

aktiv.





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 600,-
Total ink omk.: Kr 3 947 600,-
Felleskostn.: Kr 1 912,-
Selger: Torhild Liabø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 88/94 kvm
Tomtstr.: 2231.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 79
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1701250024

Velkommen til Stretet 2D!

Leiligheten er svært pent beliggende like ved sjøen sentralt på Kyrksæterøra. Her bor du med fantastisk utsikt utover Hemnfjorden og gode solforhold.

Verdt å fremheve:

- Lys og trivelig selveierleilighet i 2.etasje
- Veranda både ved inngangsparti og ut mot sjøen
- Garasjeplass i garasjerekke fra 2020
- Oppstillingsplass like utenfor leiligheten
- Fantastisk utsikt
- Gode solforhold
- Varmepumpe & vedfyring
- Utvendig bod med ekstra oppbevaring
- Umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder både ved sjøen og i fjellet
- Gangavstand til et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, småbåthavn mm.



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen22

Tilstandsrapport34

Egenerklæring64

Energiattest69

Vedtekter75

Husordensregler78

Innkalling og referat årsmøte82

Budsjett/regnskap84

Årsmelding86

Ferdigattest87

Tegninger88

Kart94

Tinglyst erklæring og seksjonering99

Forbrukerinformasjon 114

Budskjema 115

Plantegning

2. etasje



7200 Kyrksæterøra - Stretet 2D
2. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

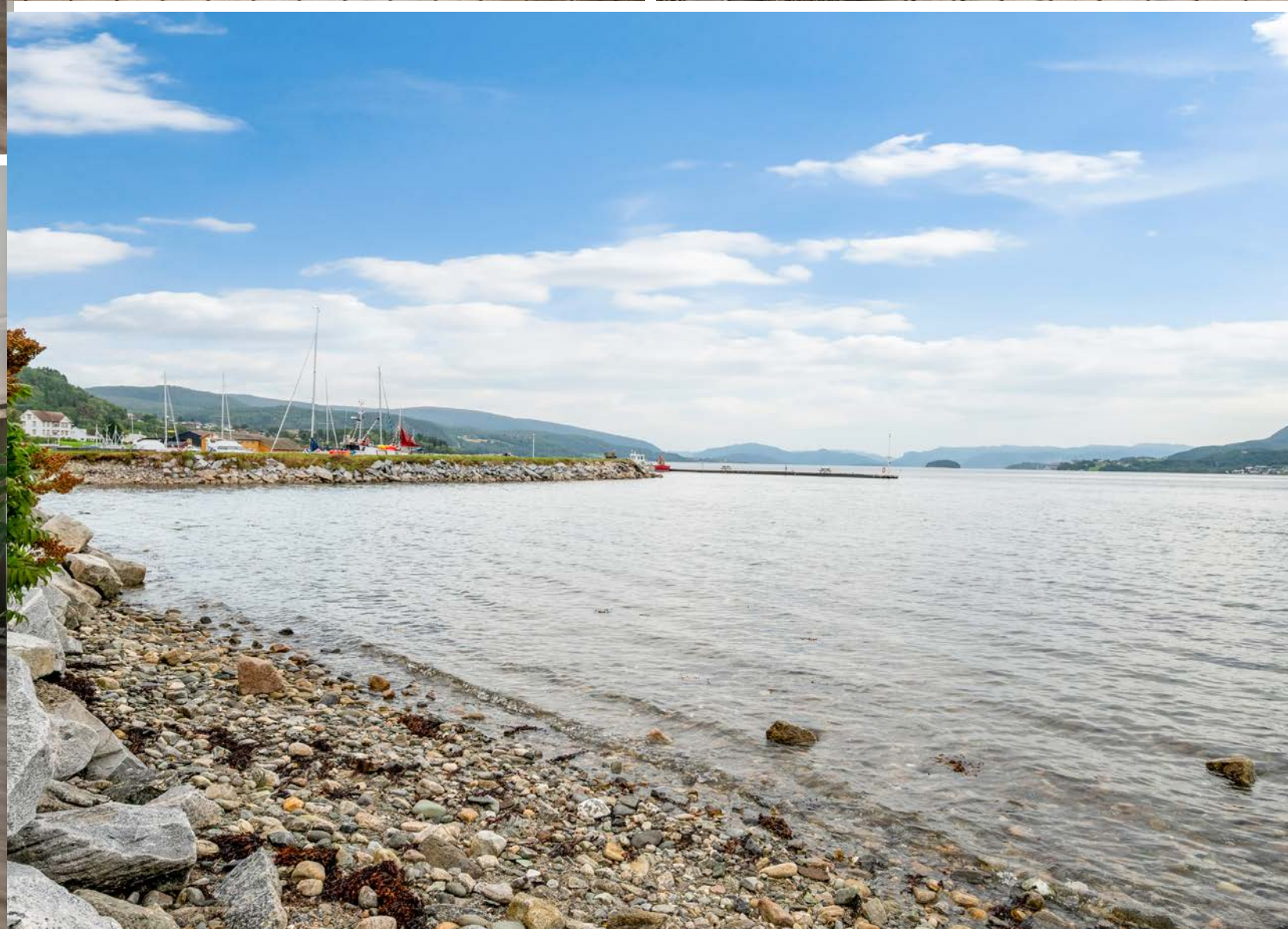
Notater





Velkommen!













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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje: BRA-e: 6 m²
- 2. etasje: BRA-i: 88 m²

TBA fordelt på etasje

- 2. etasje: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Åpent areal (TBA): Veranda ved inngang og veranda med utgang fra stue.
- Rom som ligger utenfor boenheten (bod ligger i kjeller på bygget til Stretet 2A og 2B), men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 2231.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet på ca. 2.231 kvm. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og internveger og parkeringsarealer.

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

Beliggenhet

Eiendommen er svært attraktivt beliggende like ved sjøen sentralt på Kyrksæterøra.

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Leilighet:

Leilighetshus med 4 selveierleiligheter. Leiligheten har bod i kjeller på Stretet 2A/2B og parkering i garasje. Støpte gulv i 1.etasje og i etasjeskiller med bæring i betong. Bindingsverk i i vegger som er kledd utvendig med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Veranda med utgang fra stue og veranda ved inngang.

Garasje:

Garasje i felles garasjebygg med 6 enheter. Støpt gulv, støpte ringmurer, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med betongtakstein, takrenner med avløp til terreng. Leddport i stål. Innlagt strøm.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

2.etasje: Vindfang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/gang, kjøkken og teknisk rom/bod.

Utvendig bod.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

2.etasje:

Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Skyvedørsgarderober. Hovedinngang.

Bad/vaskerom Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, gulvstående toalett, innsvingbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom/bod: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. Varmtvannsbereder, rørfordelingsskap, sikringsskap, garderober og veggmonterte hyller.

Soverom 1 Laminatgulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Luke med stige til kryptert i himling. Skyvedørsgarderober.

Soverom 2 Laminatgulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderober.

Stue/gang: Laminatgulv, malt strietapet og malte panelplater på vegg. Hvite himlingsplater. Varmepumpe og peisovn. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminatgulv, malt strietapet og malte slette plater på vegg. Hvite himlingsplater. Spotter i himling mellom overgang mellom stue og kjøkken. Malt slett kjøkken, laminat benkeplate med underlimt 1 ½ vask. Komfyr, delintegrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Terrenghforhold
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Ingen forhold har fått TG3.

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
2018: Modernisering - Lagt nye laminatgulv i leiligheten og nye plater på vegger i stue/kjøkken.
2018: Modernisering - Oppgradert med ny kjøkkeninnredning og åpnet vegg mellom stue/kjøkken i 2018 (gjenbrukt 3 skrogstammer i underskap).

Modernisert/Påkostet år
2018

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

Parkering
Fast parkeringsplass i garasjerekke og fast oppstillingsplass på sameiets fellesareal. Det er klargjort for elbillader i garasje, men det må påregnes innkjøp av Zaptec lader.

Diverse
Både parkeringsplass, garasjeplass og utvendig bod ligger på sameiets fellesareal (det er ikke seksjonert som tilleggsareal), men både selger og styrets leder har bekreftet at disse tilhører leilighet 2D.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Siste feiing: 02.04.2025
Siste tilsyn: 14.04.2021

Energikarakter
C

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 850 000

Kommunale avgifter
Kr 15 013

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 4.729,-
Vann: Grunnbeløp 3.357,- + målt forbruk (kr/m3) kr 26,94
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + målt forbruk (kr/m3) kr 21,92

Branntilsyn/feiling: 574,-
Eiendomsskatt: 4.371,-

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

Formuesverdi primær
Kr 624 729

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 498 916

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Boenheten

Eierbrøk
85/924

Felleskostnader inkluderer
Iflg. svarbrev fra styrets leder inkluderer felleskostnadene forsikring og deler av utvendig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1912

Andel fellesformue
Kr 30 760

Andel fellesformue dato
12.08.2025

Sameiet

Sameienavn
Stretet Vel

Organisasjonsnummer
919483814

Om sameiet
Stretet 2 Boligsameie er et sameie beliggende på gnr. 101 bnr. 79 i Heim Kommune. Sameiet består av 10 seksjoner hvor hver av dem har eksklusiv bruksrett til bolig. Fellesareal disponeres av sameierne i fellesskap.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Resultatregnskapet for Stretet Vel viser et årsresultat på 43.041,64 cr mot 58.954,51 cr i fjor.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler
Utdrag vedtekter:

- Eiendommen gnr.101 bnr.79 er oppdelt i seksjoner ved oppdelingsbegjæring datert 30.06.99 og dagbok ført hos sorenskriveren i Orkdal Sorenskriverembete.
- Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig. Felles areal disponeres av sameierne i felleskap. Sameiet kan gi nærmere regler om utnyttelse av fellesarealet.
- Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
- Seksjonseier plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av det areal som seksjonseier disponerer. Det vil si inngangsparti med trapper samt terrasser. Synlig slitasje/råte av kun utvendig veggpanel skiftes og dekkes av felleskostnader – resten er seksjonseiers ansvar. Utvendig maling dekkes av felleskostnader. Endring gjort av den enkelte seksjonseier utover standard

bygningsmasse, som fører til skader/vedlikehold av dette, er hver enkelt seksjonseiers ansvar.
- Seksjonseier må ikke uten sameiets samtykke foreta bygningsmessige og/eller andre endringer som får betydning for eiendommens eksteriør.
- Til dekning av sameiets fellesutgifter som for eksempel felles forsikring, administrasjon, forsvarlig vedlikehold av eiendommen og lignende, skal hver seksjonseier betale månedlig beløp. Fellesutgifter skal fordeles på den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonens sameiebrøk.
- Hvert år skal styret innen 1.juni, med minst 14.dagers varsel, innkalle til sameiermøte.
- Det fastsettes forbud mot dyrehold, men dispensasjon skal likevel gis hvis sterke grunner taler for det og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Utdrag husordensregler:

- Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold og trivsel for alle som bor i Sameiet Stretet. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt. Samtidig må alle beboere ha toleranse for normal aktivitet som følger av å bo så tett som et sameie innebærer. Husordensreglene skal ikke være til hinder for den alminnelige aktivitet og trivsel i sameiet.
- Det er utleiers ansvar å orientere leietaker(e) om praktiske forhold som parkering og søppelhåndtering, og at leietaker(e) blir forelagt sameiets husordensregler.
- Langtidsutleie: Styreleder varsles i forkant om navn på leietaker(e), og kontaklinformasjon (telefonnummer og epost) til leietaker.
- Korttidsutleie (Airbnb el.l.): Det ble bestemt i årsmøte 25.06.20 at det ikke er ønskelig med slik virksomhet, men i den grad det ikke kan nektes

settes et tak på 60 døgn i året. Styreleder bør få varsel i forkant når noen skal leie ut på korttidsbasis, de øvrige seksjonseierne vil bli informert.

- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapeligheter som kan komme i strid med denne regelen.
- Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 17:00 på lørdager. Vi respekterer ellers lov om helligdagsfred: på søndager, høytids- og helligdager utføres ikke støyende arbeid.
- Seksjonseierne har ansvar for at gjester ikke parkerer på andre seksjonseiere sine faste parkeringsplasser. Seksjonseiere står fritt til å låne ut egen parkeringsplass/garasje til andre seksjonseiere eller besøkende.
- Husholdningsavfall skal sorteres ihht. gjeldende retningslinjer fra Remidt.
- Personlig utstyr skal ikke oppbevares på fellesareal. Sykler kan parkeres på eget område i fellesarealet avsatt til dette formålet.
- Utvendige endringer som montering av levegg, vinterhage, solskjerming o.l. må godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne. På terrasser/balkonger og ved inngangspartier er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse/ balkong/inngangsparti.
- Seksjonseier må straks melde fra til styret hvis det merkes skadedyr, veggdyr eller lignede i leiligheten. Finnes skadedyrene bare i en leilighet og det skyldes unormal bruk av leiligheten vil ansvaret ligge hos seksjonseier. Viser det seg at skadedyrene finnes også andre steder vil dette være en sak for sameiet. Styret innhenter i tilfelle nødvendig

informasjon og framlegger sak med forslag til tiltak for seksjonseierne i beboermøte.

- Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i sameiet jfr. sameiets vedtekter. Søknader om dispensasjon fra forbudet behandles av styret. Ved hundehold med dispensasjon fra forbudet (paragraf 13 i vedtektene), bør lufting av hund foregå utenfor sameiets fellesarealer. All mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal er forbudt.
- Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- Alt elektriker- og rørleggerarbeid i sameiet må utføres av godkjente fagarbeidere. Det henstilles om at teppebanking /tepperisting på terrasser/ balkonger eller andre steder unngås der det kan sjenere andre.
- Bruk av kullgrill og engangsgrill på terrasser/ balkonger er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn. Gassbeholder skal oppbevares ihht. produsentens anbefalinger.
- Ved røyking på terrasser/balkonger og ellers utendørs vis hensyn til dine naboer.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det fastsettes forbud mot dyrehold, men dispensasjon skal likevel gis hvis sterke grunner taler for det og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser at det bruker å være dugnad i sameiet, normalt sett på våren. Sameiet har robotklipper som håndterer det meste av gressklipping (der robotklipper ikke kommer til

bruker sameierne å bytte på å klippe).

