslutninger rundt døråpning



Mangler plate og lister i gang 1. etasje



Mangler utforing, ferdigstillelse av gulv mot trapp og listing på dør mellom trapperom og gang i 2. etasje.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av etasjeskiller i gang. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av etasjeskiller i vindfang. Det er målt 5 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje

I stue er det målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet
På kjøkken er det målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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



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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som trolig er forlenget ved endring av tak i 1975. Vedovn på stue. Pipe er kledd rundt med gipsplater i kjeller.



Sotluke i kjeller

Tilstandsrapport



Bilde er tatt på kryploft og viser at pipe er forlenget ifb. endring av tak



Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

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

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.
- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.

Innvendige trapper

TG 2

Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til 90 cm



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Knirk i trapp og det mangler propper for å skjule skruinnfestninger.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

- Dekkproper bør monteres
- Utbedring av knirk kan forsøkes å gjøres ved å etterskrue tilgjengelige skruer.

Tilstandsrapport

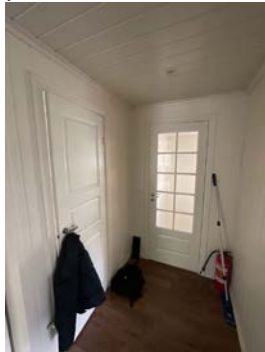
Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dører i gang 1. etasje



Dør mot trapp og wc sett fra 2. etasje

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.
Bad er renovert og bygd opp av selger som er fagutdannet tømmer og innleid murer til smøring av membran, Belsvik Elektro på elektro og Bakken VVS på rør.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights. Mekanisk avtrekk.
100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnisje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Flis på vegg og malte panelbord i himling med downlights.



Mangler utforing og lister på dør

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist under boblebadekar. Dusjnisje har egen sluk med lokalt fall.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via bilder som er lagt frem av selger. Selger laster opp bilder og beskrivelse av utførelsen på www.boligmappa.no Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken. Badet er bygget opp med OSB, membranplate, smøremembran og til slutt flis i følge selger.



Sluk under boblebadekar med synlig slukmansjett.



Gulv ved dør



Sluk med synlig slukmansjett i dusj.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

100 cm servantskap med heldekkende servant, boblebadekar og dusjnisje.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk baderomsvifte som er fukt og manuelt styrt, tilluftsspalte under dør.



Avtrekksvifte på vegg



Spalte under dør

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som består av mur. En vegg er åpen for kontroll og tilgjengelig fra tilstøtende bod bak servantskap. Fuktkontroll er utført og det er målt 9,5 %. Fuksøk er utført flere steder uten å finne avvik.



Fuktsøk er utført ved boblebadekar. Ingen avvik.



Fuktkontroll er utført fra tilstøtende bod bak servantskap og det er målt 9,5 %

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte takpanel med downlights.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt dobbel vask og nedfelt induksjonstopp. Stekeovn, kombiovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over kokesonen.



Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.



Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.



Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg, vegger bør beskyttes for sprut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflateskade mot kjøleskap ved benkeplate.
- Skjøt ved benkeplater har en liten svelleskade og har dårlig tilpasning.
- Mangler fuge langs benkeplate i overgang mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom
Laminatgulv, tapet på vegger og malt slett himling. Panelovn. Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap og gulvstående toalett.



Oversikt toalett

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Rør er montert synlig på teknisk rom med mulighet for avrenning til sluk.



Bilde tatt i kjøkkenskap.



Vannrør på teknisk rom hvor de ulike kursene er merket dirkete på samlekolbe.



Hovedstoppekrane, reduksjonsventil og vannmåler

Tilstandsrapport



Samlekolbe
Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rør i rør er ikke klamret i henhold til anvisninger
- Rørfordeling er plassert i rom uten tett membran på gulv og vegg. Gulv har fall mot sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rør må kontrolleres av fagkyndig personell.
- Rør klamres i henhold til forskrift
- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2015 som går fra bad og ut til yttervegg inne på bod mellom de to soverommene i første etasje. Rør fra vaskerom og kjøkken er av eldre ukjent dato og er sammenkoblet med ny rør like bak pipe i gang ifølge selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder rør til kjøkken og vaskerom som ligger i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu



Ventiler i vindu på alle åpningsvinduer
Årstall: 2015 Kilde: Eier

Varmesentral

Det er installert varmepumper i 1. etasje fra 2015 og i 2. etasje fra 2014.