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 101, bruksnummer 79, seksjonsnummer 4 i Heim kommune.

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

5055/101/79/4:
25.02.1942 - Dokumentnr: 130 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:37
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1961 - Dokumentnr: 780 - Rettighet
Rettighetshaver: Kyrksæterøra Vannverk Al
Løpenr: 4898493
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1999 - Dokumentnr: 3126 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/924

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.07.1999.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.07.1999.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter og brev fra styrets leder.

Utdrag vedtekter/husordensregler:

- Det er utleiers ansvar å orientere leietaker(e) om praktiske forhold som parkering og søppelhåndtering, og at leietaker(e) blir forelagt sameiets husordensregler.
- Langtidsutleie: Styreleder varsles i forkant om navn på leietaker(e), og kontaklinformasjon (telefonnummer og epost) til leietaker.
- Korttidsutleie (Airbnb el.l.): Det ble bestemt i årsmøte 25.06.20 at det ikke er ønskelig med slik virksomhet, men i den grad det ikke kan nektes settes et tak på 60 døgn i året. Styreleder bør få varsel i forkant når noen skal leie ut på korttidsbasis, de øvrige seksjonseierne vil bli

informert.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
96 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

97 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 958 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 961 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26.017,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Oppdragstaker

Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

21.09.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Stretet 2 D, 7200 KYRKSÆTERØRA
- HEIM kommune
- gnr. 101, bnr. 79, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 Rapportdato: 01.09.2025 Oppdragsnr.: 20704-1589 Referansenummer: SE1801

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leilighetshus med 4 selveierleiligheter. Leiligheten har bod i kjeller på Stretet 2A/2B og parkering i garasje. Støpte gulv i 1. etasje og i etasjeskiller med bæring i betong. Bindingsverk i i vegger som er kledd utvendig med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Veranda med utgang fra stue og veranda ved inngang.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort betongtakstein med betongstein over vindskier. 3 Doble vindskibord. Taket er besikttet fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryptloft via luke med stige på soverom 1. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med asfalt papptekking og terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 92 cm.
- Terrasegulv er skiftet 2022.
Veranda opphengt på bolig ved inngang og trapp. Opplagret på søyler og dragere i front med asfalt papptekking og terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm.
- Terrasegulv er skiftet 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår og peisovn på stue.
Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater.
Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, gulvstående toalett, innsvingbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt strietapet og malte slette plater på vegg. Hvite himlingsplater. Spotter i himling mellom overgang mellom stue og kjøkken.
Malt slett kjøkken, laminat benkeplate med underlimt 1 ½ vask.
Komfyr, delintegrt oppvaskmaskin og integrt kjøleskap.

Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk.
- Oppgradert med ny kjøkkeninnredning og åpnet vegg mellom stue/kjøkken i 2018. (Gjenbrukt 3 skrogstammer i underskap)
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelingsskap er plassert på teknisk rom med hovedstoppekrane.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Utvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2010
Service utført: Utført 2022
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2016
Plassering: Teknisk rom/bod
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert på teknisk rom/bod med automatsikringer, jordfeilvarsler og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 56 AMP. Åpent og skjult anlegg.
4 brannmeldere og brannslukker på soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1999.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drencrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur.
Flat tomt som er beplantet med plen og busker. Betongheller i innkjørse.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

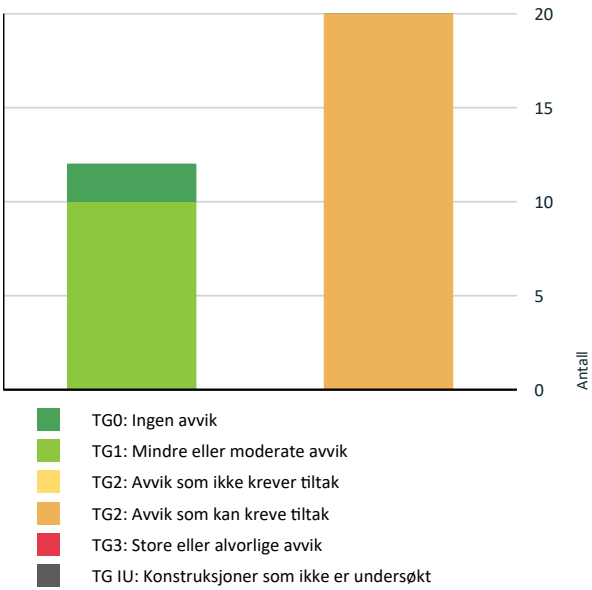
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 19.11.1998 hos Hemne Bygningsråd
- Tegninger er ikke angitt med rombenevnelse, for lovlighetsvurdering er rombruk hentet fra leiligheter i sameie med samme areal. Gjelder leilighet H og J



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
!	Innwendig > Radon	Gå til side
!	Innwendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innwendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 08.07.1999

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Lagt nye laminatgulv i leiligheten og nye plater på vegger i stue/kjøkken.
2018	Modernisering	Oppgradert med ny kjøkkeninnredning og åpnet vegg mellom stue/kjøkken i 2018. (Gjenbrukt 3 skrogstammer i underskap)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sort betongtakstein med betongstein over vindskier. 3 Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

Vurdering av avvik:

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

- Er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak

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

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



Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt takstige og pipe



Oversikt takstige, luftehatt og pipe



Er en del avfall fra fugler på pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Selger opplyser at ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie. Se vedtekter fra Stretet 2 boligsameie.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom 1. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

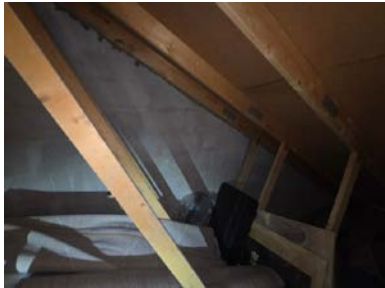
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.
- Loftsluke er ikke isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.



Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen. Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak



Brannskillevegg i lettklinkerblokk er synlig på kryploft



Oversikt



Loftsluke er ikke isolert

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



Stuevindu



Baderomsvindu



Vindu på kjøkken og stue



Vindu på kjøkken

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Noe skader i overflate på hoveddør.
- Mindre overflateskader innvendig på balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Hoveddør, noe overflateslitasje



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med asfalt papptekking og terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 92 cm.

- Terrassegulv er skiftet 2022.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Andre tiltak:
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Veranda opphengt på bolig ved inngang og trapp. Opplagret på søyler og dragere i front med asfalt papptekking og terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm.

- Terrassegulv er skiftet 2022.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.



Oversikt soverom 2



Oversikt s



Oversikt stue mot kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i 2. etasje. Øvrige rom er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og peisovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe mindre skader i overflater på enkelte dører

Konsekvens/tiltak

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



Dør mellom stue/gang og vindfang



Noe mindre skader i overflater på enkelte dører



Dører til soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, gulvstående toalett, innsvingbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Oversikt



Oversikt fliser på vegg inne i dusjen

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

- Fuger i våtsone til dusj er noe slitt
- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk
- Sprekk i flis langs vegg

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
 - Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende fuger.



Sprekk i fliser i dusj mot vegg



Sprekk i fliser i dusj mot vegg

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig



Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, gulvstående toalett, innsvingbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

- Servantskap og speilskap er montert 2019.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Avtrekkssventil i himling



Tilluftsspalte under dør

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet. Hulltaking er ikke utført grunnet rør og el kabler i tilstøtende vegg mot bod/vindfang med fare for å skade disse, ble hulltaking ikke utført. Øvrige vegger er yttervegger og skille mot leilighet.



Fuktsøk er utført på gulv ved dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dørj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved servant. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt strietapet og malte slette plater på vegg. Hvite himlingsplater. Spotter i himling mellom overgang mellom stue og kjøkken. Malt slett kjøkken, laminat benkeplate med underlimt 1 ½ vask. Komfyr, delintegrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk. - Oppgradert med ny kjøkkeninnredning og åpnet vegg mellom stue/kjøkken i 2018. (Gjenbrukt 3 skrogstammer i underskap)



Oversikt



Oversikt



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelingsskap er plassert på teknisk rom med hovedstoppekrane.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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



Vannfordelingsskap

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Utvendig stikkontakt

Produksjonsår: 2010

Service utført: Utført 2022

- 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2016

Plassering: Teknisk rom/bod

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

- Ekspansjonskar varmtvannsbereider skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Varmtvannstank med effekt på mer enn 1500 watt skal ha fast tilkobling ved nyinstallasjon etter 2014. Det må utbedres for å lukke avviket.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på teknisk rom/bod med automatsikringer, jordfeilvarsler og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 56 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Montert spotter i himling mellom stue/kjøkken i 2018. Montert AMS strømmåler montert 21.09.2023.



Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det er samsvarserklæring fra 2004 i sikringsskap.
- Det ligger totalt 4 dokumenter på boligmappa.no fra 2016 utført av HK Elektro.
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på arbeid utført i 2018 ifb. oppussing av stue/kjøkken. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

4 brannmeldere og brannslukker på soverom.

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 - Selger har kjøpt ny brannslukker etter befaringen
- Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1999.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen og busker. Betongheller i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Oversikt



Oversikt



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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen som opplyser at ferdigattest er gitt 15.12.2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje i felles garasjebygg med 6 enheter.

Støpt gulv, støpte ringmurer, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med betongtakstein, takrenner med avløp til terreng. Leddport i stål. Innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

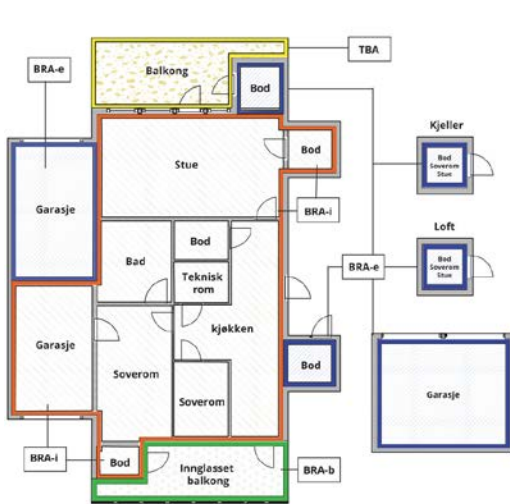
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88	6		94	24
SUM	88	6			24
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/gang, Kjøkken, Teknisk rom/bod	Bod (Ekstern)	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): Veranda ved inngang og veranda med utgang fra stue.
- Rom som ligger utenfor boenheten (bod ligger i kjeller på bygget til Stretet 2A og 2B), men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 19.11.1998 hos Hemne Bygningsråd
- Tegninger er ikke angitt med rombenevnelse, for lovlighetsvurdering er rombruk hentet fra leiligheter i sameie med samme areal. Gjelder leilighet H og J

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	5
Garasje	0	21

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	- Utover overnevnte areal er det 1 bod som tilhører leiligheten. Bod ligger i kjeller på bygget til Stretet 2A og 2B, bod er ca. 6 m².
Garasje	- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Torhild Liabø	Kunde
	Jarle Reitan	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	79		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Stretet 2 D							
Hjemmelshaver							
Liabø Torhild							

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	19.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	40	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	21.08.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	21.08.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	21.08.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
VEDTEKTER FOR STRETET 2 BOLIGSAMEIE	05.09.2022	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	Bekreftet av selger pr. telefon 27.08.2025

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SE1801>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250024

Selger 1 navn

Torhild Liabø

Gateadresse

Stretet 2D

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 boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 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
- Initialer selger: TL
- 2
- 65

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701250024

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torhild Liabø	c869e38656eb7e7837b1f7bf7911a747032dc443	11.08.2025 21:10:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701250024

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



ENERGIATTEST



Adresse	Stretet 2D
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10581109
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-158491
Dato	21.08.2025

Energi karakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Spar strøm på kjøkkenet
 - Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggear:	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

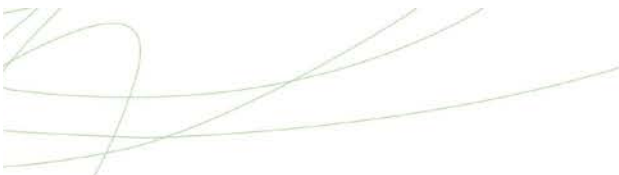
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

VEDTEKTER FOR STRETET 2 BOLIGSAMEIE

Paragraf 1.

Eiendommen gnr.101 bnr.79 er oppdelt i seksjoner ved oppdelingsbegjæring datert 30.06.99 og dagbok ført hos sorenskriveren i Orkdal Sorenskriverembete.

Paragraf 2.

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig. Felles areal disponeres av sameierne i felleskap. Sameiet kan gi nærmere regler om utnyttelse av fellesarealet.

Paragraf 3.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Paragraf 4.

Seksjonseier plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av det areal som seksjonseier disponerer. Det vil si inngangsparti med trapper samt terrasser. Synlig slitasje/råte av kun utvendig veggpanel skiftes og dekkes av felleskostnader – resten er seksjonseiers ansvar. Utvendig maling dekkes av felleskostnader. Endring gjort av den enkelte seksjonseier utover standard bygningsmasse, som fører til skader/vedlikehold av dette, er hver enkelt seksjonseiers ansvar.

Paragraf 5.

Seksjonseier må ikke uten sameiets samtykke foreta bygningsmessige og/eller andre endringer som får betydning for eiendommens eksteriør.

Paragraf 6.

Til dekning av sameiets fellesutgifter som for eksempel felles forsikring, administrasjon, forsvarlig vedlikehold av eiendommen og lignende, skal hver seksjonseier betale månedlig beløp. Fellesutgifter skal fordeles på den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonens sameiebrøk.

Sameie-brøkene er følgende:

Stretet 2A: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	97/924
Stretet 2B: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	93/924
Stretet 2C: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	85/924
Stretet 2D: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	85/924
Stretet 2E: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	112/924
Stretet 2F: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	112/924
Stretet 2G: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	85/924

Stretet 2H: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	85/924
Stretet 2I: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	85/924
Stretet 2J: gnr. 101 bnr.79	seksjon	1:	85/924

For seksjon 2F gjelder følgende tillegg; etterinnredet loft forsikres som en del av sameiets polise, men skilles ut som separat areal. Kostnaden ved denne tilleggsforsikringen dekkes i sin helhet av seksjonseier av 2F. Sameiet fakturerer eier av 2F for denne tilleggsforsikringen.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet, eller iverksetter virksomhet tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøte vedta at seksjonen skal betale en større del av utgiftene enn det seksjonens sameiebrøk tilsier.

Gjentatte forsinkelser med innbetaling av forskuddsvise a’konto beløp og unnlatelse av å betale innen 3 uker etter påkrav, betraktes som vesentlig mislighold.

Vesentlig mislighold foreligger også når seksjonseseier-/leietaker, etter å ha mottatt 3 skriftlige påkrav fra styret, ikke har etterkommet påleggene.

Paragraf 7.

Sameiermøte er sameiets høyeste organ. Sameiermøte velger sameiets styre blant huseierne. Styret skal ha ansvar for den daglige driften, vedlikehold og administrasjon av sameiet. Styret skal bestå av 3 personer. Årsmøtet velger styrets leder og 2 styremedlemmer.

Hvert år skal styret innen 1.juni, med minst 14.dagers varsel, innkalle til sameiermøte. Saksdokumentene til behandling i sameiermøtet må være sendt den enkelte seksjonseier senest 14 dager foran møte.

Dette skal være hovedregelen ved innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Det ordinære sameiermøte skal behandle følgende:

- 1. Årsrapport fra styret.
- 2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- 3. Behandle og godkjenne neste års budsjett.
- 4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- 5. Foreta valg av styreleder og 2 styremedlemmer.

Sameiermøtet treffer beslutninger i alle saker med alminnelig flertall. Hver seksjon har 1 stemme. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, med mindre samtlige sameiere er representert, og samtykke i dette.

Seksjonseierne kan møte med fullmektig, med skriftlig fullmakt.

Paragraf 8.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når 50 % av seksjonseierne er representert. Det kreves 2/3 flertall, regnet etter antall seksjoner, for å fatte vedtak om:

- 1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som anses som vesentlig.
- 2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Paragraf 9.

Sameiermøtet kan fastsette nærmere ordensregler for sameiet.

Paragraf 10

Styret har ansvar for den daglige driften og skal forvalte sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Det samlede styret forplikter sameiet ved sin signatur. Styret kan gi prokura til valgt styremedlem.

Paragraf 11.

Hvis en seksjonseier/leietaker av en seksjon vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet, kan sameiermøtet pålegge vedkommende å fraflytte seksjonen.

I slike tilfeller skal pålegget gis skriftlig med minst 3-tre- måneders frist for fraflytting.

Paragraf 13. Dyrehold

Det fastsettes forbud mot dyrehold, men dispensasjon skal likevel gis hvis sterke grunner taler for det og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Paragraf 14.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer eierseksjonsloven (esl) av 23.mai 1997 nr.31 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRETET

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 05.09.2022

1. BAKGRUNN FOR OG FORMÅLET MED HUSORDENSREGLER

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold og trivsel for alle som bor i Sameiet Stretet. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt. Samtidig må alle beboere ha toleranse for normal aktivitet som følger av å bo så tett som et sameie innebærer. Husordensreglene skal ikke være til hinder for den alminnelige aktivitet og trivsel i sameiet.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og tidligere vedtak i årsmøter og beboermøter. Reglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealer, samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på sameiets eiendom skal forholde seg.

2. HVEM HUSORDENSREGLENE GJELDER FOR

Husordensreglene gjelder for alle seksjoner, og for alle sameiere og husstandsmedlemmer, leietakere og andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere og andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

3. Utleie av seksjon

Det er utleiers ansvar å orientere leietaker(e) om praktiske forhold som parkering og søppelhåndtering, og at leietaker(e) blir forelagt sameiets husordensregler.

Langtidsutleie:

Styreleder varsles i forkant om navn på leietaker(e), og kontaktinformasjon (telefonnummer og epost) til leietaker.

Korttidsutleie (Airbnb el.l.):

Det ble bestemt i årsmøte 25.06.20 at det ikke er ønskelig med slik virksomhet, men i den grad det ikke kan nektes settes et tak på 60 døgn i året. Styreleder bør få varsel i forkant når noen skal leie ut på korttidsbasis, de øvrige seksjonseierne vil bli informert.

4. STØY/LYDNIVÅ

Generelt:

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapeligheter som kan komme i strid med denne regelen.

Støyende arbeid:

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 17:00 på lørdager. Vi respekterer ellers lov om helligdagsfred: på søndager, høytids- og helligdager utføres ikke støyende arbeid.

5. PARKERING

Seksjonseierne har ansvar for at gjester ikke parkerer på andre seksjonseiere sine faste parkeringsplasser. Seksjonseiere står fritt til å låne ut egen parkeringsplass/garasje til andre seksjonseiere eller besøkende.

6. SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall skal sorteres ihht. gjeldende retningslinjer fra Remidt. Papp og papir må brettes sammen slik at det tar minst mulig plass. Plastavfall skylles og samles i egne sekker. Mat- og restavfall pakkes godt inn i gjenknyttede poser for å unngå avrenning. Glass og metall kastes i merket avfallscontainer.

Avfall med stort volum og som ikke er normalt husholdningsavfall skal ikke legges i sameiets søppelcontainere. Slikt avfall leveres av den enkelte sameier til Remidts avfallsstasjon.

7. BRUK AV FELLESAREALER

Ved bruk av fellesarealer rydder du etter deg. Forlat området slik du selv ønsker å finne det. Felles utstyr bringes tilbake til sin oppbevaringsplass etter bruk.

Personlig utstyr skal ikke oppbevares på fellesareal.

Sykler kan parkeres på eget område i fellesarealet avsatt til dette formålet.

8. POSTKASSER

Postkassene er sameiets eiendom. Alle har fått utdelt 2 stk. nøkler til sin postkasse. Ved behov kan nye kopieres. Slik kopiering besørges og bekostes av den enkelte beboer.

9. UTVENDIGE FASADER OG FASADEENDRINGER

Utvendige endringer som montering av levegg, vinterhage, solskjerming o.l. må godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne. På terrasser/balkonger og ved inngangspartier er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse/balkong/inngangsparti.

10. SKADEDYR/VEGGDYR

Seksjonseier må straks melde fra til styret hvis det merkes skadedyr, veggdyr eller lignede i leiligheten. Finnes skadedyrene bare i en leilighet og det skyldes unormal bruk av leiligheten vil ansvaret ligge hos seksjonseier. Viser det seg at skadedyrene finnes også andre steder vil dette være en sak for sameiet. Styret innhenter i tilfelle nødvendig informasjon og framlegger sak med forslag til tiltak for seksjonseierne i beboermøte.

11. DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i sameiet jfr. sameiets vedtekter. Søknader om dispensasjon fra forbudet behandles av styret.

Ved hundehold med dispensasjon fra forbudet (paragraf 13 i vedtektene), bør lufting av hund foregå utenfor sameiets fellesarealer.

All mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal er forbudt.

12. FROSTSIKRING

Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.

13. BRUK AV FAGARBEIDERE

Alt elektriker- og rørleggerarbeid i sameiet må utføres av godkjente fagarbeidere.

14. ANDRE HENSYN

Det henstilles om at teppebanking /tepperisting på terrasser/balkonger eller andre steder unngås der det kan sjenere andre.

Bruk av kullgrill og engangsgrill på terrasser/balkonger er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn. Gassbeholder skal oppbevares ihht. produsentens anbefalinger.

Ved røyking på terrasser/balkonger og ellers utendørs vis hensyn til dine naboer.

15. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner først forsøke å ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klage på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett). Kopi av klage vil bli oversendt innklagede for skriftlig tilsvaer. Styret i sameiet avgjør for øvrig hvordan klagesaker behandles videre, og avgjør disse.

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Stretet Vel

Årsmøte 2025

Årsmøte i Stretet Vel avholdes på Skistua onsdag 26.mars 2025, kl.19:00

Sakliste:

1. Godkjenning av innkalling og sakliste.
2. Valg av møteleder og sekretær/2 personer til å signere protokoll.
3. Regnskap 2024.
4. Budsjett 2025.
5. Årsmelding 2024 (vedlegg)
6. Innkomne saker (vedlegg)
7. Aktivitetsplan (vedlegg)
8. Valg

Spørsmål og informasjon i den grad det ønskes ut over det som er tatt opp i årsmøtet.

Servering – enkel.

Velkommen!

Styret.

Årsmøte i Stretet Vel avholdt på Skistua onsdag 26.mars 2025.

Til stede: Alle boenheter med unntak av Bjørg Svenggaard, Ellen Brekken og May Synnøve Bjørkaas

Sakliste:

1. Godkjenning av innkalling og sakliste.
Godkjent
2. Valg av møteleder og sekretær/2 personer til å signere protokoll.
Møteleder: Finn Reitan
Sekretær: Finn Reitan
Tove Melland og Ole Tommy Kasseth ble valgt til å underskrive protokoll
3. Regnskap 2024.
Gjennomgått og godkjent
4. Budsjett 2025.
Gjennomgått og godkjent.
5. Årsmelding 2024
Gjennomgått og godkjent
6. Innkomne saker
Ingen innkomne saker. Sak fra styreleder om å øke felleskostnadene med 10%
Avstemning: godkjent. Løper fra 1.juli 2025.
7. Aktivitetsplan
Bygge søppelskur, fyllmasse på sjøsiden.
8. Valg
Styret er enstemmig gjenvalgt for kommende periode.
Styreleder: Finn Reitan
Styremedlem: May Synøve Bjørkaas
Styremedlem: Ole Tommy Kasseth

Kyrksæterøra 26.mars 2025
Finn Reitan (referent)

.....

Tove Melland

.....

Ole Tommy Kasseth

Beskrivelse						Budsjett 2023		Regnskap periode		Budsjett 2024		Regnskap i perioden		Budsjett 2025	
Salgsinntekt						240000		240211		241000		241000		240000	
3000 - TV/Internett															
3001 - Garasje									6628						3000
3100 - Strøm garasje									233583						240000
3200 - Husleie						240000				234000					
3220 - Innbetaling til vedlikehold															
Andre driftskostnader						-177000		-189829		-273335		-130248		-136100	
Kostnad lokaler						-15000		-8617		-9000		-625		-1000	
6300 - Leie lokale															
6340 - Lys, varme						-15000		-8617		-9000		-625		-1000	
Verktøy, inventar mv. som ikke aktiveres						-1000		-2720		-4777		-2720		-3000	
6500 - Motordrevet verktøy								-2483		-3777		-3042		-2000	
6550 - Driftsmateriale						-1000		-237		-1000		0		0	
Reparasjon og vedlikehold						-50000		-34015		-118000		0		-5000	
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger								-18919		-100000		0		-20000	
6601 - Utenomhus vedlikehold						-50000		-15096		-18000		-19466		-5000	
Fremmed tjeneste						-12500		-7500		-12500		0		-12500	
6705 - Regnskapshonorar						-12500		-7500		-12500		-12500		-91000	
Elektronisk kommunikasjon, kontor kostnader, porto mv.						-61000		-91058		-89572		-90082		-91000	
6860 - Møte, kurs, oppdatering o l						-1000		-700		-1000				-91000	
6907 - Datakommunikasjon						-60000		-90358		-88572		-90082		-40000	
Forskjnhg, garanti- og servicekostnad						-35000		-32745		-38449		-35721		-40000	
7500 - Forsikringspremie						-35000		-32745		-38449		-35721		-40000	
Annen kostnad						-2500		-13175		-1037		-1100		-1100	
7740 - Øredifferanser ved avstemming															
7750 - Eiendom- og festeavgift								-615		-737		-861		-900	
7770 - Bank- og kortgebyr						-2500		-178		-300		-113		-200	
7790 - Annen kostnad, fradragberettiget								-12382		0		0		0	
Driftsresultat						63000		50382		-32335		110752		103900	
Annen renteinntekt								6378		6000		10300		12000	
8051 - Renteinntekt bankinnskudd						5000		6378		6000		10300		12000	
Annen finansinntekt								3452		3500		3630		3700	
8070 - Annen finansinntekt								3452		3500		3630		3700	
Annen rentekostnad								-1257		0					
8155 - Rentekostnad leverandørgjeld								-1257		0					
Årsresultat						68000		58955		-22835		43042		50000	
Til avsetning for vedlikehold								58955		-22835				50000	

		Denne periode		Hittil			
Nr.	Kontonavn	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
Salgs- og driftsinntekt							
3100	Strøm garasje	2 566,71 cr	6 627,99 cr		2 566,71 cr	6 627,99 cr	
3200	Husleie	238 855,02 cr	233 583,33 cr		238 855,02 cr	233 583,33 cr	
Salgs- og driftsinntekt		241 421,73 cr	240 211,32 cr	0	241 421,73 cr	240 211,32 cr	0
Driftskostn. og av- og nedskrivninger							
6300	Leie lokale	625,00			625,00		
6340	Lys, varme	3 130,77	8 616,50		3 130,77	8 616,50	
6341	Lys Strøm, Garasje	12 070,07			12 070,07		
6500	Motordrevet verktøy	3 042,90	2 483,00		3 042,90	2 483,00	
6550	Driftsmateriale		237,20			237,20	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		18 918,88			18 918,88	
6601	Utenomhus vedlikehold	19 465,99	15 096,00		19 465,99	15 096,00	
6705	Regnskapshonorar	12 500,00	7 500,00		12 500,00	7 500,00	
6860	Møte, kurs, oppdatering o l	799,00	700,00		799,00	700,00	
6907	Datakommunikasjon	90 082,00	90 358,00		90 082,00	90 358,00	
Driftskostn. og av- og nedskrivninger		141 715,73	143 909,58	0	141 715,73	143 909,58	0
Annen driftskostnad							
7090	Annen kostnad transp.midler	33 900,00			33 900,00		
7500	Forsikringspremie	35 721,00	32 745,00		35 721,00	32 745,00	
7750	Eiendom- og festeavgift	861,00	615,00		861,00	615,00	
7770	Bank- og kortgebyr	112,36	177,59		112,36	177,59	
7790	Annen kostnad, fradragberettiget		12 382,30			12 382,30	
Annen driftskostnad		70 594,36	45 919,89	0	70 594,36	45 919,89	0
Driftskostnader		212 310,09	189 829,47	0	212 310,09	189 829,47	0
8051	Renteinntekt bankinnskudd	10 300,00 cr	6 378,00 cr		10 300,00 cr	6 378,00 cr	
8070	Annen finansinntekt	3 630,00 cr	3 452,00 cr		3 630,00 cr	3 452,00 cr	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld		1 257,34			1 257,34	
Årsresultat		43 041,64 cr	58 954,51 cr	0	43 041,64 cr	58 954,51 cr	0
8800	Årsresultat		58 954,51			58 954,51	

Årsmelding Stretet Vel 2024

Årsmøtet i Stretet Vel ble avholdt den 3.april 2024

Følgende styre ble valgt:

Leder: Finn Reitan
Styremedlemmer: May Synøve Bjørkås
Ole Tommy Kasseth

- Det er i 2024 avholdt 1 styremøte.
- Byggesøknad nytt søppelskur på enden av garasjer er godkjent av kommunen.
- EL-billadere ble montert mai 2024.
- Seksjonering av garasjer ble avsluttet etter negativt svar fra kartverket.
- Det kom forslag til kyststi foran Stretet, innspill levert til kommunen.
- Forslag fra Stretet Vel om å bytte stakittgjerde mot Stretet 4 levert til kommunen, ikke fått svar etter vi leverte stipulert pris hentet fra Lervik/Byggern.
- Det ble lagt ny asfalt foran garasjer etter innsendt klage/informasjon fra Stretet Vel.
- Justering/service av garasjeporter utført.
- Det har i 2024 vært Trøndelag Regnskap AS (Tidligere Dalum Regnskap) som har utført regnskapet for Stretet Vel.