Tilkoblet med stikkontakt



Mitsubishi varmepumpe i gang 1. etasje



Mitsubishi varmepume på stue i 2. etasje

Tilstandsrapport



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Varmtvannstank

OSO varmtvannstanken som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1998
Plassering: Teknisk rom
Tilkobling. Stikkontakt

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- varmtvannstank er plassert i rom uten tett membran på gulv, har fall mot sluk

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015 Arbeid er utført av Belsvik Elektro AS
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Belsvik Elektro har utført alle arbeider ifølge selger
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Det ligger samsvarserklæring for deler av installasjon på www.boligmappa.no. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Ikke fremlagt noe kontrollrapport på befaringsdagen, selger opplyser at den kan fremvises. EL kontroll utført 26.02.2021.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsrapport

- Ut fra at deler av trekkerør ligger åpent på kryploft og på teknisk rom anbefales det at det gjennomføres en elkontroll av fagkyndig personell.
- Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Sikringsskap er plassert i teknisk rom



Trekkrør og spottkasser ligger åpent på kryploft

Branntekniske forhold

TG 0

Brannmelder i 1 og 2. etasje. Brannslukker i gang 2. etasje

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



Brannmelder i gang 1. etasje

Tilstandsrapport



Brannmelder i stue/gang 2. etasje



Brannslukker fra 2014

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 2

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.



Synlig grunnmursplast uten klemlist

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er på oversiden synlig grunnmursplast, mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

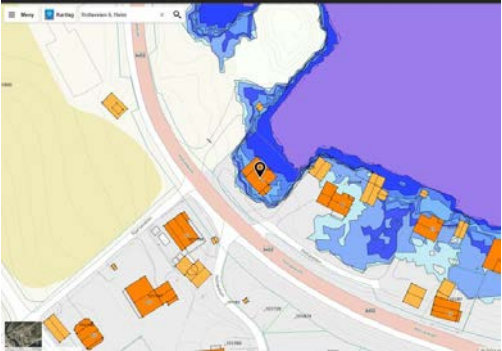
Bygningen har betong yttervegger med støpt dekke. Alle vegger er kledd inn utvendig og innvendig- Vegger er synlige på teknisk rom, i garasje og på bod Lettklinker i vegger i garasje.

Terrengforhold

TG 2

Flat tomt som er beplantet med plen og trær. Gruset innkjørsel. Plen er ny opparbeidet i 2016 og parkering/innkjørsel ble hevet og gruset i 2015.

Tilstandsrapport



Bilde er hentet fra Heim kommune sine karttjenester og viser mulig stormflo med ulike intervaller. For ytterligere informasjon sjekk <https://kommunekart.com/klient/heim/publikum#>

- Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

- Gjelder ved stormflo

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak som sikring av eiendommen må kunne påregnes. For nærmere informasjon undersøk hos Heim kommune.
<https://kommunekart.com/klient/heim/publikum#>.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det er opplyst om at det har vært tilbakeslag på avløp i 2022 i henhold til egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	117	67	50	Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang , Bad	Bod/tidligere garasje, Bod ved gang , Teknisk rom
2. Etasje	81	81	0	Soverom , Kjøkken , Stue/gang, Trapperom , Toalettrom	
Sum	198	148	50		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet. Foreligger tegninger på fasadeendring fra 2014 og endring av takvinkel i 1975.

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

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Info er hentet fra egenerklæring.

Liten lekkasje fra yttertak i 2022, skade er utbedret og tettet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2023	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Asbjørn Skogseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	102		0	840.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hollaveien 6

Hjemmelshaver

Skogseth Asbjørn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2023		Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	11.05.2023		Gjennomgått	30	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TB2001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701230017

Selger 1 navn

Asbjørn Skogseth

Gateadresse

Hollaveien 6

Poststed

KYRKSÆTERØRA

Postnr

7200

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1701230017

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

oppbygging og flis legging utført av meg selv.

Arbeid utført av

Asbjørn Skogseth
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

nye tettesjikt og membran ved oppbygging av bad
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

tilbakeslag i 2022, usikker årsak da blokkering var utenfor huset
- 4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

tilkobling av nytt bad

Arbeid utført av

Bakken VVS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

liten lekkasje fra yttertak i 2022, skade er utbedret og tettet
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

kobling og påkobling av strøm

Arbeid utført av

Belsvik Elektro AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

EL kontroll utført 26.02.2021. påpekte feil, utbedret 2021
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701230017

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701230017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701230017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Skogseth	29e64b4db689b66786858 c0d75e70b9609e90f6e	23.05.2023 12:22:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

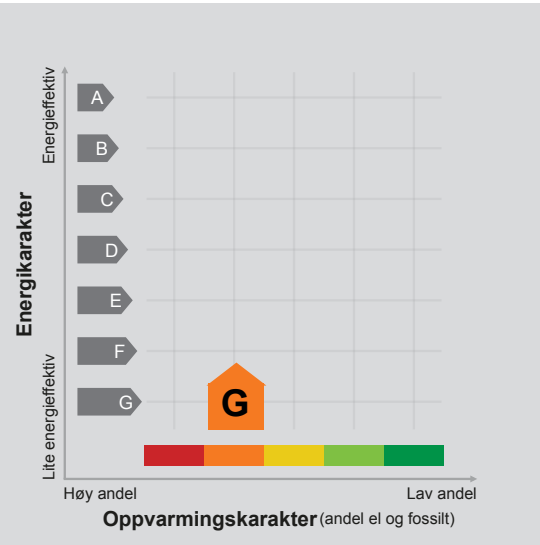
Document reference: 1701230017

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



ENERGIATTEST

Adresse	Hollaveien 6
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183126873
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b11a7b26-4a56-473c-a667-4a415ab1e16d
Dato	31.07.2023
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hollaveien 6	Kommunenummer: 5055
Postnummer: 7200	Gårdsnummer: 101
Sted: KYRKSÆTERØRA	Bruksnummer: 102
Kommune: Heim	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 31.07.2023 21:17:48	Bygningsnummer: 183126873
Energimerkenummer: b11a7b26-4a56-473c-a667-4a415ab1e16d	

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

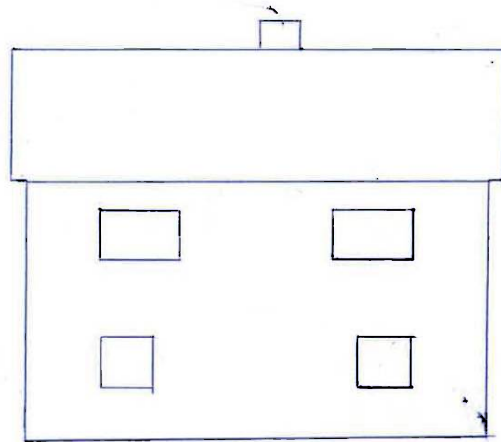
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

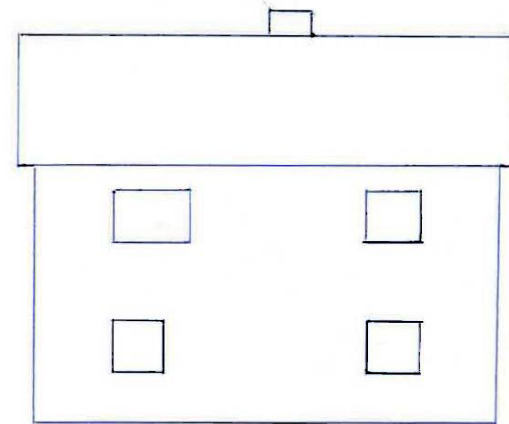
Fasade endring ned mot Sjøen
Hollaveien 6

Bjørn Skogseth

Her endres vindu øvre til høyre fra 100 x 130 til 100 x 160, så dette blir likt det som står på soverommet.