Hemne kommune
Teknisk, Landbruk, Miljø

G-Bygg as

7200 KYRKSÆTERØRA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato
99/00213-005	GNR 102/79	TLM/TEKN/KVO		08.07.1999

G – BYGG A/S – FERDIGATTEST FOR NYBYGG
GNR 101 BNR 79
SEKSJON NR. 4 ODDMUND OG ELDBJØRG KOFOED

Igangsettingstillatelse er gitt 18.11.98

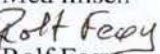
Gjelder:	. Stretet 2D
Byggested:	, Kyrksæterøra
Tiltakshaver:	G – Bygg A/S

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Innvendig: Brannsikker plate under sotluke mangler.
Feilmontering av rør i røropplegg ved koblingssentral på vaskerom.
Bedre tetting av brannvegg mot mønet på kvisten.

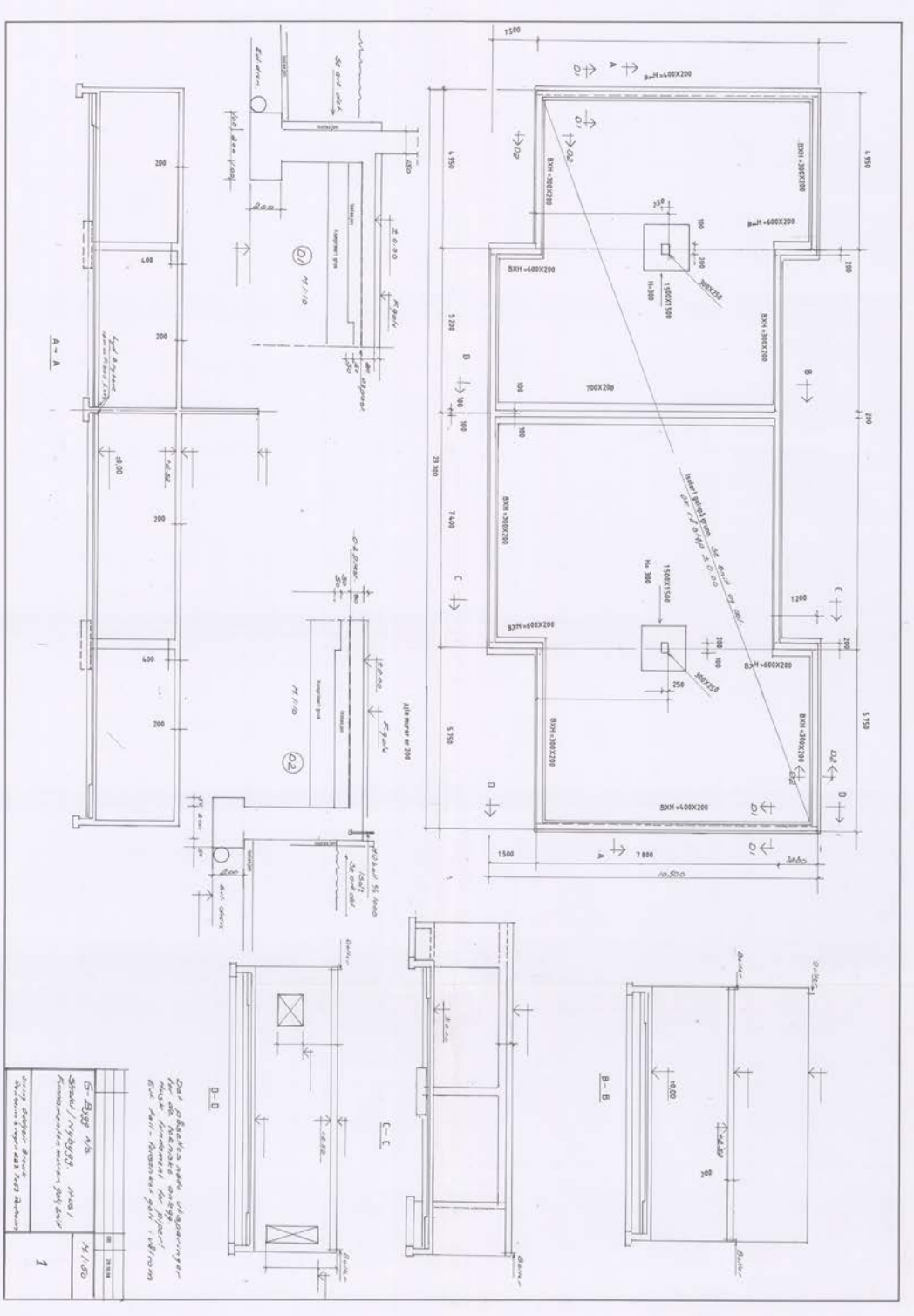
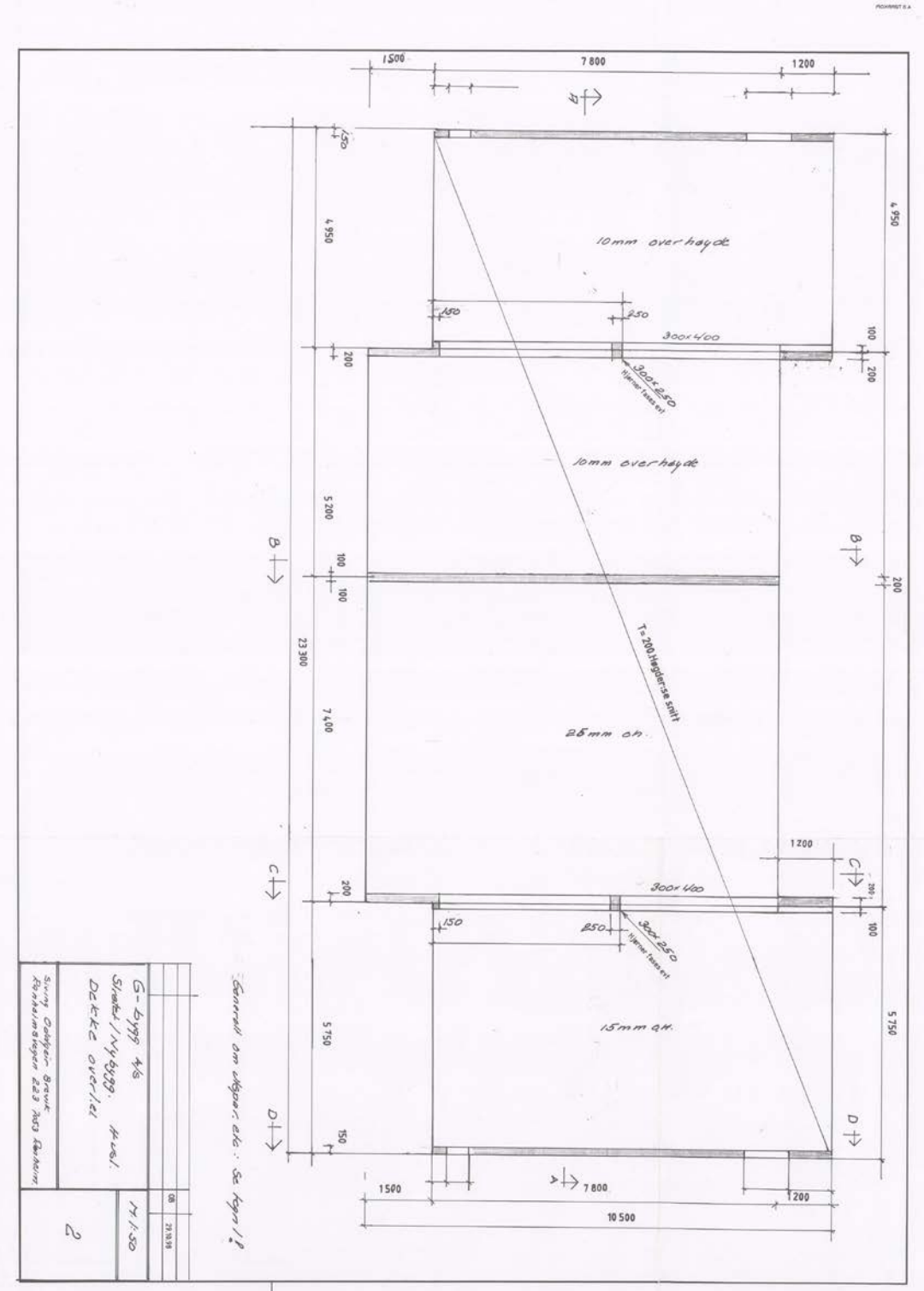
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

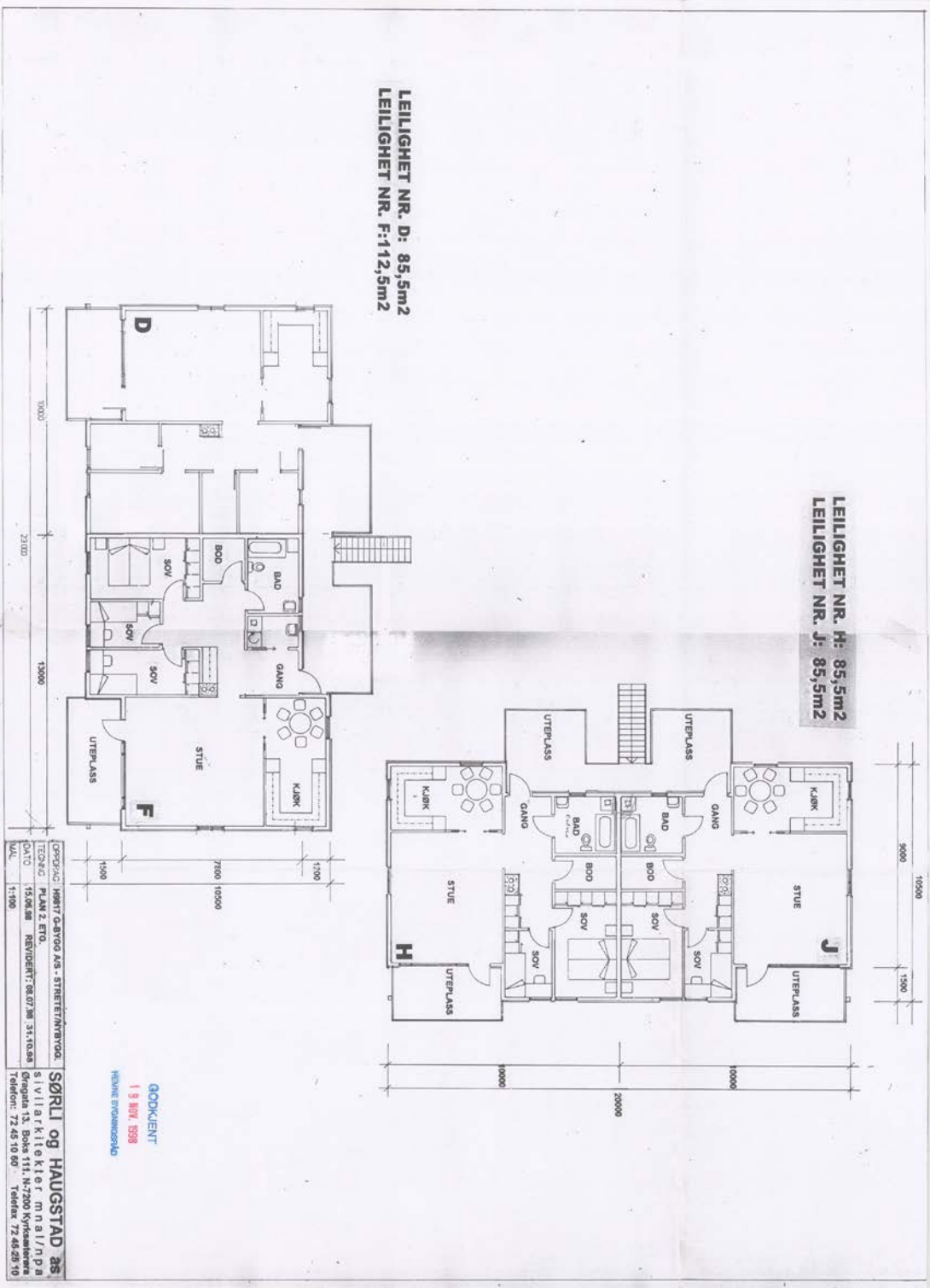
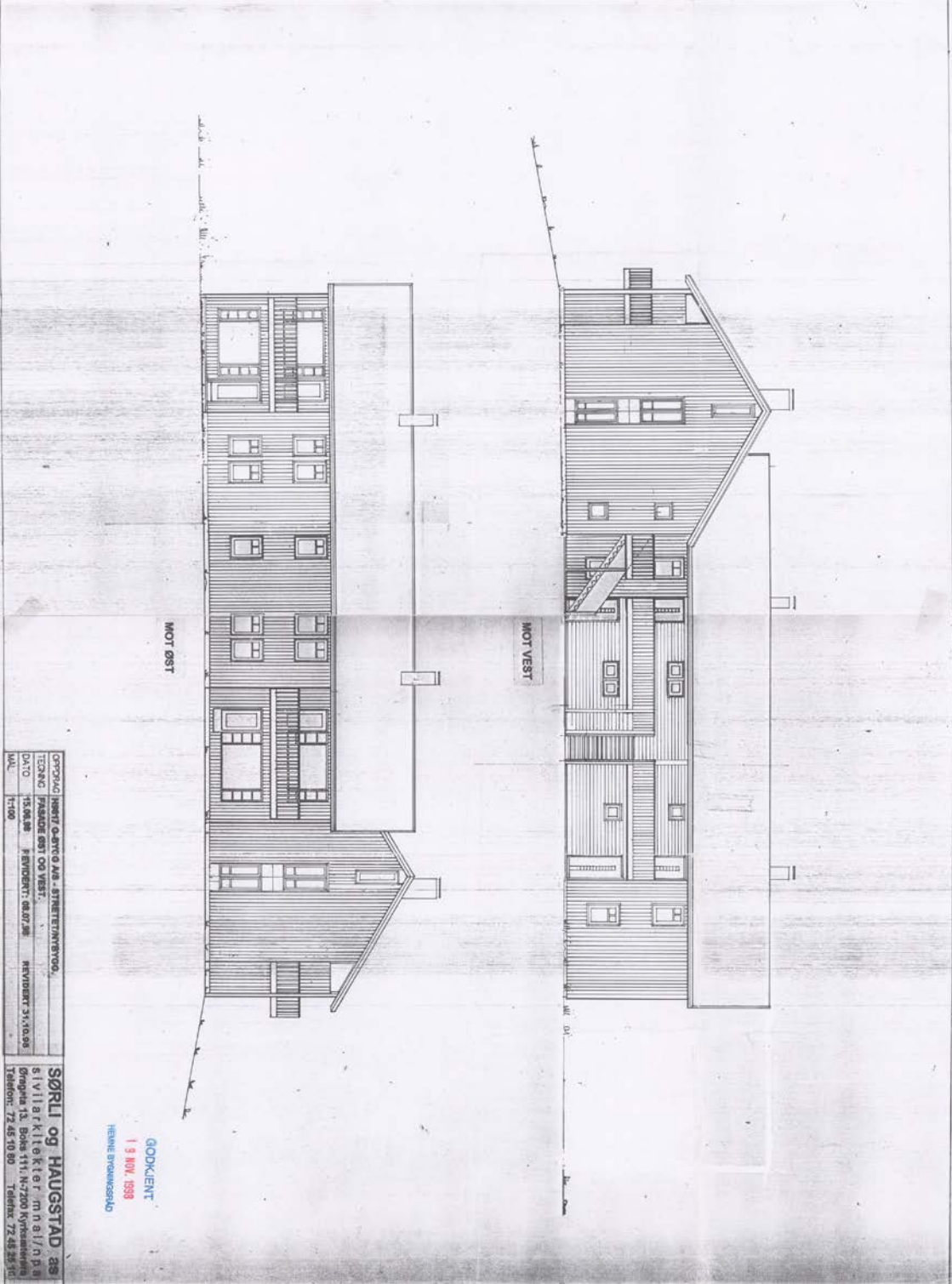
Frist for utbedring settes til 15.08.99.

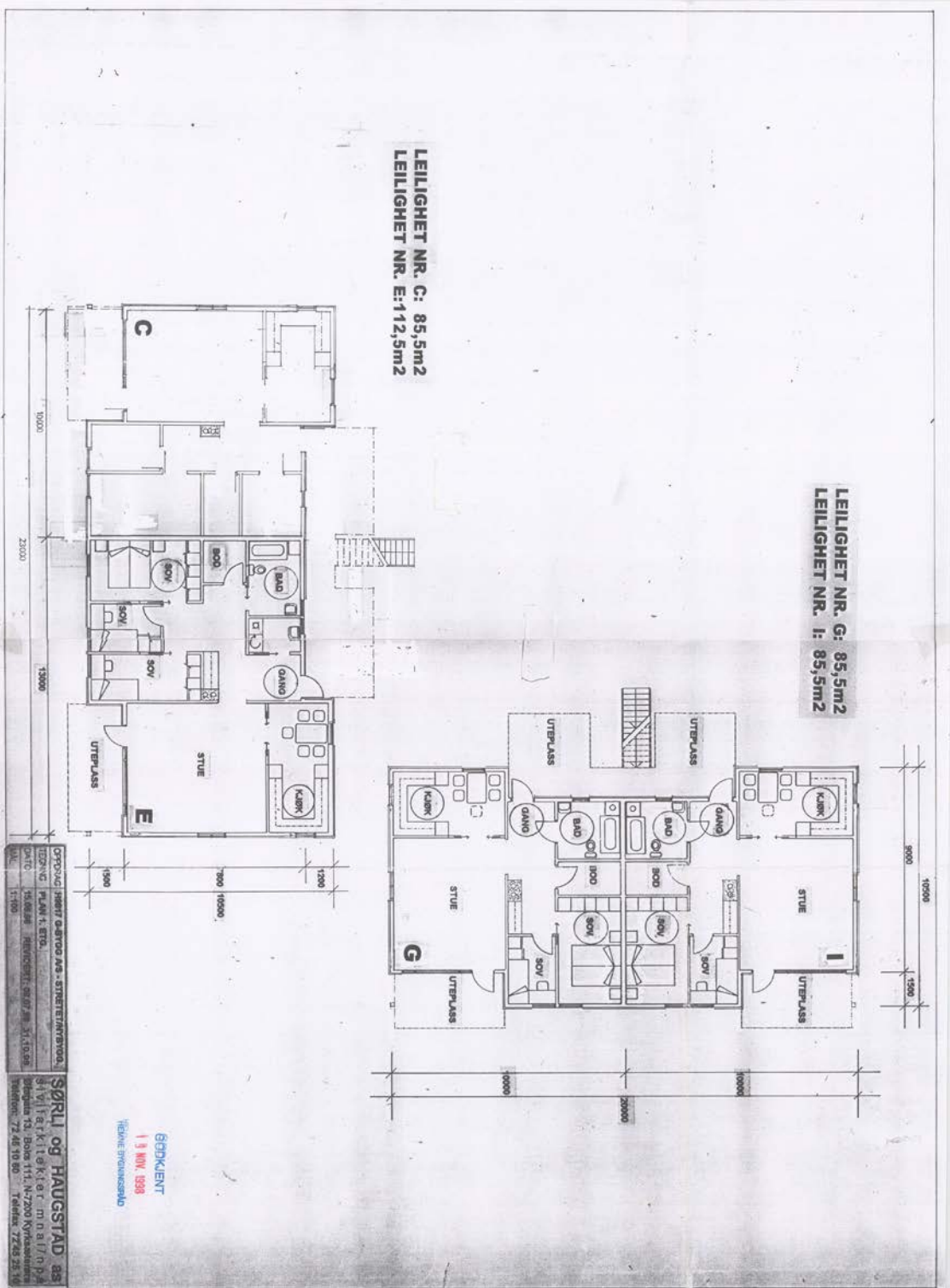
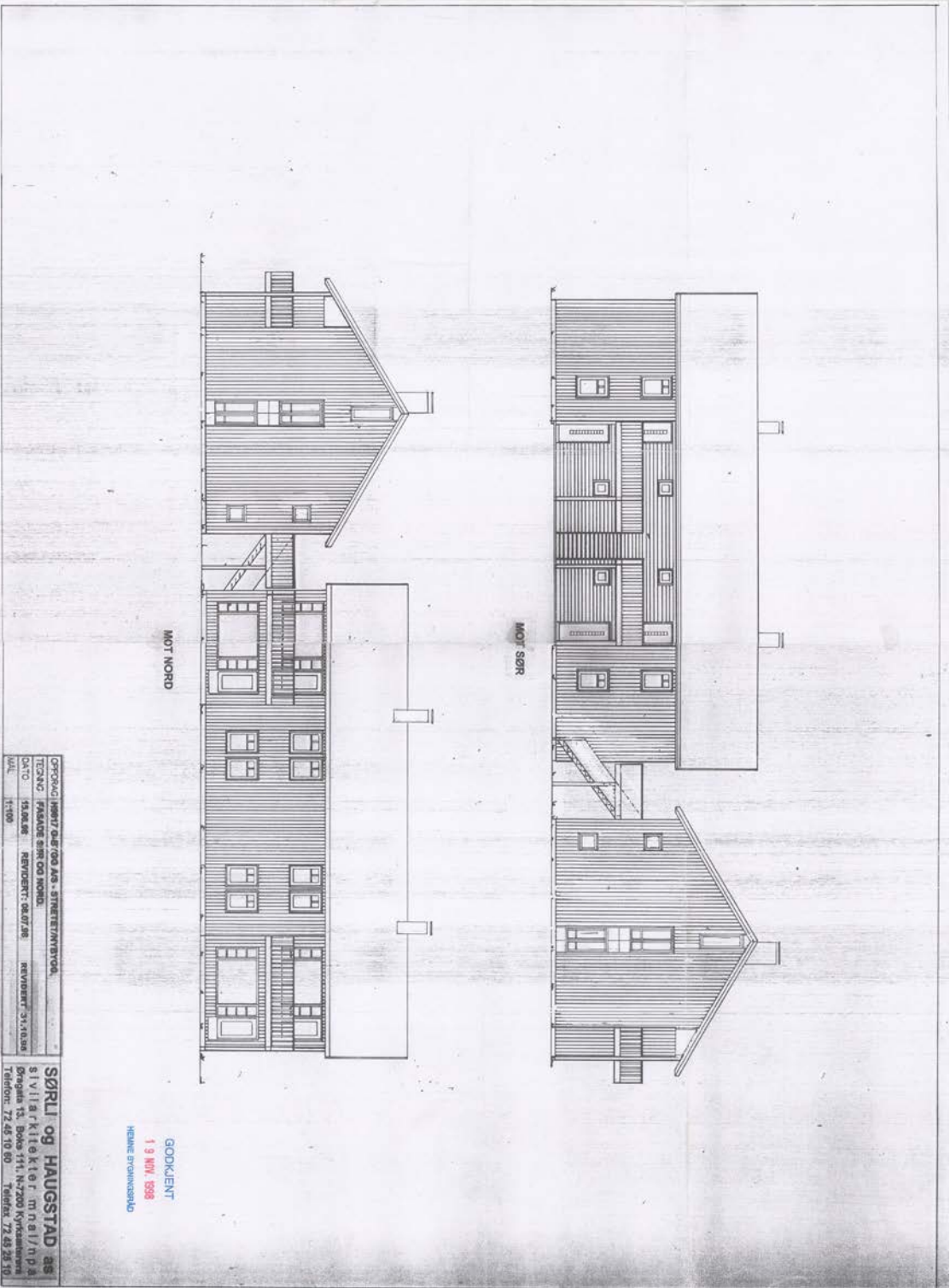
Med hilsen

Rolf Feøy
Avd.ing bygg

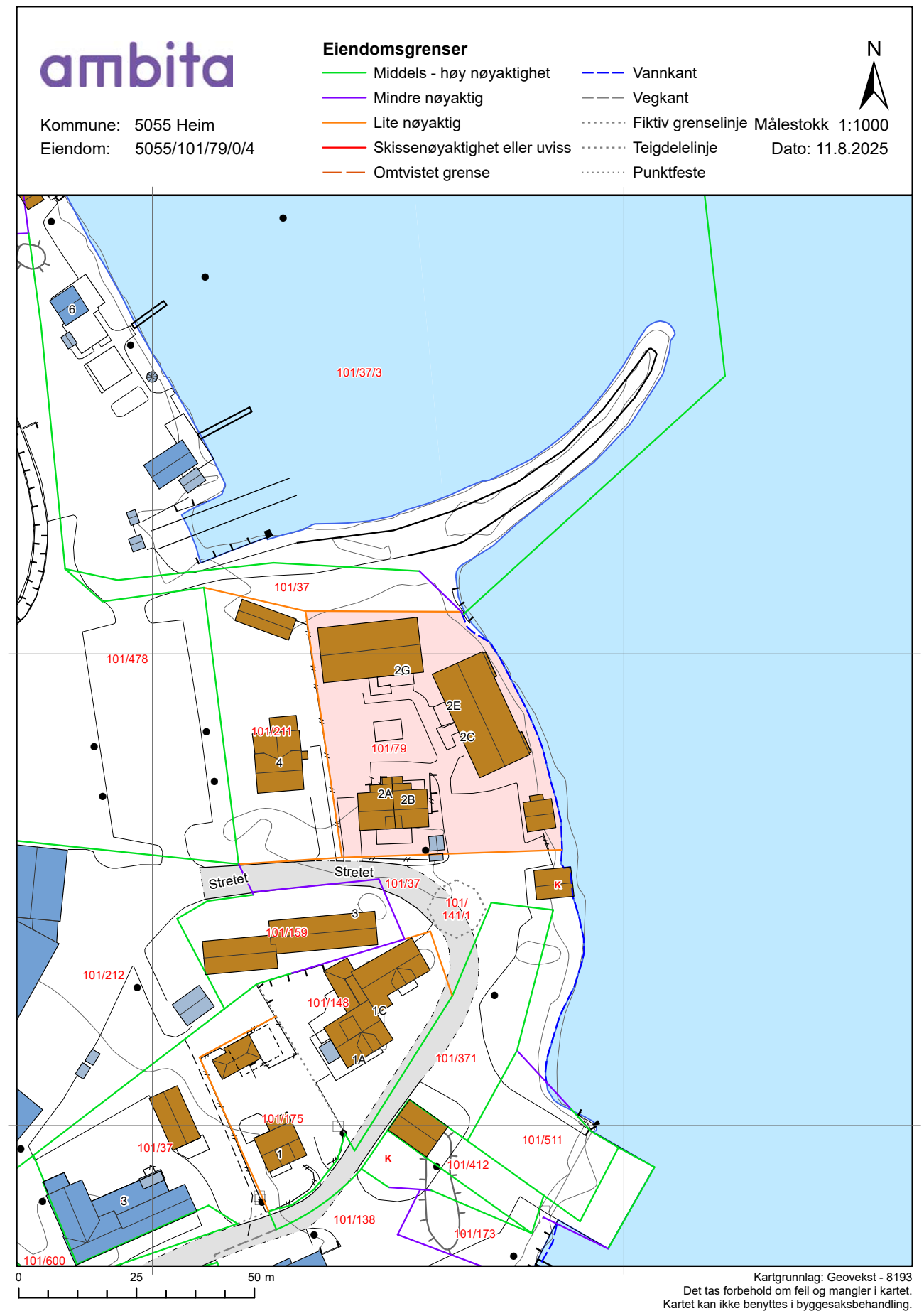
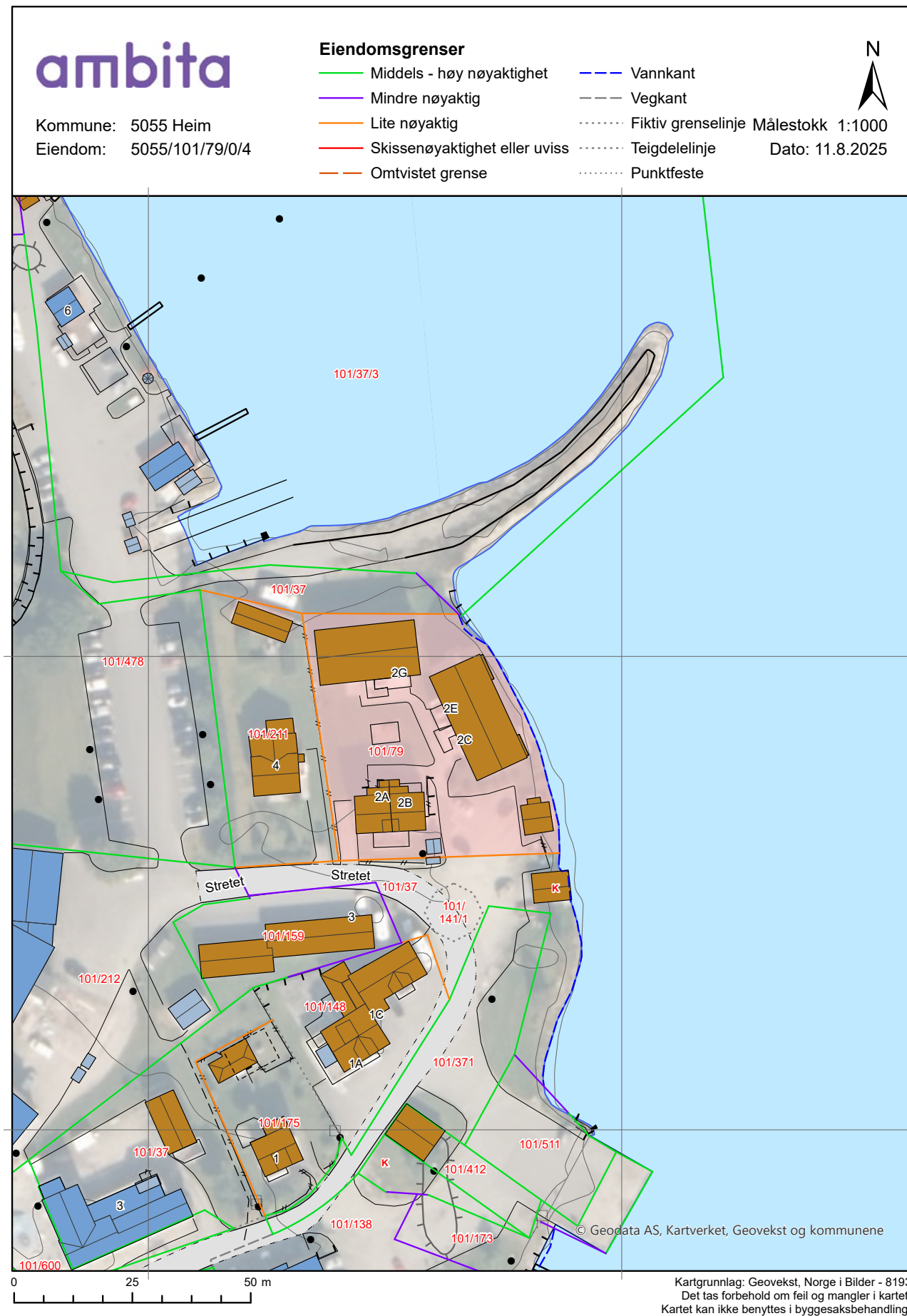
Kopi til Oddmund og Eldbjørg Kofoed, Hemne likningskontor.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Postgiro:	Organisasjonsnr.
Postboks 188	Trondheimsveien 6	72 45 10 11*	08075922109	940 158 893
7201 Kyrksæterøra	Kyrksæterøra	Telefax:	Bankgiro:	
E-post		72 45 23 82	4312.07.53496	
postmottak@hemne.kommune.no				









Tegnforklaring

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

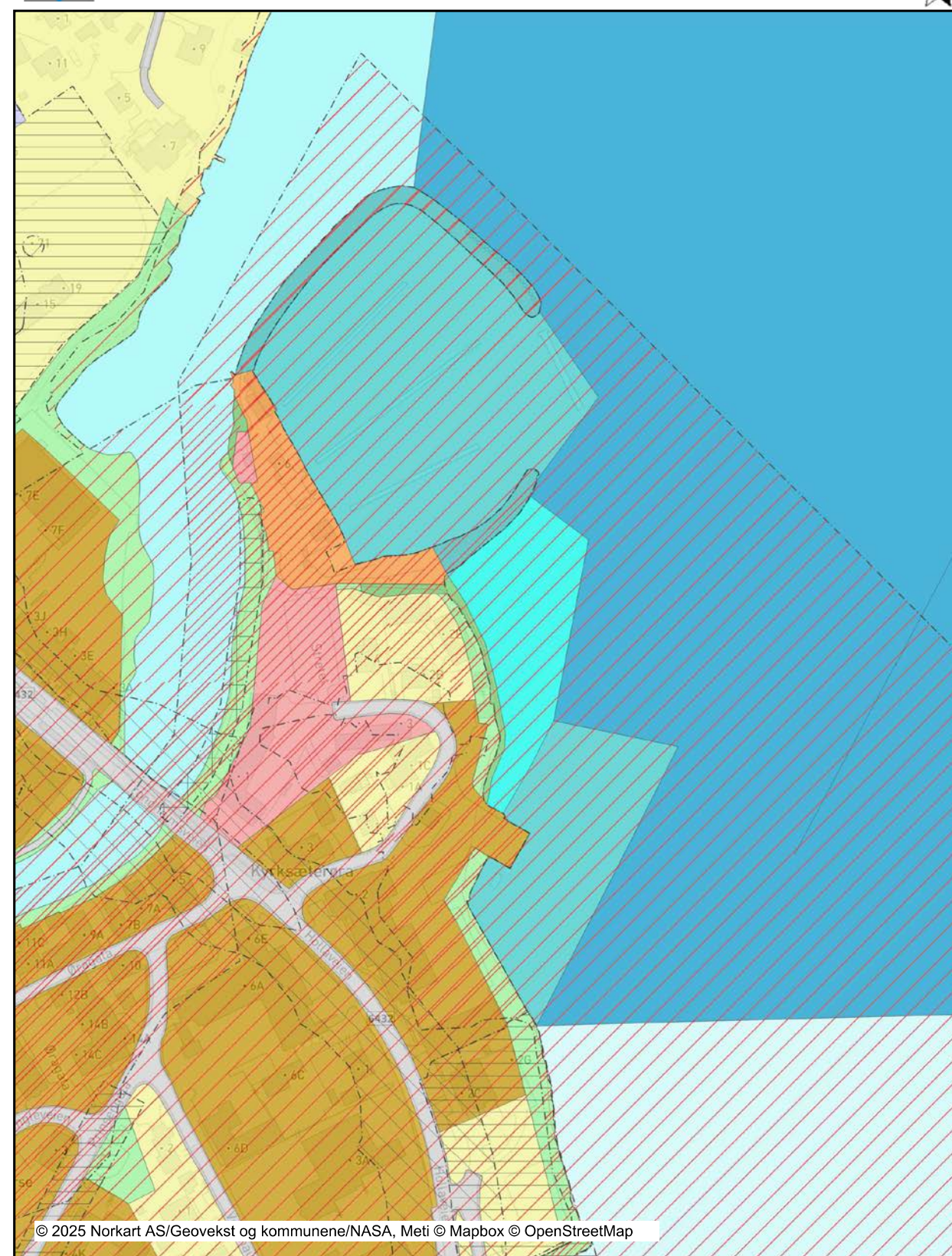


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.08.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11

Boligbebyggelse - nåværende

Sentrumsformål - nåværende

Forretning - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - nåværende

Molo - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3

Frrområde - nåværende

Frrområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfomål s.

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Ferdsel - fremtidig

Havneområde i sjø - nåværende

Småbåthavn - nåværende

Naturområde vann - nåværende

Friluftsområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Annen fare

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealfomål

Gang-/sykkelveg bro - framtidig

Turveg/turdrag - framtidig

Farled - nåværende



Stybm., kv. 60. kass. km 4-61.

Arskrift av dagbok nr 780 14 61.

Vedlegg til 84 14-1961.

Grundeiererklæring.

311.

Undertegnede eier av

gr.nr.	bnr.	i Hemne herred
John Sehei	101	1
Jens Sælland	101	26-27
Jostein Lind	101	39
Olaf Spouland	101	100
Ola Huset	101	206
Anders Simus	101	30
Karit Sædahl	101	83
Leiv Hansson	101	37
Martha Væge	102	26
Kaare Lunde	26/102	102-117
Kaare Spjælvold	101	121
St. Hemne Meiri	101	153-168

gir hermed A/L Kyrksaterøra Vannverk-nedenfor kalt Vannverket en

stedseverende rett til å legge vannledning gjennom min eiendom. I den an-

ledning tilståes Vannverket følgende rettigheter:

A.1. Rett til å grave grøft med maskin og legge ned rørledning,

videre rett til å kjøre frem rør og fittings eller bringe frem

andre ting som er nødvendig for Vannverkets drift.

2. Rett til å foreta inspeksjon og vedlikehold og reparasjons-

arbeide ved vannledningen.

3. Rett til nødvendige adkomstveier til ledningen, til å bruke stier,

gårds-og skogsveier utenfor ledningen til fremskaffelse av materiale

for inspeksjon og vedlikehold.

4. Rett til langs ledningen å rydde trær eller fjerne andre

gjenstander i en bredde som er nødvendig for bruk av grøftemaskin

og for plass til grøftoppkastet.

B. Gårdens eier påtar sig de forannevnte forpliktelser og tilstår

Vannverket de nevnte rettigheter på betingelse av at Vannverket

vedtar følgende vilkår:

1. Grundeieren beholder eiendomsretten til grunden hvorgjennem

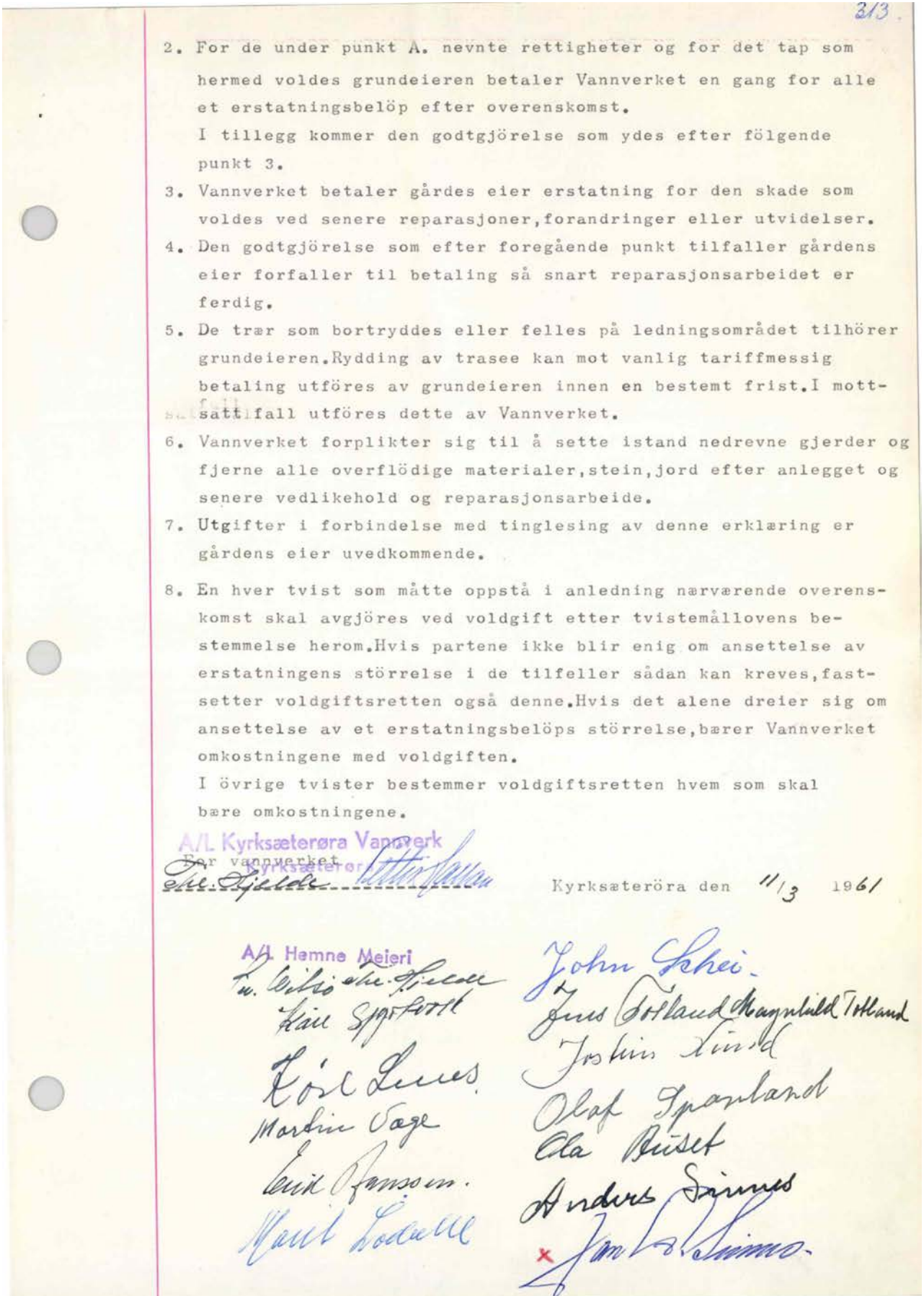
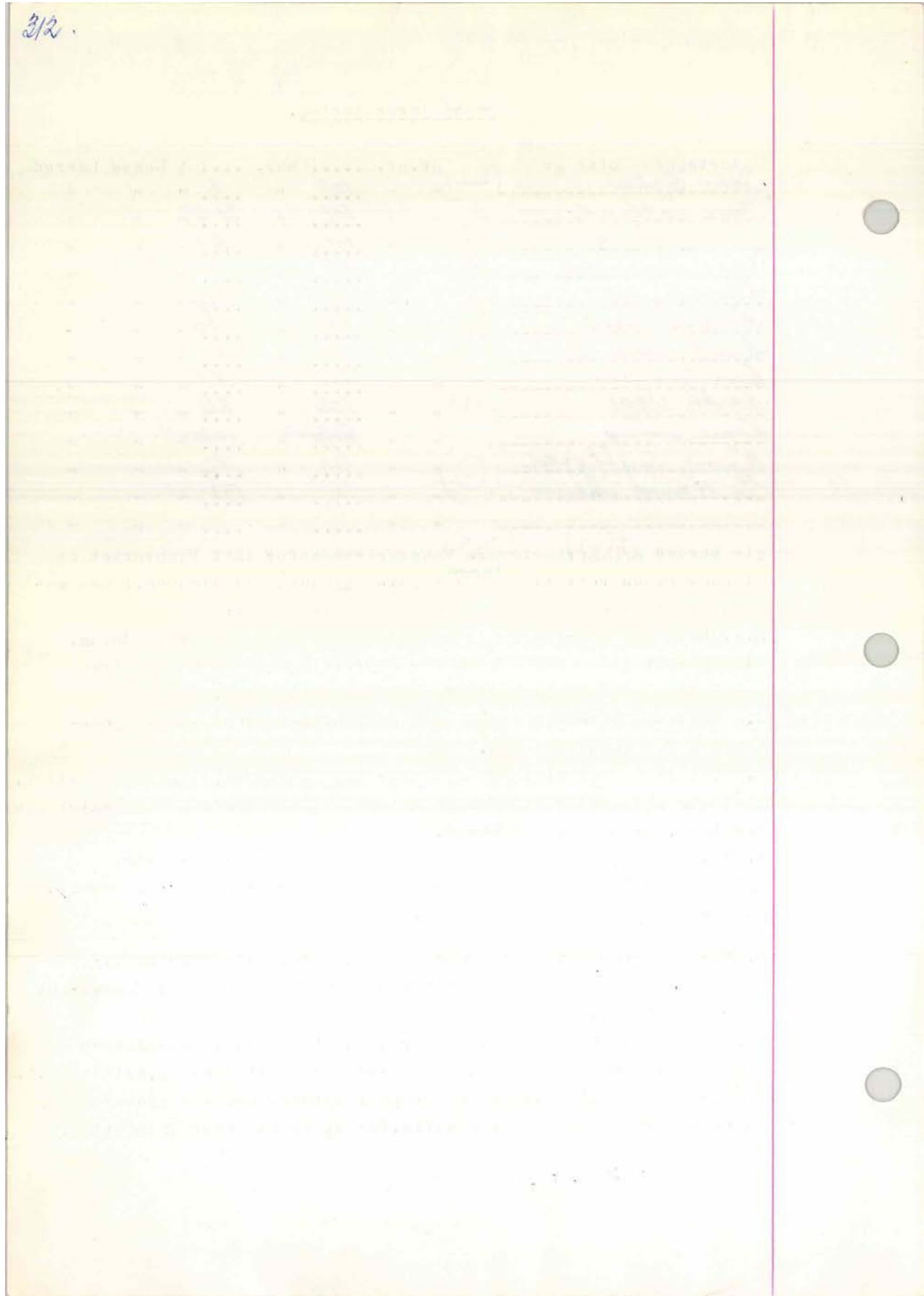
ledningen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l.

Forandringer eller tilkoblinger på ledninger som går gjennom

dyrket mark utføres såvidt mulig, før utsed og efter innhøsting.

98

99



Retureres etter tinglysing til

G-Bygg AS
Postboks 72
7200 Kyrksæterøra

TINGLYST **Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**
06 JULI 1999 (stryk det som ikke passer)
ORKDOKL
SORENSKARVEREMBETE
DAGBOKNR: 3126

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr Kommunens navn		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1612	Hemne	101	79		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
951360759	G-Bygg AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾
1	B	97		13				25				37			
2	B	93		14				26				38			
3	B	85		15				27				39			
4	B	85		16				28				40			
5	B	112		17				29				41			
6	B	112		18				30				42			
7	B	85		19				31				43			
8	B	85		20				32				44			
9	B	85		21				33				45			
10	B	85		22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				924	= nevner:				924						

4. Supplerende tekst⁷⁾

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



Doknr: 3126 Tinglyst: 06.07.1999 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

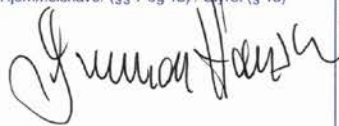
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato
Kyrksæterøra 30/6-99

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


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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾ ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
101	79		

Hemne kommune

Dato: 2/7-99

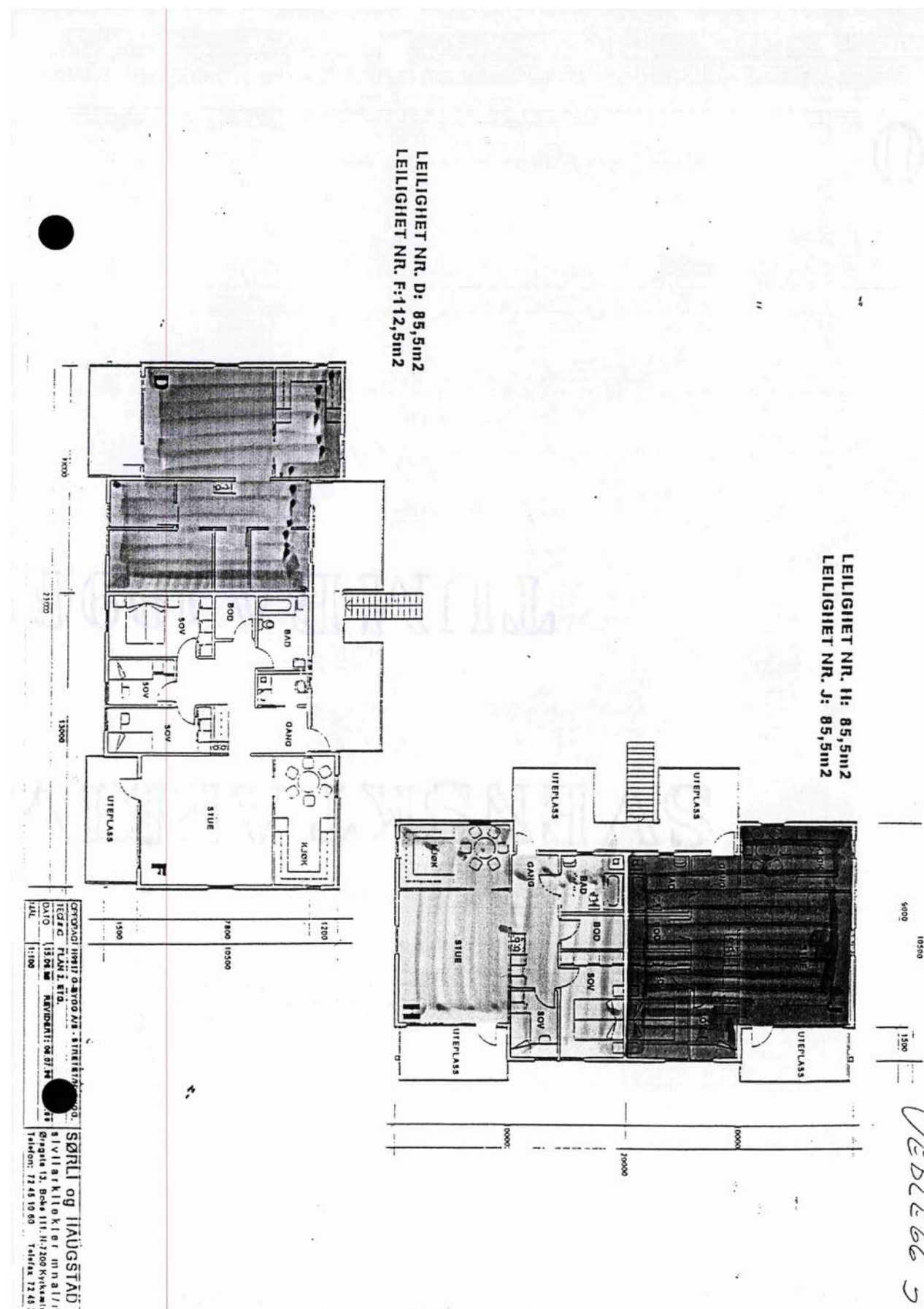
Stempel og underskrift:

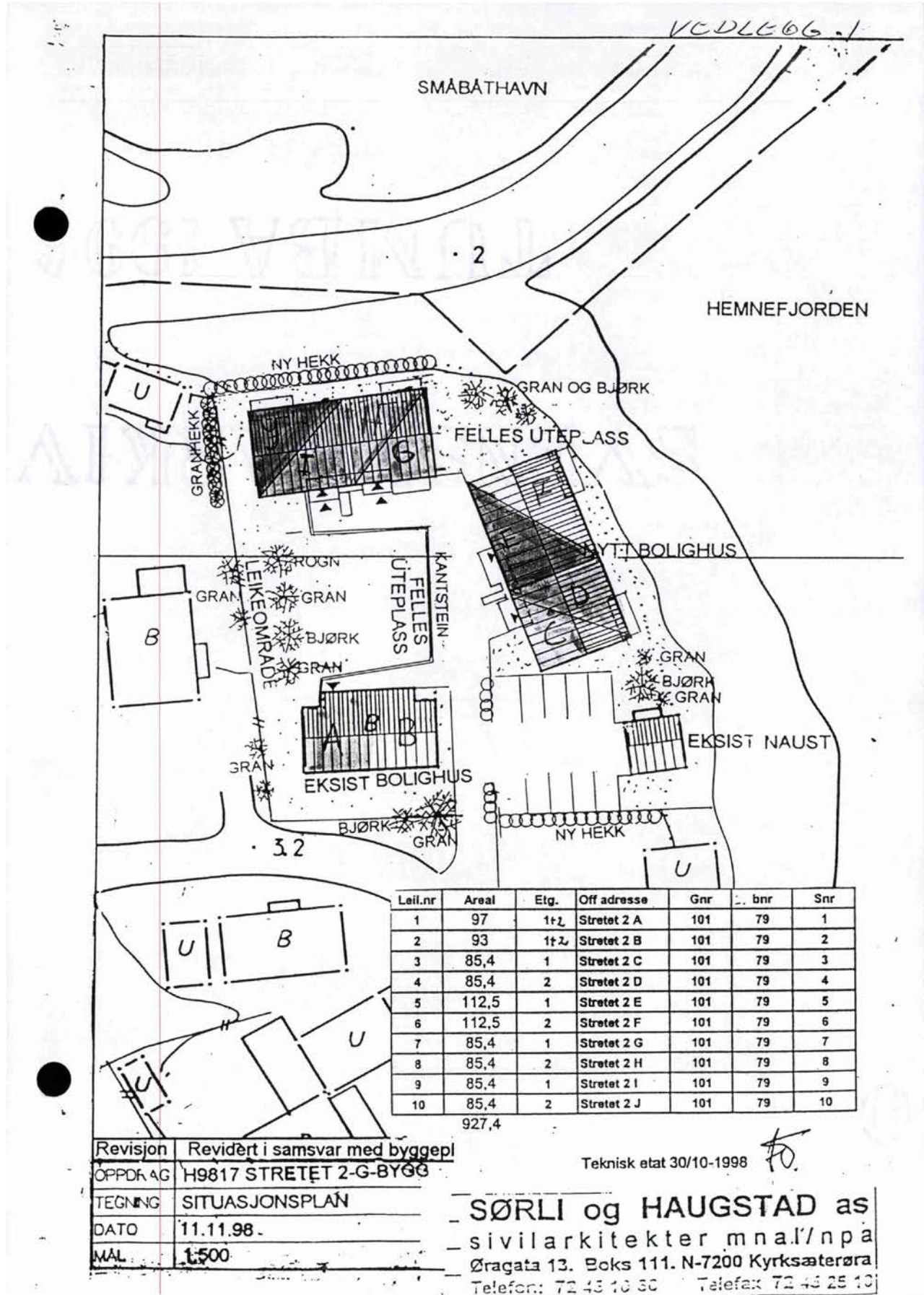
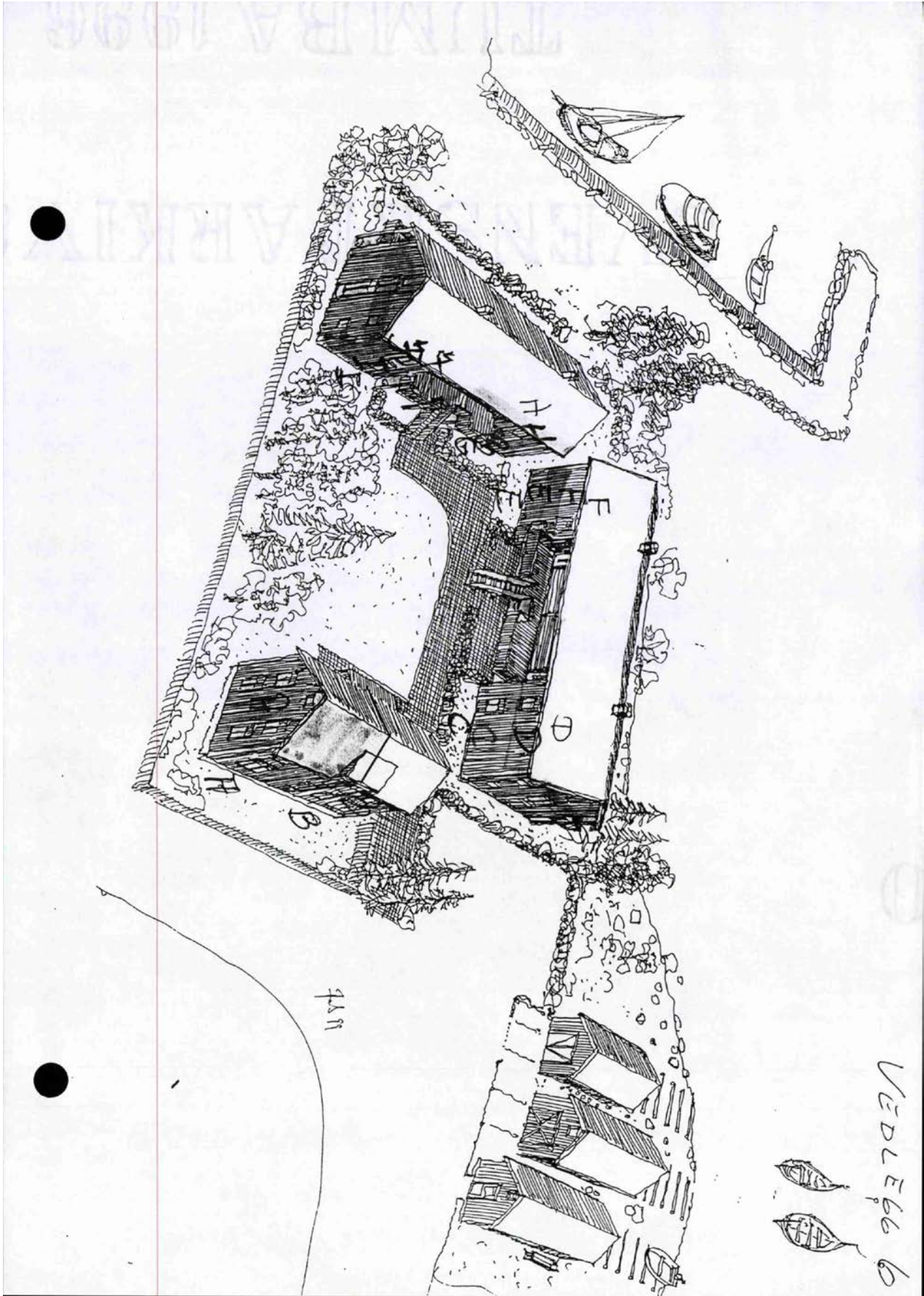
HEMNE KOMMUNE
Bygningsseksjonen