Ny fasade



Gammel fasade

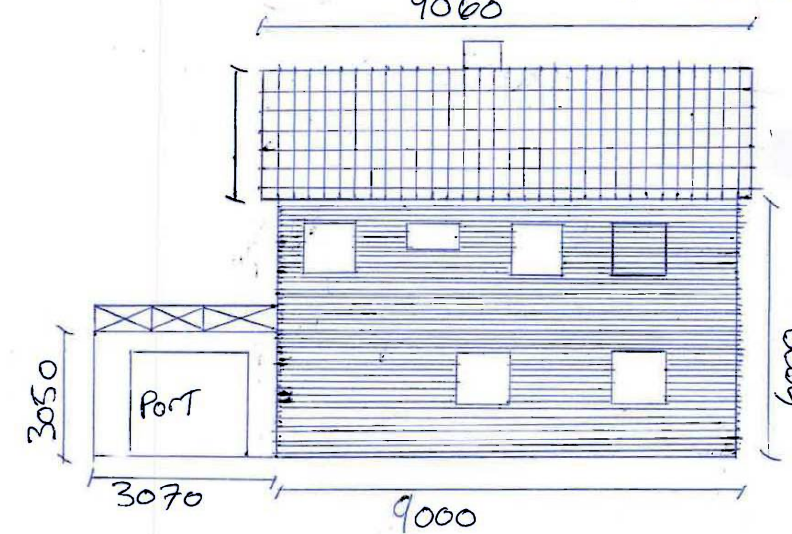
målestokk 1:100

Hollaveien 6

Fasade endring av vegg mot Hovedvei.

Adresse: Hollaveien 6 ved: Bjørn Skogseth

Endring inneholder flytting og danning av to vinduer en dør på bakkeplan. Skal også legge liggende kledning 19 x 148, Dette skal males fra Grønn mur til Hvitt over hele Huset.



Tak tenkes og Skifte ut slitte blikkplater med Takstein L: 400mm B: 300mm i sort farge. Dette er samme farge som eksisterer i dag.

målestokk 1:100



Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-1

☐ Rammetillatelse

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**
Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker
Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 101	Bnr. 102	Festnr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse: Hallaveien 6		Postnr. 7200		Poststed kyrksæterøra		
Planlagt bruk/formål	Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: ☐ Beskriv: ☐ Bygn.typekode (jf. s. 2)						
	Nye bygg og anlegg ☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep ☐						
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Endring av bygg og anlegg ☐		Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐		Fasade ☒		
	Endring av bruk ☐		Konstruksjon ☐		Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg ☐		
	Riving ☐		Bruksendring ☐		Vesentlig endring av tidligere drift ☐		
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐		Hele bygg *) ☐		Deler av bygg *) ☐ Anlegg ☐		
	Endring av bruks-enhet i bolig ☐		Nyanlegg *) ☐		Endring ☐ Reparasjon ☐		
	Innhegning, skilt ☐		Oppdeling ☐		Sammenføyning ☐		
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***) ☐		Innhegning mot veg ☐		Reklame, skilt, innretning e.l. ☐		
			Grunneiendom *) ☐		Anleggseiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring ☐		

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eller underskriver i feltet for tiltakshaver.

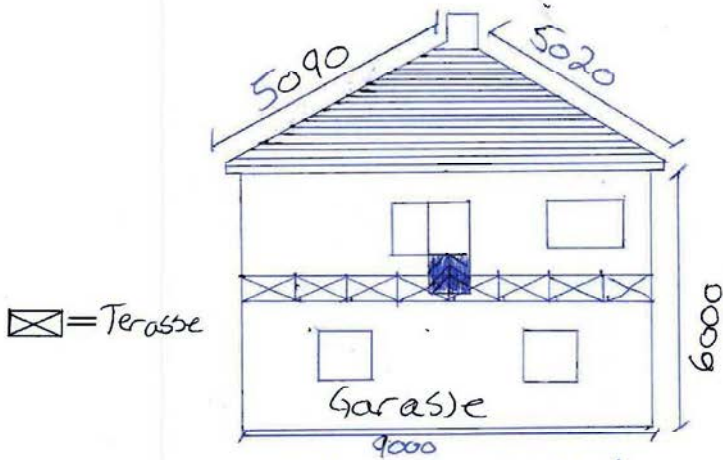
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 -	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 10)	B	-	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	-	☐
Tegninger	E	1 - 3	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	Asbjørn Skogseth
Adresse		Adresse	Hallaveien 6
Postnr. Poststed		Postnr. Poststed	7200 kyrksæterøra
Kontaktperson	Telefon	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post		E-post	17511867
Dato 3.3.14	Underskrift Asbjørn Skogseth	Dato 3.3.14	Underskrift Asbjørn Skogseth
Gjentas med blokkbokstaver ASBJØRN SKOGSETH		Gjentas med blokkbokstaver ASBJØRN SKOGSETH	

Hallaveien 6 Asbjørn Skogseth Hallaveien 6
Fasade endring av Gavelvegg mot sentrum