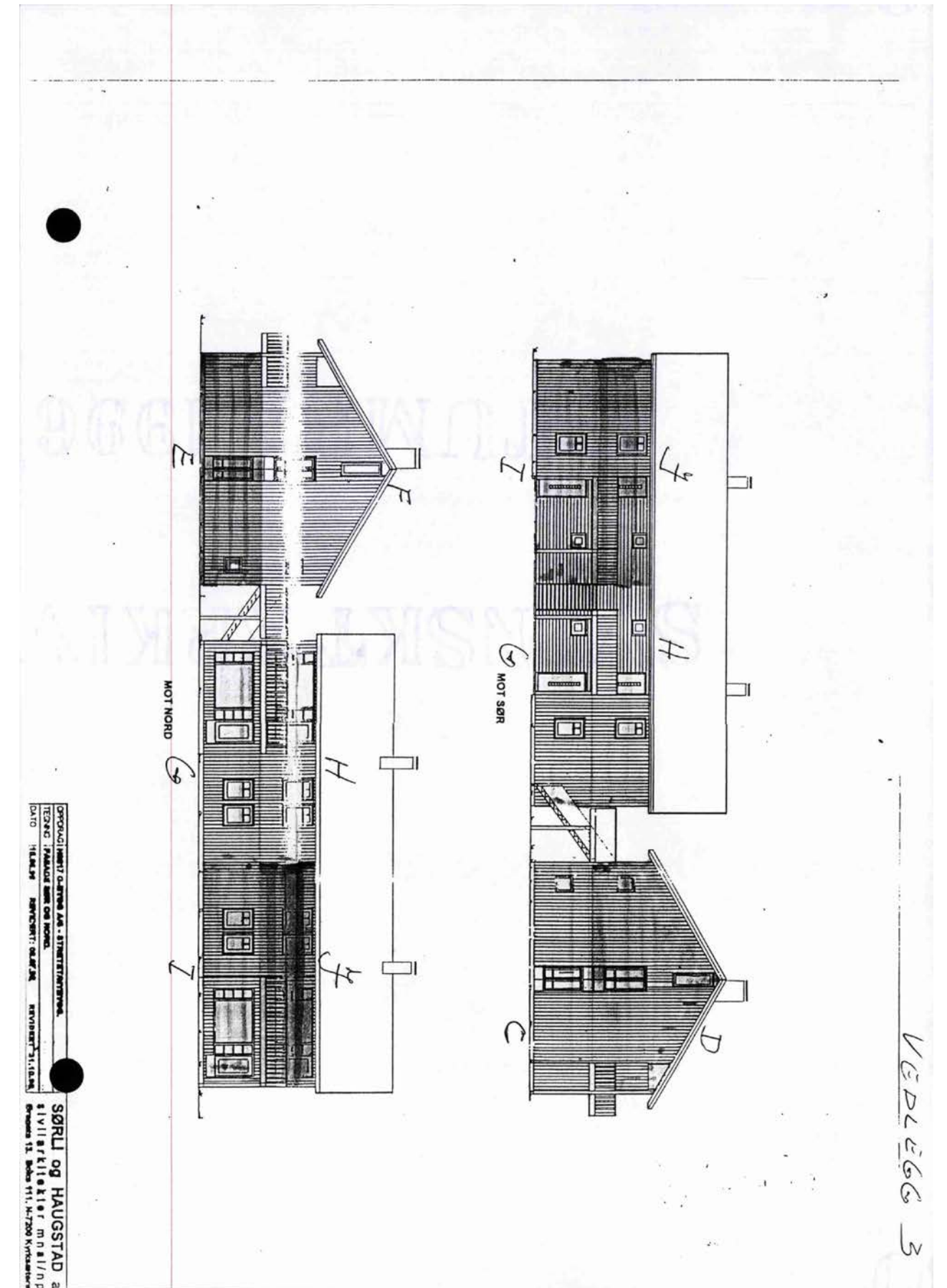
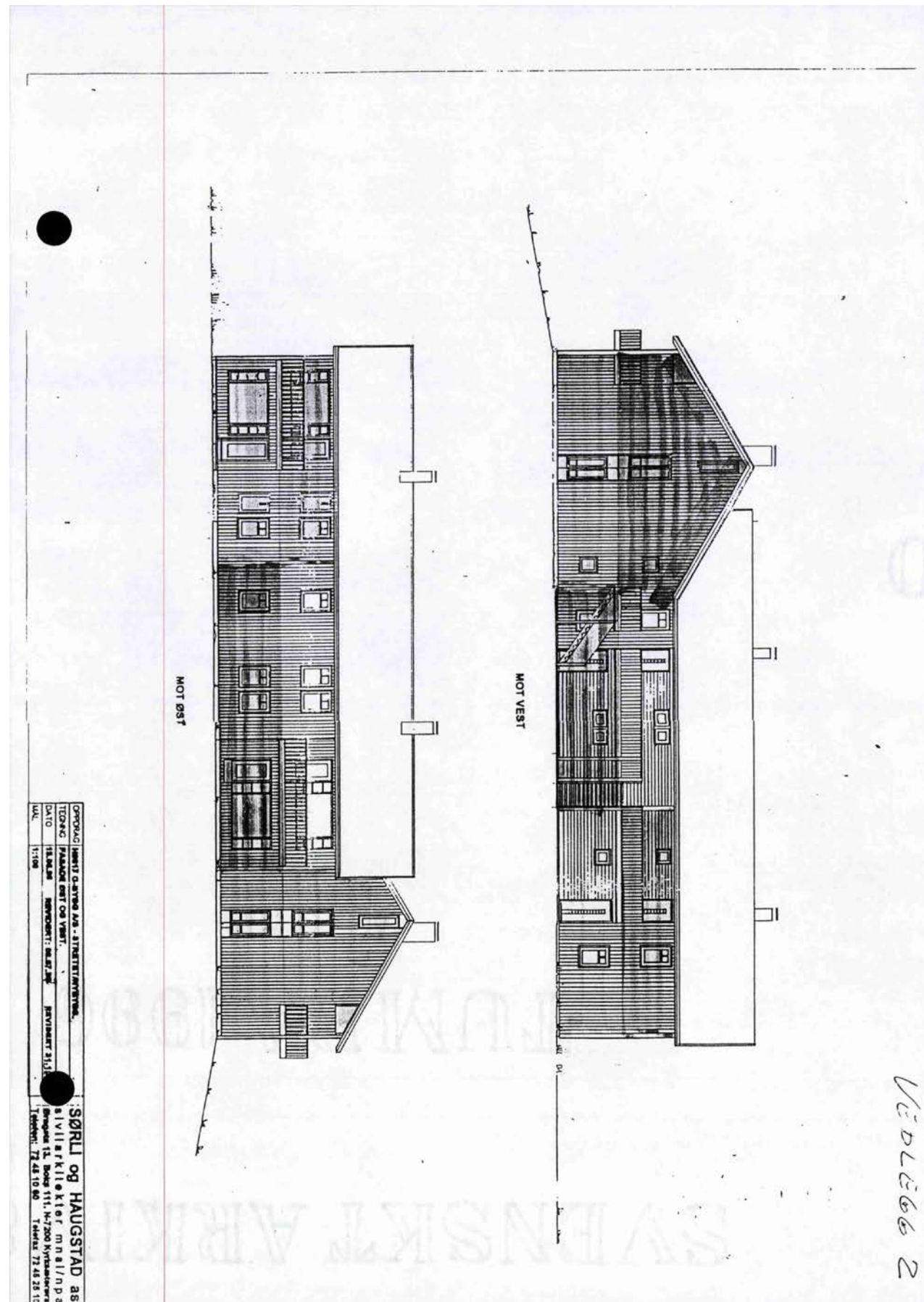
[Handwritten signature]

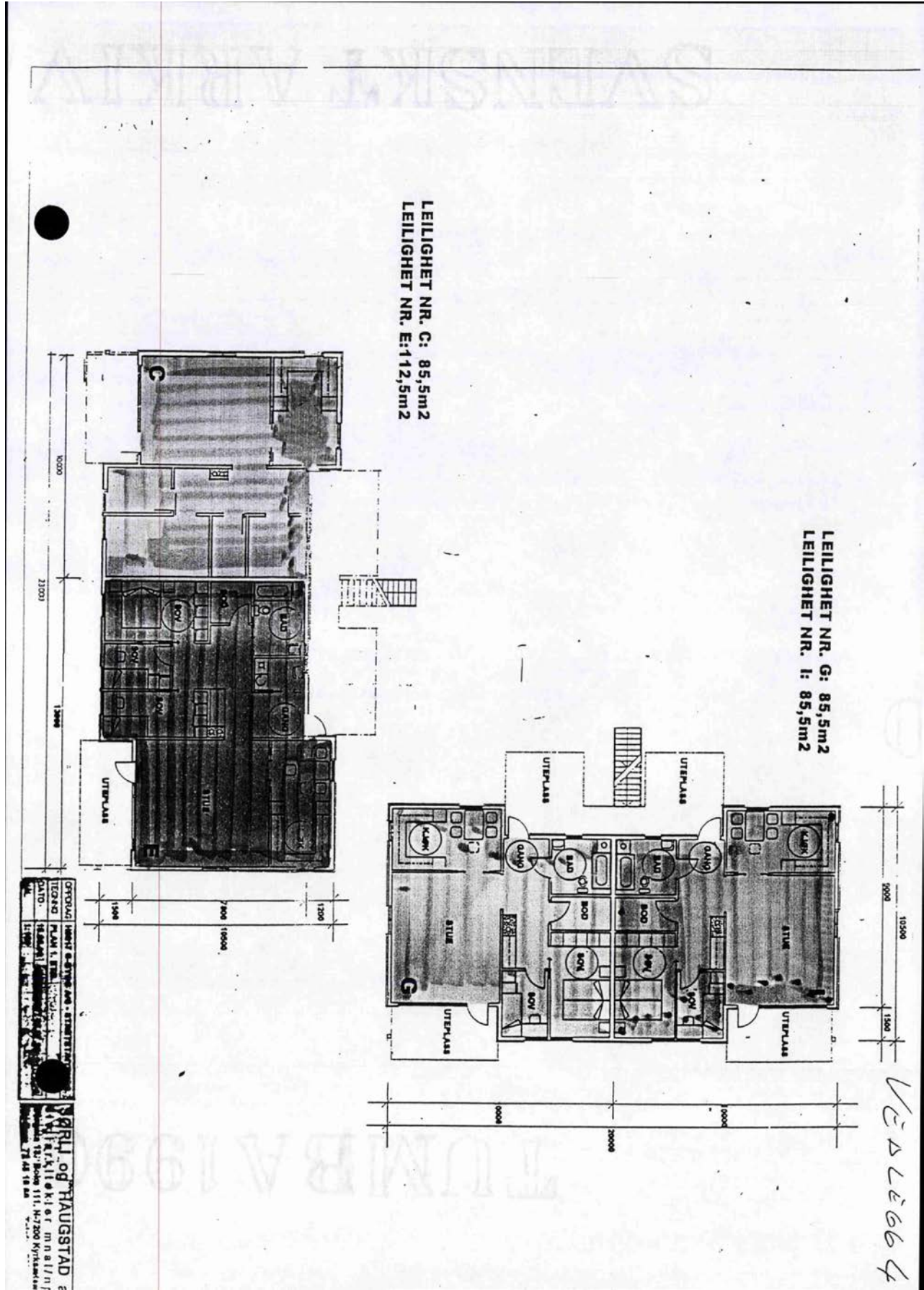
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stretet 2D
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ 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

aktiv.
Tar deg videre