Endring inneholder fjerning av vindu på venstre side av verandadør. inneholder også fjerning av etenitt i Gavel for så og legge kledning 19 X 148

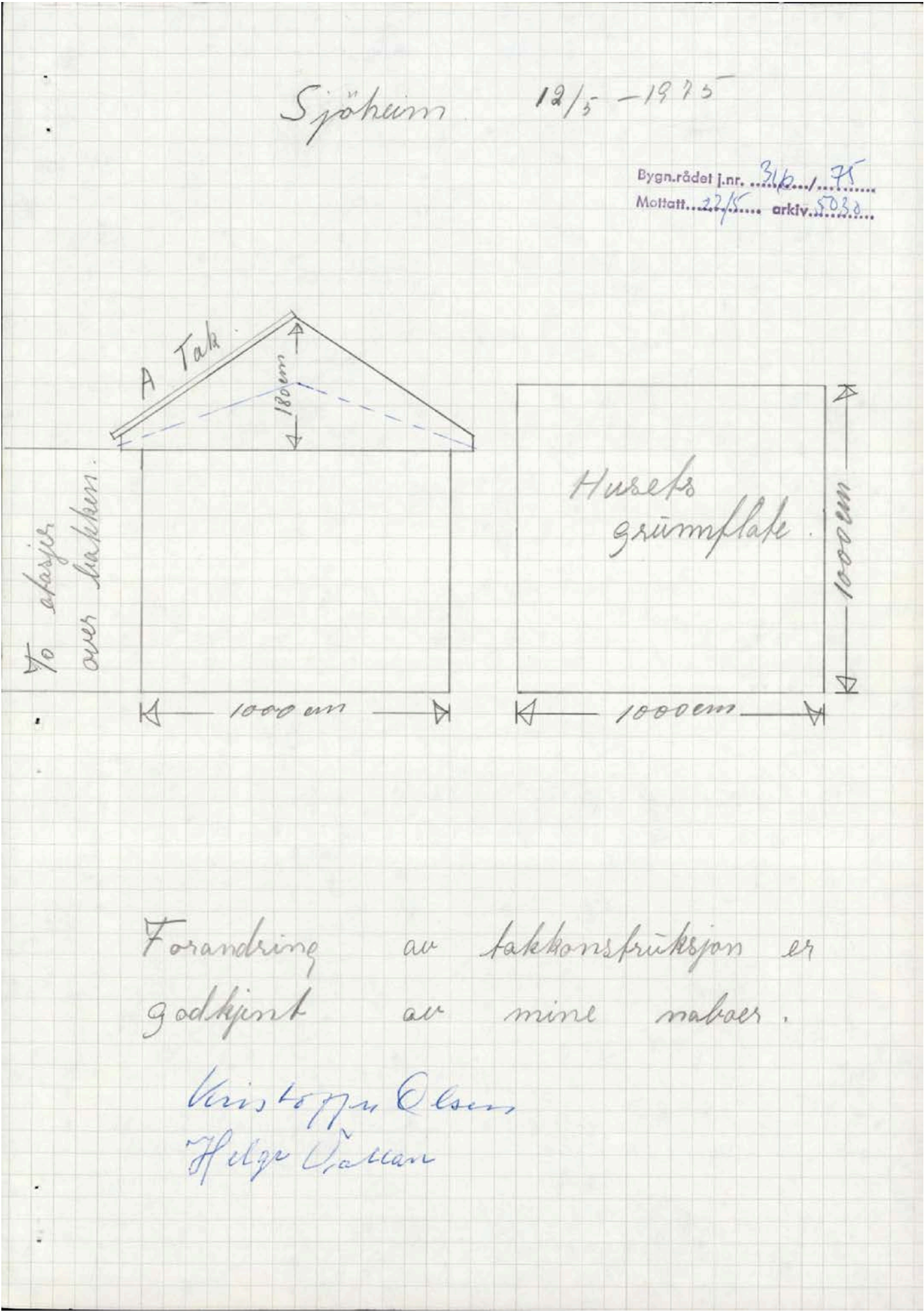


Det Blå feltet er altandør ut fra stue

målestokk 1:100

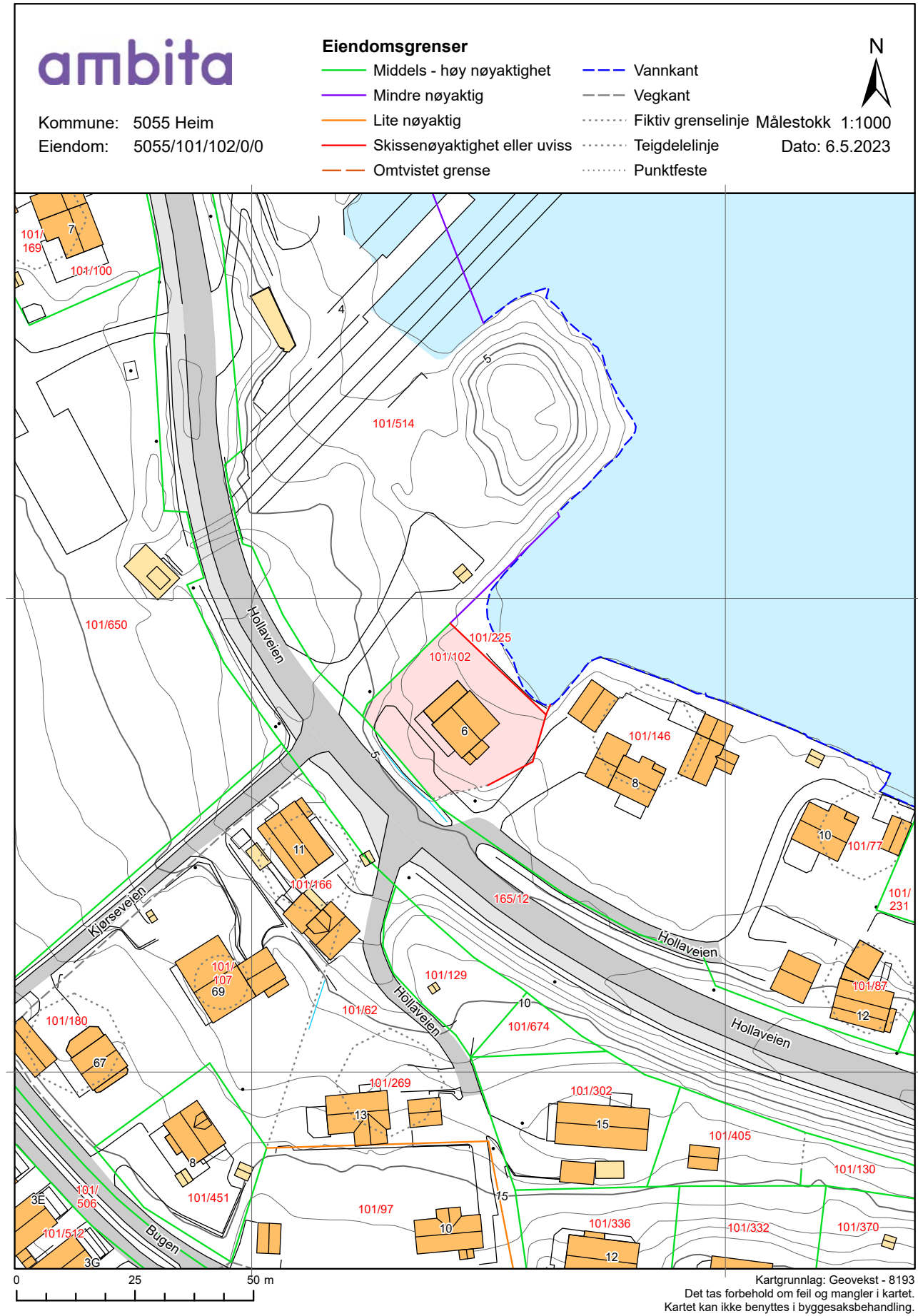
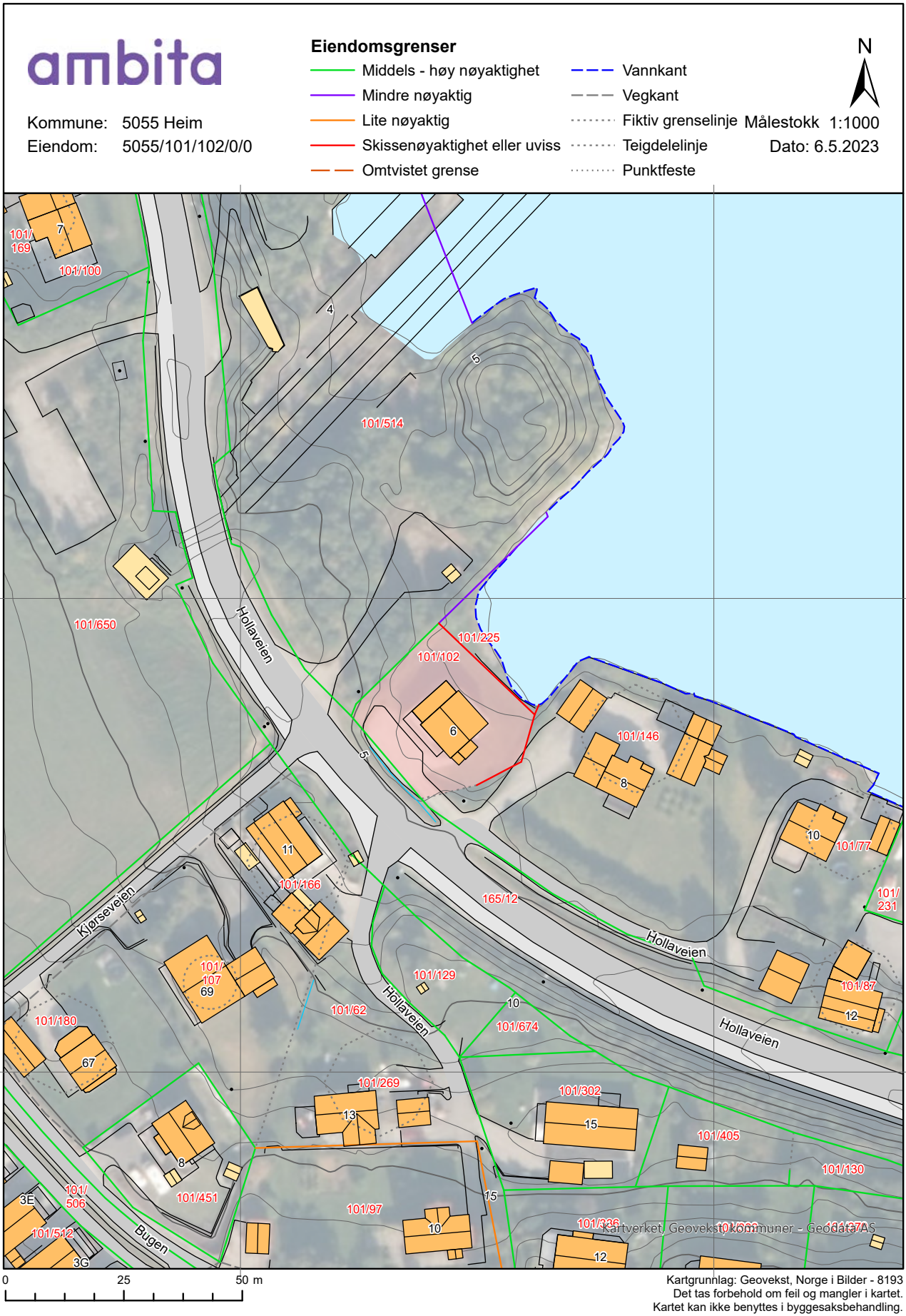
Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111-199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus	Store boligbygg 141 Stort fritliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort fritliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort fritliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Hølsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig
Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt	Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sei, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle
Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig	Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211-840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renselanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *
Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning *	HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning *	Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthall 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus *
Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *	Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting *	Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	HELSE Sykehus 719 Sykehus *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning *	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekeparks 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning *	Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem *
Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning *	Primærhelsebygning 731 Klinik, legekonsult-/senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *	Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning *
Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning		Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tiltaksrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

* eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger



Forandring av takkonstruksjon er godkjent av mine naboer.

Kristoffer Olsen
Helge Vassan



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

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Nr. 147 a

PÅ LAGER: SEM 5 STEINERSEN 4/5 OSLO

10-56.

På kartvernetets formular

Attestert av dagbok nr. 771 19 64

Vedlegg til 134 - 61

Ordal sorenskriverombuds

Henvisning:

J.nr. 2/1960

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tors dag den 1. sept. 19 60 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en

kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Bugen Kirkvæter gr.nr. 101 br.nr. 62

av skyld mark 1/38 i Hemne herred.

Forretningen er forlangt av Erik Hansen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Albert Kvikne

Olav Tevassvoll

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt for-

sikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Som kjøper: Johan Ødegård

Som selger: Erik Hansen

Av naboer: Arne Vollen og Helge Vollen

Over de 1 del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 23/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi- renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld- delingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit- tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N."

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

92

Utgangspunktet A er nedsatt merkesstein like sydøst for Bugabekken. Fra A går merkeslinja i nordøstlig retning rett ut fjæra 24.7 m til nedsatt merke ved B og videre rett ut på marbakken.

Fra A går også merkeslinja i nordvestlig retning langs kjøperens eiendom som før 28 m til nedsatt merke i pkt. D. Fra D går merkeslinja i nordøstlig retning 32.2 m til en storstein som ligger i fjæra og videre derfra ut på marbakken. Mellom pkt. C og pkt. B er det 26 m.

Tidligere merke mellom Johan Ødegård og Arne Vollan var ugreit. Etter overenskomst skal merkeslinja heretter gå fra pkt. D i rett linje fra storstein i pkt. C i sydvestlig retning over D 24.6 m til nedsatt merke pkt. E 3.5 m fra veg. Fra denne linja går merket 24.7 m etter veg til merke mot Helge Vollan.

Parsellen skal anvendes til:¹⁾

skylden for de... fraskilte del... ble bestemt til...

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,37 De... fraskilte del... er gitt bruksnavn:²⁾ Ljøhim II

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

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

Vi har bestemt at Erling Stølen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

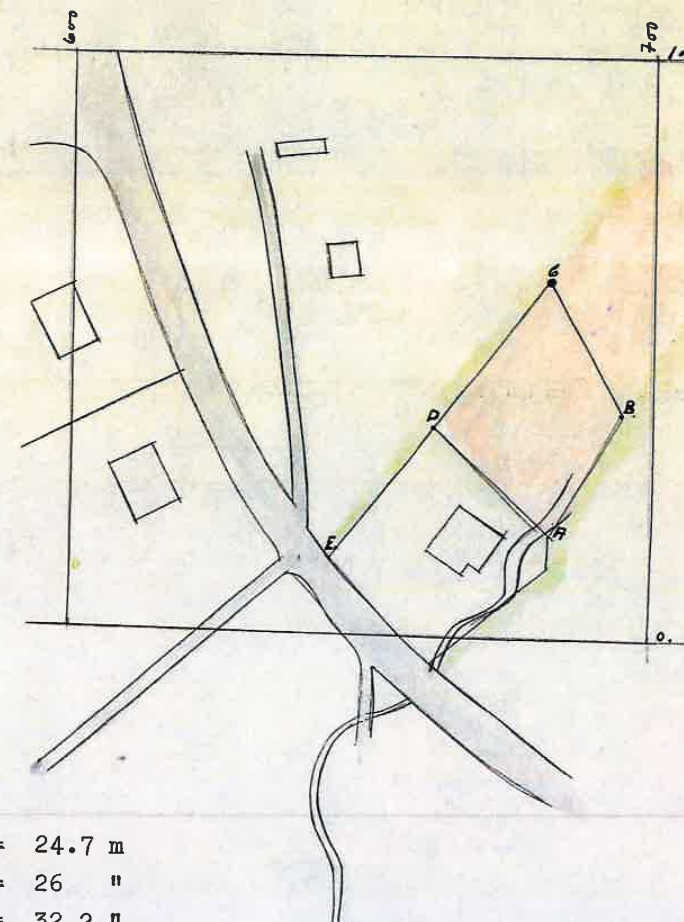
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

¹⁾ Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

93

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 1010 br.nr. 62.
Bugen i Hemne.
(eiendommens navn)



A - B = 24.7 m
B - C = 26 "
C - D = 32.2 "
D - A = 28 "

94.

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Godkjent i sel 9/6, der 9/3-64

Kyrksæterøra bygningsråd 14/3-64

Three Resolved

sl.

Antatt til tinglysing *13. april* 19 *64.*

Tinglyst ved

De *4* fraskilte del. har fått gr.nr. *101.* br.nr. *225.*

Glad (sign.)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hollaveien 6
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701230017

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon