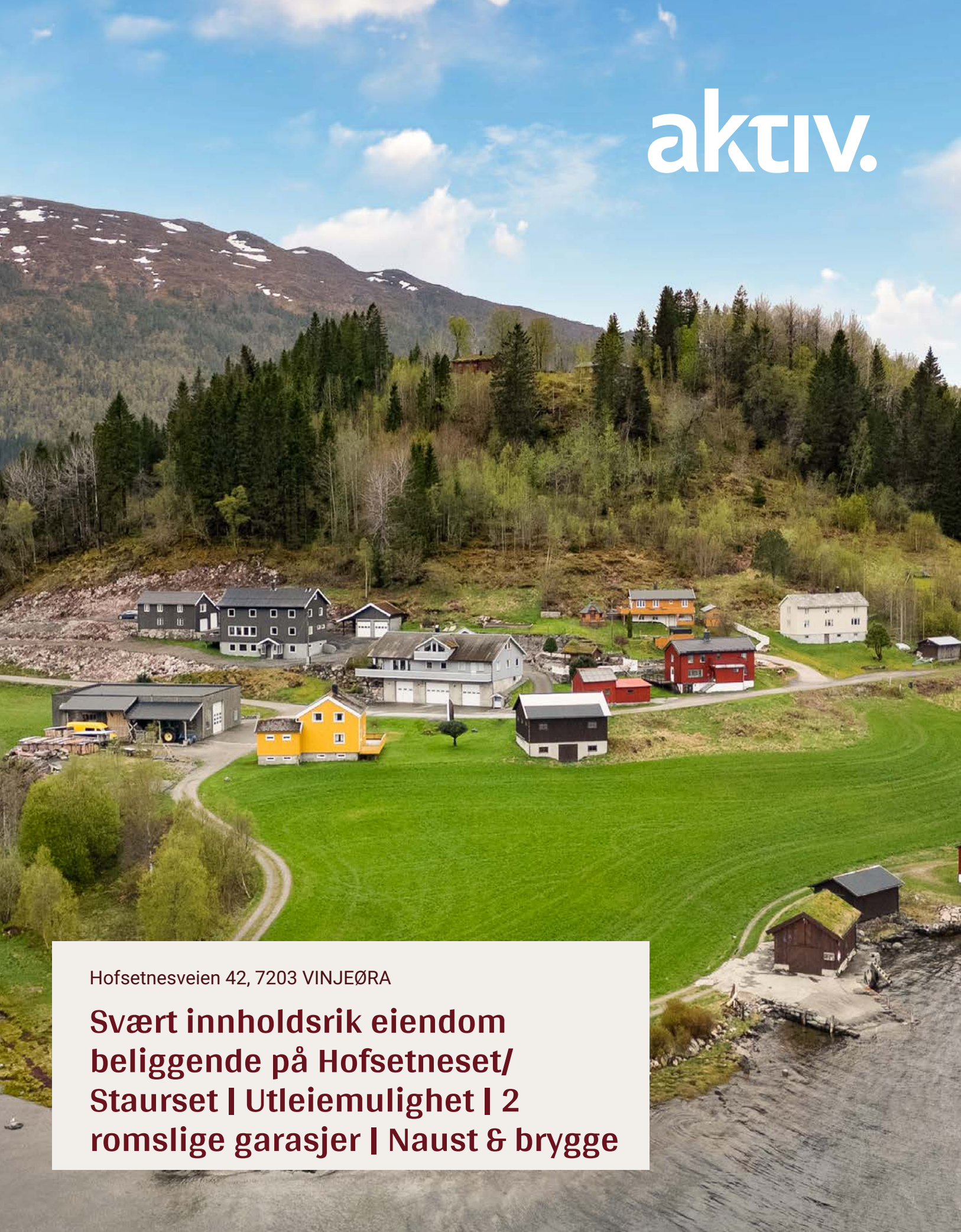




aktiv.

Hofsetnesveien 42, 7203 VINJEØRA

**Svært innholdsrik eiendom
beliggende på Hofsetneset/
Staurset | Utleiemulighet | 2
romslige garasjer | Naust & brygge**



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 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Bjørn Asgeir Mikkelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 357/638 kvm
Tomtstr.: 6838 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 4
Gnr. 141, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1701250005

Velkommen til
Hofsetnesveien 42

Svært innholdsrik eiendom pent beliggende ca. 100m fra sjøen på Hofsetneset/Staurset i Heim Kommune.

Eiendommen består av en flott enebolig på ca. 357 kvm. som strekker seg over fire etasjer med utleiemulighet i underetasjen. Videre følger det med et stort uthus med garasje i underetasje på ca. 108 kvm., garasje på ca. 28 kvm. og et naust ved sjøen på ca. 145 kvm. med tilhørende brygge.

Tomta består av to gårds- og bruksnummer med et samlet areal på ca. 6,8 mål. Deler av arealet grenser til sjøen nedenfor boligen.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Det er ca. 10 minutter kjøring til Vinjeøra og ca. 25 minutter kjøring til sentrum av Kyrksæterøra.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Tilstandsrapport42

Egenerklæring91

Energiattest96

Ferdigattest nybygg 19.01.93..... 103

Vedtak bruksendring u.etasje 22.05.21 104

Tegninger fra kommunen 106

Vegstatuskart 115

Situasjonskart med grensemarkering..... 116

Jordskiftekart med grensemarkering 118

Eiendomskart 119

Kart fra kommuneplan..... 125

Forbrukerinformasjon 134

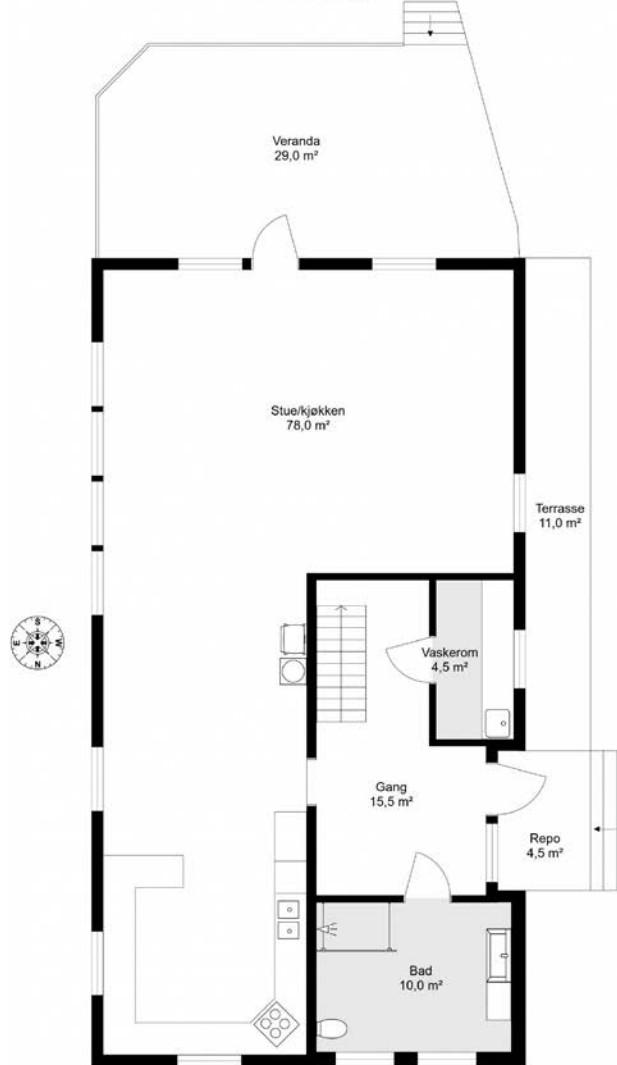
Budskjema 135

Plantegning

1. etasje



7203 Vinjeøra - Hofsetnesveien 42
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

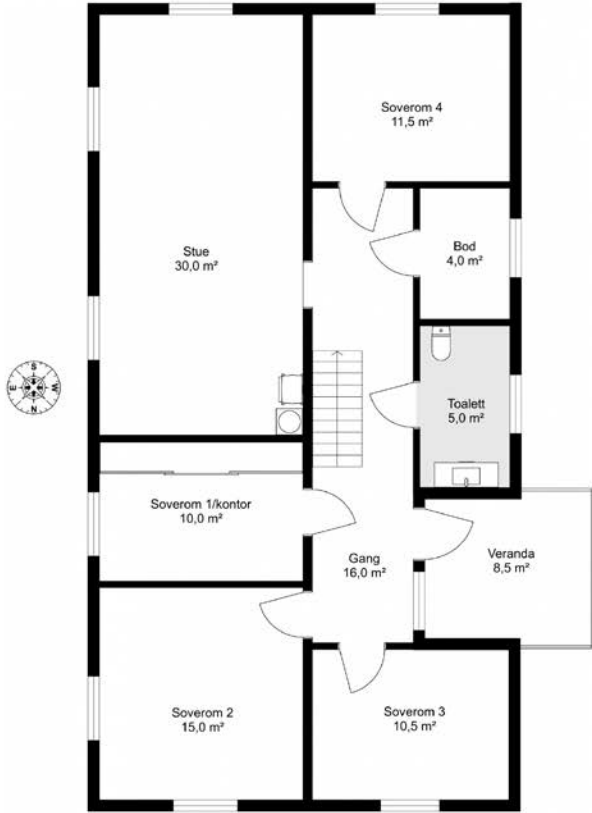
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje



7203 Vinjeøra - Hofsetnesveien 42
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.

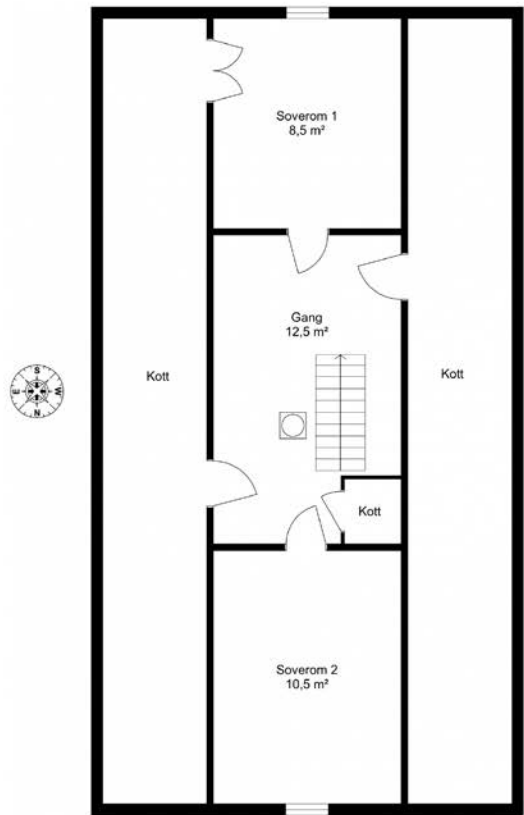
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loft



7203 Vinjeøra - Hofsetnesveien 42
Loft



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.

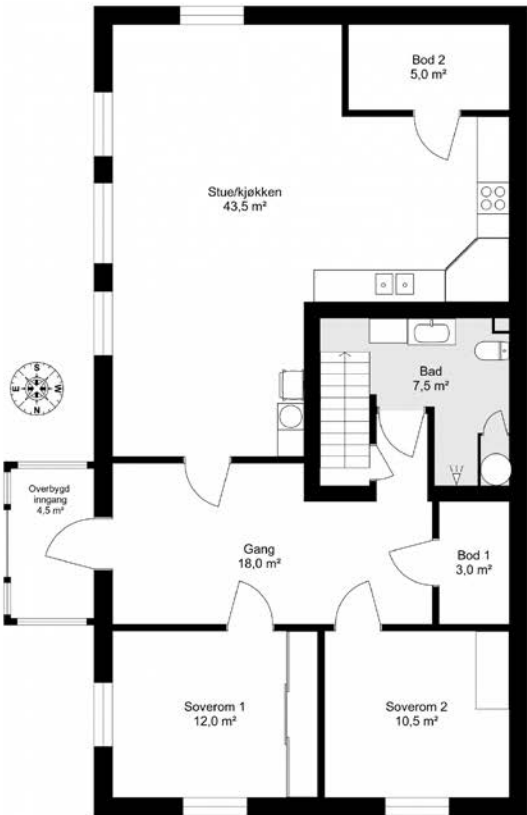
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

U.etasje



7203 Vinjeøra - Hofsetnesveien 42
Underetasje



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.





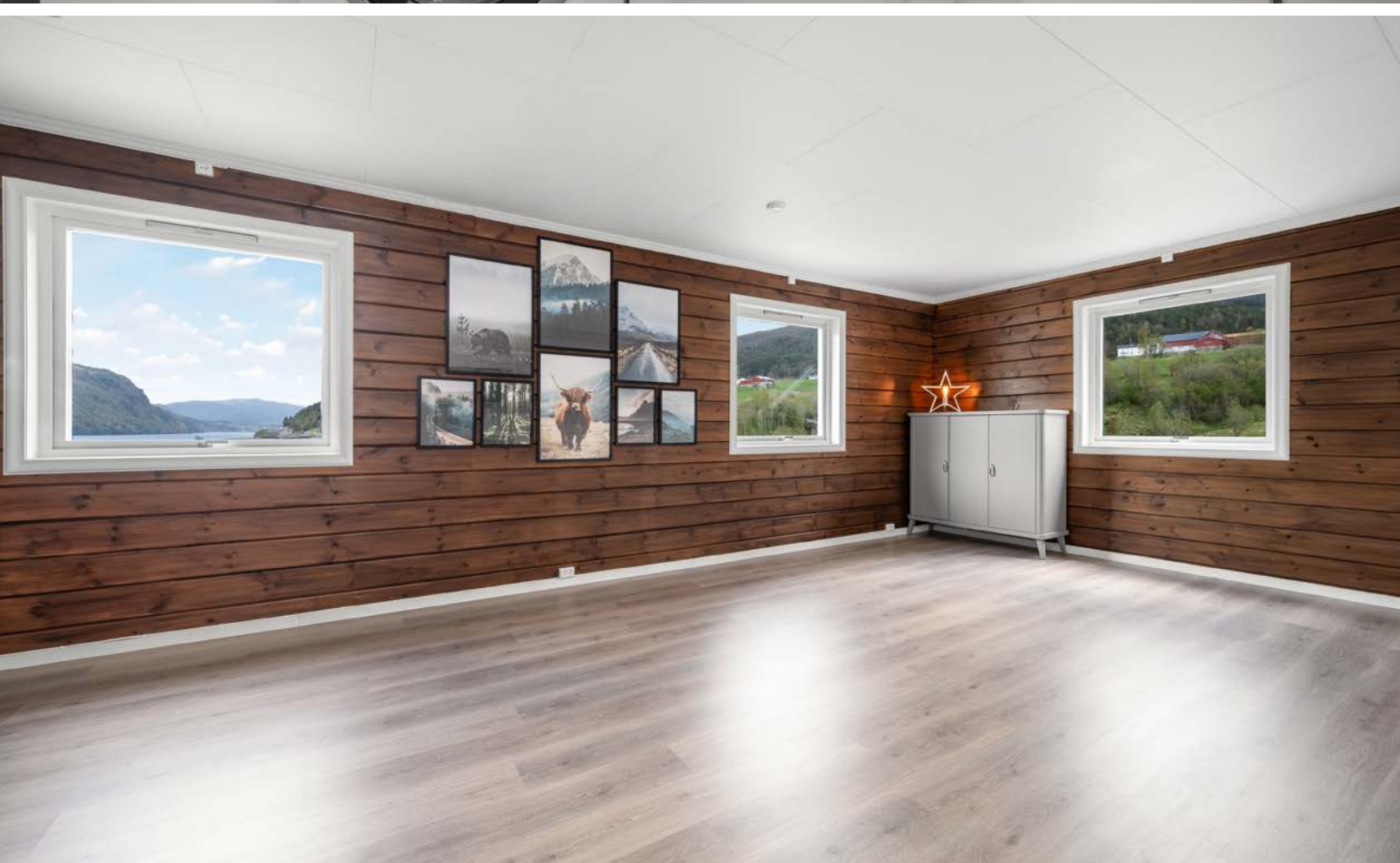
Velkommen inn!

















Velkommen til visning!

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 357 m²
BRA - e: 281 m²
BRA totalt: 638 m²
TBA: 124 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:
BRA-i: 107 m²
Gang
Stue/kjøkken
Soverom
Soverom 2
Bod
Bod 2
Bad
Trapperom

1. etasje:
BRA-i: 111 m²
Gang m/trapp
Bad
Vaskerom
Stue/kjøkken

2. etasje:
BRA-i: 107 m²
Gang m/trapp
Stue
Soverom
Soverom 2
Soverom 3
Soverom 4/kontor
Bod

Toalettrom

3. etasje:
BRA-i: 32 m²
Gang m/trapp
Soverom
Soverom 2
Kott (Ikke måleverdig areal)
Kott 2 (Ikke måleverdig areal)
Kott 3 (Ikke måleverdig areal)

TBA fordelt på etasje

Underetasje:
4 m² 1. etasje
45 m²

2. etasje:
9 m²

Uthus/Garasje
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:
BRA-e: 61 m²
Garasje
Garasje 2

1. etasje:
BRA-e: 47 m²
Verksted/lager
Lagerrom
Lagerrom 2 (Ikke måleverdig areal)
Toalettrom (Ikke i bruk)

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

13 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:
BRA-e: 28 m²
Garasje

2. etasje:
BRA-e: 0 m²
Lagerrom (Ikke måleverdig areal)

TBA fordelt på etasje

1. etasje:
15 m² Carport

Naust
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:
BRA-e: 104 m²
Lagerrom
Lagerrom 2
Lagerrom 3
Lagerrom 4
Naust/båtrom

2. etasje:
BRA-e: 41 m²
Lagerrom
Lagerrom 2 (Ikke måleverdig areal)

TBA fordelt på etasje

1. etasje:
38 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:
Åpent areal (TBA):
Kjeller/underetasje: Overbygd inngang.
1. etasje: Veranda, terrasse og repo.
2. etasje: Veranda.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Uthus/garasje:
Det er tilgjengelig lager i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Opplyst som ALH.
Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda.

Garasje:
Åpent areal (TBA): 1. etasje: Carport.
Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Naust:
Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
6838 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 6.838 kvm. Arealet er fordelt på to ulike gårds- og bruksnummer og fordeler seg som følger:

Gnr. 141 bnr. 4: Ca. 4.580 kvm. iflg. matrikkelutskrift. Det pågår rettesak på denne matrikkel slik at kommunen estimerer at riktig areal vil være nærmere 4.290 kvm.
Gnr. 141 bnr. 14: Ca. 2.548 kvm. iflg. matrikkelutskrift.

Vedr. gnr. 141 bnr. 4 / rettesak grense: Kommunen gjør oppmerksom på at det er igangsatt en rettesak mtp. grense mot naboeiendom gnr. 141 bnr. 29, de kart som følger salgsoppgave gir derfor ikke riktig bilde av grensene i området hvor veien går ned til naust og sjø. Retting vil medføre jusering av grense som er skissert i vedlagt jordskiftekart (rett linje). Kommunen opplyser videre at dette vil redusere eiendommens areal med ca. 290 kvm. Dette forholdet aksepteres av kjøper. Kontakt megler ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at garasje ser ut til å ligge helt på grensa mot naboeiendom gnr. 141 bnr. 15.

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

Innholdsrik eiendom beliggende i landlige omgivelser ca. 100m fra sjøen på Hofsetneset/ Staurset. Fra eiendommen er det fantastisk utsikt utover Vinjefjorden og omgivelsene rundt.

I nærområdet er det allsidig og flott natur med både skog, vann, fjord og fjell. Her er det godt tilrettelagt for friluftsliv med fiske og bading i Vinjefjorden, samt turer i skog og mark både sommer og vinter.

Fra eiendommen er det bare et par kilometer bort til Grønset Gård som er et svært populært turmål for både lokale og tilreisende gjester. Her tilbys det blant annet overnatting, matkvelder, konserter mm. De serverer internasjonale retter og norsk tradisjonsmat basert på lokale råvarer i det vakkert restaurerte gammelfjøset.

Det er ca. 10 minutter kjøring til Vinjeøra og ca. 25 minutter kjøring til Kyrksæterøra. I sentrum av Kyrksæterøra er det et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikkssenter, verksted, trelast, bank m.m.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Bolig:
Enebolig med utleiemulighet i underetasje. Boligen er fordelt over underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft.
Betonggulv, betong i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng i 1. etasje og veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Overbygget veranda i 2. etasje med utgang fra gang.

Uthus/garasje:
Uthus/garasje fordelt over 2 etasjer. Grunnmur i naturstein, betonggulv med ringmur i betong. Bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Leddporter. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Innlagt strøm. I underetasje er det 2 garasjer hvor det er elbillader montert på vegg. I 1. etasje er det veranda/repo ved inngang og 3 lagerrom. I tillegg er det ett toalett. (Toalett er ikke i bruk siden vann og avløp er koblet ifra huset).

Garasje:
Garasje på et plan med hems og tilbygget carport. Betonggulv, lettklinkerblikk i grunnmur og betong i etasjeskiller. Garasjeporter i tre. Saltak med betongtakstein og stålplater. Doble vindskibord.

Naust:
Naust på et plan fordelt over 2 bygg hvor 1 naust har hems.

Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående kledning. Doble dører i tre. Saltak med takplater av i stål. Innlagt strøm. I naust 1 er det etablert lagerrom med hems. Naust 2 har grusgulv. Foran naust 2 er det bygget veranda.

Sammendrag selgers egenerklæring

2) Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt bad 1.etg. høsten 2023.
Arbeid utført av: Gulv og Malerservice.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Gulvbelegg på gulv, nytt sluk og nye avløpsrør.

4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad.
Beskrivelse: Ifbm oppussing bad i 2023 ble det lagt nye vannrør og nytt avløpsrør til bad 1.etg. og til kjøkken 1.etg. Ny Utekran med varmt/kaldt vann.
Arbeid utført av: Bakken VVS.

6) Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Stedvis noe saltutslag i garasje.

8) Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Noe skjevheter og stedvis knirk i gulv.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Ifbm Bad 1.etg.: Varmekabler i gulv, spotter i tak, lys til speil, stikkontakt og avtrekksvifte. Utelamper garasje.
Stikkontakter diverse plasser. 2 nye kurser for varmepumpe i u.etg. og 1.etg. Montert elbillader.
Arbeid utført av: Belsvik Elektro.

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

13) Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Montert elbillader i 2022.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byttet terrassebord veranda til huset i 2019. Byttet terrassebord inngang til uthus i 2025.

17) Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sokkelleilighet.

17.1) Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Godkjent bruksendring i 2021.

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

boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Bruksendring sokkelleilighet.

18.1) Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Godkjent bruksendring i 2021.

22) Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Terrasse tilhørende naust er ikke søkt om.

Fullstendig egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innhold
Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:
Underetasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 boder, bad og trapperom.
1.etasje: Gang m/trapp, bad, vaskerom og stue/kjøkken.
2.etasje: Gang m/trapp, stue, 4 soverom, bod, toalettrom.
Loft: Gang m/trapp, 2 soverom og 3 kott (ikke måleverdig areal).

Uthus/garasje:
Underetasje: 2 garasjer.
1.etasje: Verksted, 2 lagerrom og toalettrom (ikke i bruk).

Garasje:

1.etasje: Garasje.
Loft: Lagerrom (Ikke måleverdig areal).

Naust:
1.etasje: 4 lagerrom og naust/båtrom.
Loft: 2 lagerrom (det ene har ikke måleverdig areal).

Vedr. lovlighet:
Takstmannens rombeskrivelse er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.
Det bemerkes spesielt at vinduer på loft i enebolig ikke tilfredsstiller kravet til rømning og det er ikke tilfredsstillende lysforhold. Det er montert rømningsstige ved vindu til soverom 1.
Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen.
Lovlighet ut fra dagens bruk må undersøkes med kommunen. Tiltak for å få lovligheten for etasjen må påregnes. Se ytterligere informasjon under pkt. vedr. brukstillatelse/ferdigattest, evt. konferer megler ved spørsmål.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Underetasje:
Gang: Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt serietapet i himling. Inngang. Garderobeskap.
Stue/kjøkken: Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt serietapet i himling. Vedovn og varmepumpe. Malt profilert kjøkkeninnredning med heltre skap, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin.
Bod: Belegg på gulv, malte slette plater på vegger og malt slett himling. Plassbygde hyller på vegg.

Soverom 1: Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt serietapet i himling. Skyvedørsgarderober.
Soverom 2: Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt serietapet i himling. Garderobeskap.
Bod: Betonggulv, malt betong og malte slette plater på vegg. Gipsplate i himling. Plassbygde hyller på vegg.
Bad: Belegg på gulv med gulvvarme på deler av gulvet, våtromsplater på vegg og malt serietapet i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 90 cm servantskap med heldekkende servant, 80 cm underskap med laminert benkeplate, speil, 3 overskap og dusjnisje. Skap med varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannstoppventil, reduksjonsventil, vannmåler og rørfordeling til bad i 1.etasje.
Trapperom: Malt tregulv, malt tett trapp og malte veggplater. Sikringsskap.

1.etasje:
Gang: Laminatgulv med gulvvarme ved inngang, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Skyvedørsgarderober. Hovedinngang. Trapp til underetasje og til 2. etasje.
Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.
Vaskerom:Malt belegg, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn, varmepumpe og utgang til veranda fra stue. Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesone.

2.etasje:
Gang: Laminatgulv, malte plater på vegger og hvite himlingsplater. Trapp til loft og til 1. etasje. Utgang til veranda.
Stue: Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg. Hvite himlingsplater. Vedovn.
Soverom 1: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.
Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegger og hvite himlingsplater. Plassbygde hyller på vegg.
Toalett: Belegg på gulv, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
140 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask. Speilskap med lys og innvendig stikkontakt. Gulvstående toalett.
Soverom 2: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Soverom 3: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.
Soverom 4/kontor: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Loft:
Gang: Laminatgulv, malte veggplater og beiset panel i himling. Plassbygd garderobeskap. Inngang til kott på 2 sider. Trapp til 2. etasje
Soverom 1: Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Plassbygd garderobeskap. Inngang til kott.

Soverom :2 Laminatgulv, malte veggplater og beiset panel i himling. Plassbygd garderobeskap.

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 > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

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.

Oversikt over hvitevarer som medfølger i handel:
Kjøkken 1.etasje: Nedfelt induksjonstopp og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro.
Kjøkken underetasje: Oppvaskmaskin.

Moderniseringer og påkostninger
2018 - Modernisering: Monterte ny peisovn i 1. etasje.
2018 - Modernisering: Nytt kjøkken. Faglært arbeid av Romundstad Snekkeri AS, Bakken VVS og Belsvik Elektro. Egeninnsats på overflater i stue/kjøkken.
2019 - Modernisering: Monterte nytt dekke på veranda med utgang fra stue på gavelvegg. Utført som egeninnsats.

2019 - Modernisering: Monterte varmepumpe i 1. etasje. Faglært arbeid av Hemne VVS AS.
2020 - Modernisering: Overflatebehandlet vaskerom og monterte ny innredning. Utført som egeninnsats.
2021 - Modernisering: Monterte varmepumpe i underetasje. Faglært arbeid av Hemne VVS AS.
2023 - Modernisering: Nytt bad i 1. etasje. Faglært arbeid av Gulv & Mal AS, Bakken VVS AS og Belsvik Elektro AS.
2025 - Modernisering: Bytte av terrassebord på repo ved hovedinngangen. Utført som egeninnsats.

Modernisert/Påkostet år
2018

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

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasjer.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Diverse
Selger opplyser at det tidligere har vært tilkoblet vann i naustet. Dette er nå avstengt og har ikke vært benyttet av nåværende eier.

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.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:
Siste tilsyn: 17.10.2023
Siste feiing: 21.10.2024

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 20 363

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 5.563,-
Slam (via Remidt): 2.097,-
Vann: Grunnlag: 3.648,-+ årlig avgift målt forbruk (kr/m3): kr 29,29
Avløp: 525,-
Branntilsyn/feiing: 793,-
Eiendomsskatt: 7.707,-

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

Formuesverdi primær
Kr 1 101 038

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 404 150

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 4 i Heim kommune.Gårdsnummer 141, bruksnummer 14 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:

5055/141/4:
06.10.1972 - Dokumentnr: 5033 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: STAURSET VASSVERK AL
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1981 - Dokumentnr: 922 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1987 - Dokumentnr: 2339 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1988 - Dokumentnr: 7172 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: OLE ROMUNDSTAD
Bestemmelse om adkomstrett

04.04.1989 - Dokumentnr: 1858 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1994 - Dokumentnr: 338 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:141 Bnr:29
Felles septiktank
Bruksrett til samme sjøvei

01.11.2002 - Dokumentnr: 5957 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:141 Bnr:26
Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901193 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
Erklæring er forsøkt innhentet fra Kartverket, men er ikke mottatt pga. alder.

01.12.1993 - Dokumentnr: 6690 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5055 Gnr:141 Bnr:29

01.01.2018 - Dokumentnr: 166743 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:141 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 665227 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:141 Bnr:4

5055/141/14:
06.10.1972 - Dokumentnr: 5033 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: STAURSET VASSVERK AL
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1981 - Dokumentnr: 922 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

901204-2/64 Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2018 -Dokumentnr: 231206 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 1612 Gnr: 141 Bnr: 14

01.01.2020 -Dokumentnr: 1553275 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 5011 Gnr: 141 Bnr: 14

Kopi av tinglyste erklæringer kan fås oversendt på mail ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.12.1994.
Videre er det utstedt vedtak på bruksendring fra verksted til bolig i sokkeletasje datert 22.06.2021.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.10.1992.
Underetasje: Er godkjent som bruksendring 22.06.2021 hos Heim Kommune iht. byggemelding/ endring datert 04.03.2021.
1. etasje: Tørkerom, vaskerom og deler av kjølerom er endret til bad. Gang er utvidet ved å fjerne kjølerom. Bad er endret til vaskerom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
2. etasje: Vegg mellom 2 soverom er fjernet for å etablere stue, wc/dusjrom benyttes som toalettrom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
Loft: Det foreligger ikke tegninger av loftsetaschen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle

godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.
Vinduer på loft tilfredsstiller ikke kravet til rømning og det er ikke tilfredsstillende lysforhold. Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Vedr. manglende tegninger uthus/garasje, garasje og naust:
Det foreligger ikke tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest på uthus/garasje, garasje og naust. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.
En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

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

tillatelsen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at veranda ved naust er bygget uten byggesøknad i selgers eiertid, denne er derfor ikke godkjent til kommunen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.12.1994.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Eiendommen har septiktank og utslippstillatelse.
Iflg. tinglyst erklæring med dagboknr. 338 har denne eiendommen felles septiktank med gnr. 141 bnr. 29.
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det er ikke tinglyst adkomstrett fra hovedvei og frem til eiendommen. Det er tinglyst adkomstrett fra eiendommen og ned til naustet som tilhører eiendommen. Selger opplyser at det er etablert et veilag i området som hadde sitt første møte i 2024. Det er per dags dato ingen fast innbetaling per år da dette varierer etter behov. Innbetalingene til veglaget går til dekning av brøyting, strøing og vedlikehold av vei fra hovedvei. Egen innkjørsel/gårdsplass omfattes ikke av veilagets organisering/ansvarsområde, her må det påregnes eget ansvar for brøyting/strøing/vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med

tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Området ved sjøen hvor naustet er plassert er markert som "andre typer bebyggelse" i kart fra kommunen.

Tomtearealer som grenser til sjøen ligger i flomutsatt område.

Det er markert et kulturminnepunkt på gnr. 141 bnr. 14.

Kommuneplan kan fås oversendt i sin helhet ved henvendelse til megler. Kart fra kommunen medfølger som vedlegg til salgsoppgave. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% 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 28.905,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, gebyr for 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 10.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5

7200 KYRKSÆTERØRA

Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato

13.05.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Hofsetnesveien 42, 7203 VINJEØRA
HEIM kommune
gnr. 141, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 638 m² BRA-i: 357 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 Rapportdato: 02.05.2025 Oppdragsnr.: 20704-1527 Referansenummer: LW2411

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

Enebolig med utleiemulighet i underetasje. Boligen er fordelt over underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft. Betonggulv, betong i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng i 1. etasje og veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Overbygget veranda i 2. etasje med utgang fra gang.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå fra oversiden av boligen. Nedsiden er ikke mulig å kontrollere fra bakkenivå. Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Snøfangere Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via luke. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av belegg som senere er belagt med Protan membran med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 97 cm. Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke. Trapp med strekkmetall i trinn og på repo. Tett vegg med glass på en side.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt panel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Vedovn i 2. etasje fra byggeår. Rentbrennende peisovn i 1. etasje fra 2018. Rentbrennende vedovn i underetasje fra ca. 2005. Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Malt åpen trapp med malte trinn og malt rekkverk. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv med gulvvarme på deler av gulvet, våtromsplater på vegg og malt serietapet i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 90 cm servantskap med heldekkende servant, 80 cm underskap med laminert benkeplate, speil, 3 overskap og dusjnisje. Skap med varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannstoppventil, reduksjonsventil, vannmåler og rørfordeling til bad i 1. etasje.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Malt belegg, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap. Rommet er malt og montert ny innredning ca. 2020.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt strietapet i himling. Vedovn og varmpumpe. Malt profilert kjøkkeninnredning med heltre skap, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og avrenningsbeslag. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn, varmpumpe og utgang til veranda fra stue. Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjøle/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom Belegg på gulv, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 140 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask. Speilskap med lys og innvendig stikkontakt. Gulvstående toalett. Rommet er malt, det er montert nytt toalett, ny vask, krane og speilskap. Utført ca. 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber til underetasje, vaskerom i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje. Hovedstoppekrane med vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppventil er plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasjen. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på vegg inne i skap på bad i underetasjen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. Det er montert ventilasjonsanlegg i boligen med varmegjenvinning, det har ikke vært i bruk i selger sin eiertid av boligen. Avtrekksvifte på kott til kjøkkenventilator er frakoblet i 2018 når det ble montert ny avtrekksvifte med avkast dirkete ut. Det er installert varmpumpe.

Plassering: Stue 1. etasje

Leverandør: Daikin Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap Produksjonsår: 2019 Service utført: Ikke vært utført. Jevnlig rengjøring er utført av eier. Det er installert varmpumpe. Plassering: Stue i underetasje Leverandør: Daikin Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap Produksjonsår: 2021 Service utført: Ikke vært behov. Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 1990 Plassering: I skap på bad underetasje. Montert vannføler på gulv for å ivareta vannsikkerheten. Elektrisk tilkobling: Fast med trinnbryter Sikringsskap er plassert i trapperom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg. Brannmeldere i hver etasje. Brannslukkere fra. 2020 i 2 etasje, 1 etasje og underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt Dreneringen er fra 1990. 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. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng Forstøtningsmurer er av betong. Skrånende tomt som er beplantet med plen. Gruset/knust asfalt grus i innkjørsel og parkering. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er slamavskiller med overløp til grøft/sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder. Info hentet fra www.min tank.no. Tank: 47177. Siste tømning: 2023-08-02 11:02. Neste tømning: Juni - Sept. 2025. Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 5 m³

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.10.1992
- Underetasje: Er godkjent som bruksendring 22.06.2021 hos Heim Kommune iht. byggemelding/endring datert 04.03.2021
- 1. etasje: Tørkerom, vaskerom og deler av kjølerom er endret til bad. Gang er utvidet ved å fjerne kjølerom. Bad er endret til vaskerom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- 2. etasje: Vegg mellom 2 soverom er fjernet for å etablere stue, wc/dusjrom benyttes som toalettrom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- Loft: Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen. Lovlighet ut fra dagens bruk må undersøkes med kommunen. Tiltak for å få lovligheten for etasjen må påregnes.

Uthus/garasje

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger



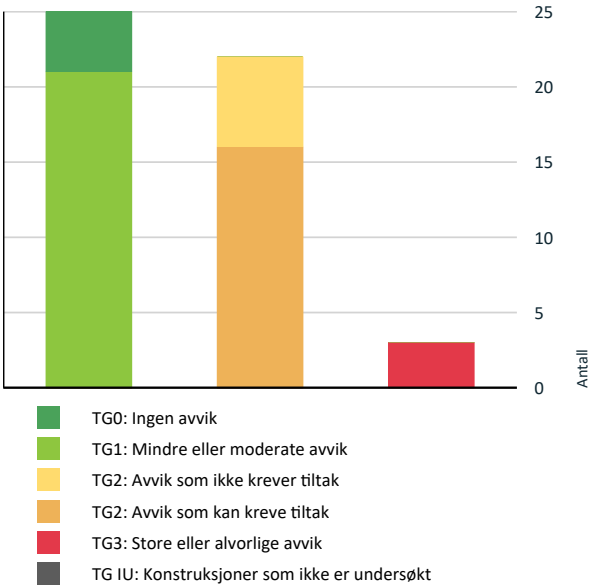
Beskrivelse av eiendommen

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet ut over det som er opplyst.
- Veranda er bygget uten byggesøknad ifølge selger. Tiltak for å få lovligheten i orden må kunne påregnes.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.



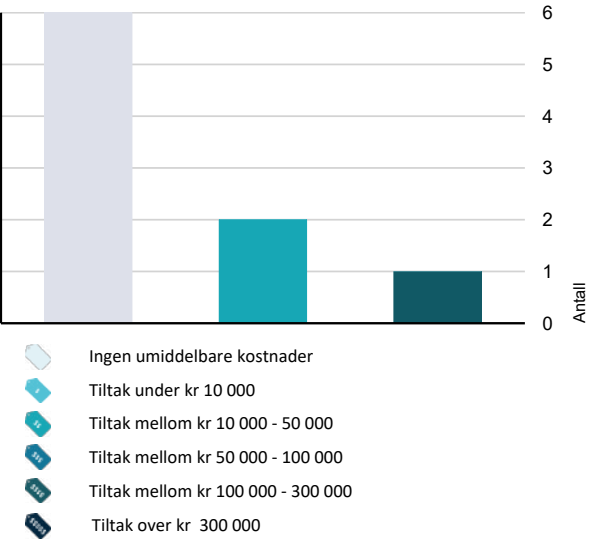
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Vinduer	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Monterte ny peisovn i 1. etasje
2018	Modernisering	Nytt kjøkken. Faglært arbeid av Romundstad Snekkeri AS, Bakken VVS og Belsvik Elektro. Egeninnsats på overflater i stue/kjøkken
2019	Modernisering	Monterte nytt dekke på veranda med utgang fra stue på gavelvegg. Utført som egeninnsats
2019	Modernisering	Monterte varmepumpe i 1. etasje. Faglært arbeid av Hemne VVS AS
2020	Modernisering	Overflatebehandlet vaskerom og monterte ny innredning. Utført som egeninnsats
2021	Modernisering	Monterte varmepumpe i underetasje. Faglært arbeid av Hemne VVS AS
2023	Modernisering	Nytt bad i 1. etasje. Faglært arbeid av Gulv & Mal AS, Bakken VVS AS og Belsvik Elektro AS
2025	Modernisering	Bytte av terrassebord på repo ved hovedinngangen. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå fra oversiden av boligen. Nedsiden er ikke mulig å kontrollere fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater

Konsekvens/tiltak

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

- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.



Oversikt



Synlig rust på fremre plateskjøter

TG 2 **Nedløp og beslag**



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

- Takstige bør monteres i henhold til monteringsanvisning for å ivareta kravet til sikker adkomst.



Oversikt pipehatt og tilkomst via stige

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

- Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av klosser mellom bord

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via luke. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke tilstrekkelig med flueduk enkelte steder, synlig flueduk i luftespalter som er etablert.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen grunnet kondenslekkasje fra avløpsrør. Skaden er utbedret og det er ikke behov for tiltak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Påviste fuktskjolder på gulv i kott er det ikke behov for tiltak, årsak til kondenslekkasje fra avløpsrør er utbedret.
- Det må vurderes tiltak vedrørende flueduk.



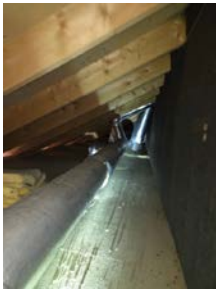
Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i raftekasser



Oversikt kryploft mot vest



Oversikt kryploft mot øst



Fuktmerker i gulv som følge av lekkasje fra avløpslufting. Årsak er utbedret og området er tørt under befaringen. Ikke behov for tiltak.

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Vindu på vaskerom, stue, toalett og bod



Vindu i front på stue og soverom



Det er montert takstige fra loftsvindu



Vindu på bad, kjøkken og soverom

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører med kodelås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoveddør i underetasjen med kodelås



Hoveddør i 1. etasje med kodelås

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av belegg som senere er belagt med Protan membran med avrenning til renne i front. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 97 cm.
- Veranda/terrasse er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondenssskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Membran ligger løst over eldre belegg, synlig ved verandadør hvor membran kan løftes opp. Ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør undersøkes med leverandør av Protan membranen hvordan innfesting skal være utført og utbedre innfestningen i henhold til leggeanvisningen.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Trapp med strekkmetall i trinn og på repo. Tett vegg med glass på en side.



Oversikt

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt panel og himlingsplater.

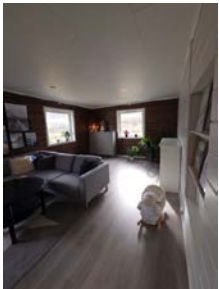
Tilstandsrapport



Oversikt stue i underetasje



Oversikt loftsgang



Oversikt stue i 2. etasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje.

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet fra øvre hjørne av stue mot senter av gulv. TG 2

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm. TG 2

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 19 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 2

Loft

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 32 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 3

- Noe knirk i enkelte gulv i hver etasje.

Konsekvens/tiltak

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

- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet hvor det er gitt TG 3. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

- Dette er ikke uvanlig for boliger og henger sammen med at boligen har fått satt seg, i tillegg kan det skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- Det er synlig tilpasset plassbygd garderobeskap i henhold til skjevhet på loft som bekrefter at dette har vært slik siden byggeår og tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



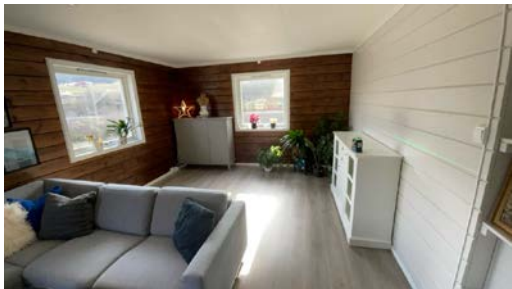
1. etasje.

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet fra øvre hjørne av stue mot senter av gulv. TG 2



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra ytre hjørne og mot senter av rommet. TG 2



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 19 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 2



Loft

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 32 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 3

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- 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, høy forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Pipe og ildsted



Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Vedovn i 2. etasje fra byggeår. Rentbrennende peisovn i 1. etasje fra 2018. Rentbrennende vedovn i underetasje fra ca. 2005.



Vedovn i stue 2. etasje fra byggeår



Peisovn i stue 1. etasje fra 201



Vedovn i stue underetasje fra ca. 2005

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bod ved kjøkken mot øvre ytre hjørne. Det er målt 19%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

- Laminatgulv er ikke montert i henhold til leggeanvisning med tanke på forskyvning av bord.
- Undergulv til laminat av betong er ujevn så gulvet svikter noe enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:
 - Det er i 2024 utbedret området ovenfor boligen og da redusert fuktbekstingen mot boligen.
 - Det kan anbefales å kontrollere avløpsrør fra takvann på boligen for å sikre at det er tilstrekkelig avrenning.
 - Kantlist på grunnmursplast bør monteres.



Tilstandsrapport



- Laminatgulv er ikke montert i henhold til leggeanvisning med tanke på forskyvning av bord.



- Undergulv til laminat av betong er ujevn så gulvet svikter noe enkelte steder.



Kontroll av bunnsvill bod ved kjøkken mot øvre ytre hjørne. Det er målt 19%

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med malte trinn og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp fra loft til 2. etasje.



Trapp i 2. etasje mot 1. etasje



Trapp fra 1. etasje ned mot underetasjen



Trapper sett fra gang i 1. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme på deler av gulvet, våtromsplater på vegg og malt serietapet i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

90 cm servantskap med heldekkende servant, 80 cm underskap med laminert benkeplate, speil, 3 overskap og dusjnische. Skap med varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannstoppventil, reduksjonsventil, vannmåler og rørfordeling til bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtromsplater på vegg i dusj er løs i bunn og det er ikke fuget/tettet i nedre del av plater.

- Mangler våtromplater rundt avløpsrør.

- Mangler belegg under varmtvannsbereder med risiko for fukt under belegg ved evt. lekkasje fra varmtvannsbereder

- Halvparten av forventet levetid er nådd på sanitære installasjoner.

- Manglende tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Andre tiltak:

- Badet har TG 3 på grunn av alder og påviste mangler. Ved å montere dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Renovering må påregnes.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt



Oversikt



Oversikt mot område ved dusj og plassbygd skap ved varmtvannsbereder



Mangler belegg under varmtvannsbereder. Det er montert vannføler som sikring

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden det var mulig å kontrollere bunnsvill ved varmtvannsbereder mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt. Dusj har ikke vært i bruk siden badet i 1. etasje ble ferdig renoveret.



Kontroll av bunnsvill ved varmtvannsbereder mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.

200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.



Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Åpning mellom dusjvegg og vegg for å sikre avrenning til sluk

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

200 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask, speil med lys og varme. Dusj med glassvegg og vegghengt toalett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu og ventil i vindu.
- Etter befaringen har selger utbedret tilluft under dør for å sikre tilstrekkelig luftskifte

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



Luftespalte under dør er etablert etter befaringen

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad fra kjøkken inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill bad fra kjøkken inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt belegg, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.
Rommet er malt og montert ny innredning ca. 2020.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.
- Etter befaringen har selger lagt nye fuger rundt vann og avløpsrør på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert sokkellist på våtromplater og det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å montere mykfuge i overgang gulvbelegg og veggplater for å ivareta vannsikkerheten og platene.



Tilstandsrapport



Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

- Varmekabel er fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder kan varmekabel eller termostaten slutte å virke.
- Info: Alderen på varmekablene dine behøver ikke å bety noe for hvor gode de er. Estimert levetid er faktisk godt over 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.
Når kablene ryker skyldes det derfor gjerne ytre påvirkninger som eksempelvis luftlommer i støpen, fuktinntregning i varmekabelen eller andre mekaniske skader som har utviklet seg over tid.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klempotte i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu og ventil i vindu.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekksvifte på vegg



Luftespalte under dør

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Ingen fuktavvik er målt. .



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet med malt brystpanel på vegg og malt strietapet i himling. Vedovn og varmepumpe. Malt profilert kjøkkeninnredning med heltre skap, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og avrenningsbeslag. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



Oversikt

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn, varmepumpe og utgang til veranda fra stue.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro.
Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesone.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulv, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tilstandsrapport

140 cm servantskap med laminert benkeplate og toppmontert vask. Speilskap med lys og innvendig stikkontakt. Gulvstående toalett.
Rommet er malt, det er montert nytt toalett, ny vask, krane og speilskap. Utført ca. 2022.
Rommet har vært tidligere bad, endret til toalettrom pga. vannsikkerheten. Skal rommet benyttes som våtrom må renovring påregnes.
- Etter befaringen har selger etablert luftespalte under dør for å ivareta tilstrekkelig tilluft.



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på vegg inne i skap på bad i underetasjen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber til underetasje, vaskerom i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje. Hovedstoppekrane med vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppventil er plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane med vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppventil er plassert ved varmtvannsbereider på bad i underetasjen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. Det er montert ventilasjonsanlegg i boligen med varmegjenvinning, det har ikke vært i bruk i selger sin eiertid av boligen. Avtrekksvifte på kott til kjøkkenventilator er frakoblet i 2018 når det ble montert ny avtrekksvifte med avkast dirkete ut.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 1. etasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap
Produksjonsår: 2019
Service utført: Ikke vært utført. Jevnlig rengjøring er utført av eier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Ytterdel

TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue i underetasje

Tilstandsrapport

Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Egen kurs til sikringsskap
Produksjonsår: 2021
Service utført: Ikke vært behov.
- 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.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannstank

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1990
Plassering: I skap på bad underetasje. Montert vannføler på gulv for å ivareta vannsikkerheten.
Elektrisk tilkobling: Fast med trinnbryter

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



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 i trapperom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 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)?



Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Installasjon ved renovering av bad i 1. etasje
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. Selger har hatt boligen siden 2018. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.
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 ligger totalt 7 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2018-2024
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- 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 varmtvannsbereder, 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.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført i tilleggsbygg før selger kjøpte boligen i 2018.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget på denne eiendommen, 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukkere fra. 2020 i 2 etasje, 1 etasje og underetasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av vegg med fare for fukt bak grunnmursplast. Det er synlig misfarging på vegg under veranda ovenfor grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.
- Det er anbefalt å få utført kontroll og evt. spyling av drenerør og avløp fra takvann som følge av påviste forhold i pkt. rom under terreng.



Bildet viser grunnmursplast uten kantlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng



Oversikt



Oversikt

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- TG 3 er gitt pga. høyde på støttemur over 50 cm på siden av boligen med grus underlag. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 er gitt pga. denne muren mangler rekkverk med hardt underlag



Forstøtningsmur fra uthus/garasje mot boligen

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen. Gruset/knust asfalt grus i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Gjelder området ved naustet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Eiendommen ved naustet ligger i flomutsatt område.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er slamavskiller med overløp til grøft/sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan det er utført. Må undersøkes nærmere!

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

- Det må undersøkes nærmere om eiendommen har godkjent utslippstillatelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder. Info hentet fra www.min-tank.no. Tank: 47177. Siste tømning: 2023-08-02 11:02. Neste tømning: Juni - Sept.

Tilstandsrapport

2025. Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 5 m³

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Info hentet fra www.mintank.no

Bygninger på eiendommen

Uthus/garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

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

Beskrivelse

Uthus/garasje fordelt over 2 etasjer.

Grunnmur i naturstein, betonggulv med ringmur i betong. Bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Leddporter. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Innlagt strøm I underetasje er det 2 garasjer hvor det er elbillader montert på vegg.

I 1. etasje er det veranda/repo ved inngang og 3 lagerrom. I tillegg er det ett toalett. (Toalett er ikke i bruk siden vann og avløp er koblet ifra huset)

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



Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bygget ny veranda/repo ved hovedinngang i 1. etasje
2022	Modernisering	Montert elbillader. Faglært arbeid av Belsvik Elektro AS

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Byget er også merket med årstall i puss over inngangsdør

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

Beskrivelse

Garasje på et plan med hems og tilbygget carport.
Betonggulv, lettklinkerblick i grunnmur og betong i etasjeskiller. Garasjeporter i tre. Saltak med betongtakstein og stålplater.
Doble vindskibord.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

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

Beskrivelse

Naust på et plan fordelt over 2 bygg hvor 1 naust har hems.
Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående kledning. Doble dører i tre. Saltak med takplater av i stål. Innlagt strøm
I naust 1 er det etablert lagerrom med hems. Naust 2 har grusgulv
Foran naust 2 er det bygget veranda

- Det er synlige lyshull i yttertak plater sett fra undersiden via undertak. Ingen synlige lekkasjer. Utbedring må påregnes

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



Oversikt naust med veranda

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Bygget veranda. Utført som egeninnsats

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

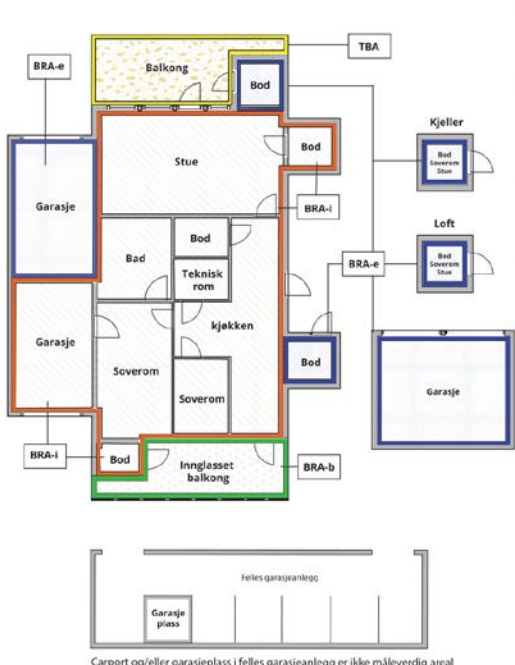
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	107			107	4		107
1. Etasje	111			111	45		111
2. Etasje	107			107	9		107
Loft	32			32		80	112
SUM	357				58	80	437
SUM BRA	357						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bad, Trapperom		
1. Etasje	Gang m/trapp, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang m/trapp, Stue, Soverom, Bod, Toalettrom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4/kontor		
Loft	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Kott (Ikke måleverdig areal), Kott 2 (Ikke måleverdig areal), Kott 3 (Ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Overbygd inngang

1. etasje: Veranda, terrasse og repo

2. etasje: Veranda

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.10.1992

- Underetasje: Er godkjent som bruksendring 22.06.2021 hos Heim Kommune iht. byggemelding/endring datert 04.03.2021

- 1. etasje: Tørkerom, vaskerom og deler av kjølerom er endret til bad. Gang er utvidet ved å fjerne kjølerom. Bad er endret til vaskerom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.

- 2. etasje: Vegg mellom 2 soverom er fjernet for å etablere stue, wc/dusjrom benyttes som toalettrom. Det er ikke krav til å søke bruksendring.

- Loft: Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen. Lovlighet ut fra dagens bruk må undersøkes med kommunen. Tiltak for å få lovligheten for etasjen må påregnes.

Arealer



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

- Vinduer på loft tilfredsstiller ikke kravet til rømning og det er ikke tilfredsstillende lysforhold. Det er montert rømningsstige ved vindu til soverom 1
- Info:
Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.
Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.
- Vinduer på loft klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.
- Info:
Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri .
For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

Uthus/garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		61		61			61
1. Etasje		47		47	13	15	62
SUM		108			13	15	123
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje, Garasje 2	
1. Etasje		Verksted/lager, Lagerrom, Lagerrom 2 (Ikke måleverdig areal), Toalettrom (Ikke i bruk)	

Kommentar

- Det er tilgjengelig lager i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Opplyst som ALH.
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		28		28	15		28
Hems						30	30
SUM		28			15	30	58
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Carport
- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Nauust

Kommentar		
Enebolig	- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.	
Uthus/garasje	- Det er tilgjengelig lager i 1. etasje som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.	
Garasje	- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.	
Naust	- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Bjørn Asgeir Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	141	4		0	4580.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hofsetnesveien 42							
Hjemmelshaver							
Mikkelsen Bjørn Asgeir							

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		104		104	38		104
Loft		41		41		26	67
SUM		145			38	26	171
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Naust/båtrom	
Loft		Lagerrom, Lagerrom 2 (Ikke måleverdig areal)	

Kommentar
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda
- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet ut over det som er opplyst.
- Veranda er bygget uten byggesøknad ifølge selger. Tiltak for å få lovligheten i orden må kunne påregnes.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	343	14
Uthus/garasje	0	108
Garasje	0	28
Naust	0	145



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	11.03.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	41	Nei
Tidligere salgsoppgave	20.04.2017	Tilsendt av selger. Dato er hentet fra egenerklæringen.	Gjennomgått	45	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	18.04.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	12	Ja
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	18.04.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Hofsetnesveien 42, vedtak bruksendring fra verksted til bolig i sokkeletasje.	22.06.2021	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Forenklet energiattest	18.04.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	Bekreftet av selger pr. epost 02.05.2025

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW2411>
- ### 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.	
1701250005	
Selger 1 navn	
Bjørn Asgeir Mikkelsen	
Gateadresse	
Hofsetnesveien 42	
Poststed	Postnr
VINJEØRA	7203
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad 1Etg høsten 2023

Arbeid utført av

Gulv og Malerservice

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, nytt sluk og nye avløpsrør

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ifbm oppussing bad i 2023 ble det lagt nye vannrør og nytt avløpsrør til bad 1Etg og til kjøkken 1. Etg. Ny Utekran med Varmt/kald vann.

Arbeid utført av

Bakken Vvs

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Stedvis noe saltutslag i garasje.

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

Beskrivelse

Noe skjevheter og stedvis knirk i gulv

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifbm Bad 1Etg: Varmekabler i gulv, spotter i tak, lys til speil, stikkontakt og avtrekksvifte. Utelamper Garasje. Stikkontakter diverse plasser. 2 nye kurser for Varmepumpe i 0Etg og 1Etg. Montert Elbillader

Arbeid utført av

Belsvik Elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montert elbillader i 2022

Document reference: 1701250005

Initialer selger: BAM

2

92

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terrassebord veranda til huset i 2019. Byttet terrassebord inngang til uthus i 2025

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring i 2021

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring Sokkelleilighet

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring i 2021

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse tilhørende naust er ikke søkt om

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1701250005

Initialer selger: BAM

3

93

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 avhendingsloven § 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: 1701250005

Initialer selger: BAM

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Asgeir Mikkelsen	86e3b61273d30ea86447a4e5c27e20cba3083e9f	10.03.2025 08:09:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1701250005

94

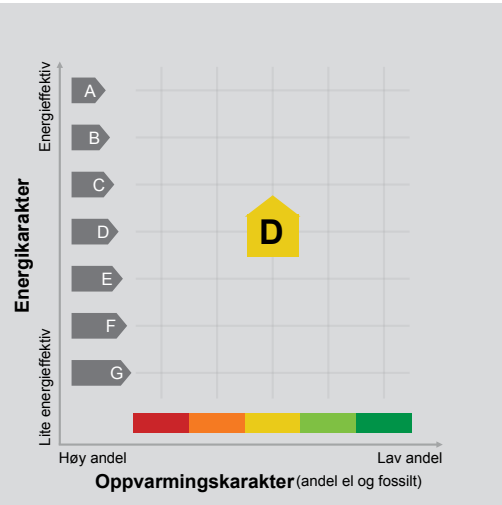
nets

95

ENERGIATTEST



Adresse	Hofsetnesveien 42
Postnummer	7203
Sted	VINJEØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	183090836
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108271
Dato	18.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 16 316 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 316 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Isolering av gulv mot grunn

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	357
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

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

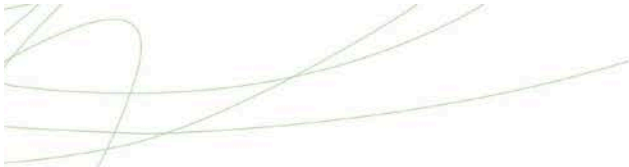
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.

Plikten 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: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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.

(Kommune)

HEMNE

Anmelder

Jonny Romundstad

7203 Vinjeøra

Ferdigattest

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Byggherre

Martin Romundstad

7203 Vinjeøra

Ferdigattest er gitt for

Elendom/byggested

Hovdeset

Gnr.

141

Bnr.

4

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad

Dato

10/9-1992

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Snekkerverksted

Behandling/vedtak

THU

Vedtak dato

19/1-93

Saksnr.

7/93.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

Ingen merknader.

Underskrift

Sted

Kyrksæterøra 5/12-1994

Dato

5/12-1994

Sign. / Stempel

Hemne kommune

Teknisk Etat

7200 Kyrksæterøra

Rolf Høy

KOPI SENDT

ansvars-havende

Navn

Adresse

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

K: blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Bjørn Asgeir Mikkelsen
Hofsetnesveien 42
7203 VINJEØRA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00055-3	Marit Oline Paulsen	22.06.2021
		+47 91307367	

Hofsetnesveien 42, vedtak bruksendring fra verksted til bolig i sokkeletasje.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 141 / 4 / 0 / 0
Tiltakshaver: Bjørn Asgeir Mikkelsen

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-4 for omsøkte bruksendring av sokkeletasje til sokkelleilighet.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Plan. Eiendommen er regulert til LNF-formål i Kommuneplanens arealdel. Tiltaket vurderes å ikke behøve dispensasjon da endringen til boligformål vil være likt eksisterende bruk av hoveddelen av bygningen.

Nabovarsel. Nabo er varslet og har samtykket til tiltaket.

Naturmangfoldlovens § 7. Da det søkes om innvendig endringer likt eksisterende bruk av bygningen vurderes tiltaket ikke å berøre naturmangfold. Prinsippene §§ 8-12 er derfor ikke vurdert nærmere.

Ut fra brukstilstanden av sokkelen, kan kommunen godkjenne at tiltaket behandles etter § 20-4, 1. ledd, bokstav e.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:
Ingen utover de krav som stilles i TEK 17.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: Søknad, nabovarsel med kvittering, kart, tegninger.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales. (Pga oversittet frist bortfaller behandlingsgebyr)

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

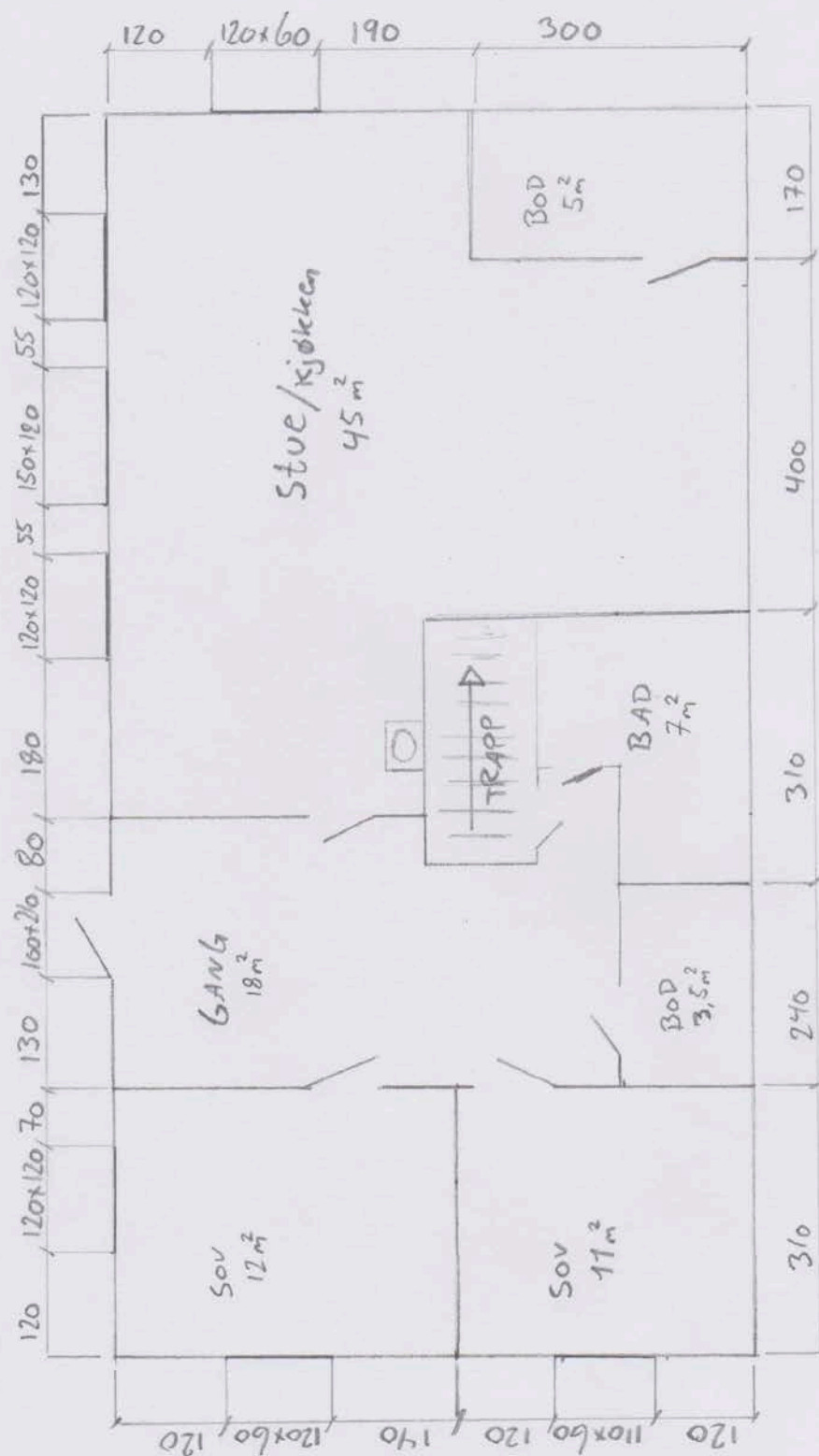
Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Marit Oline Paulsen
Rådgiver byggesak
+47 91307367

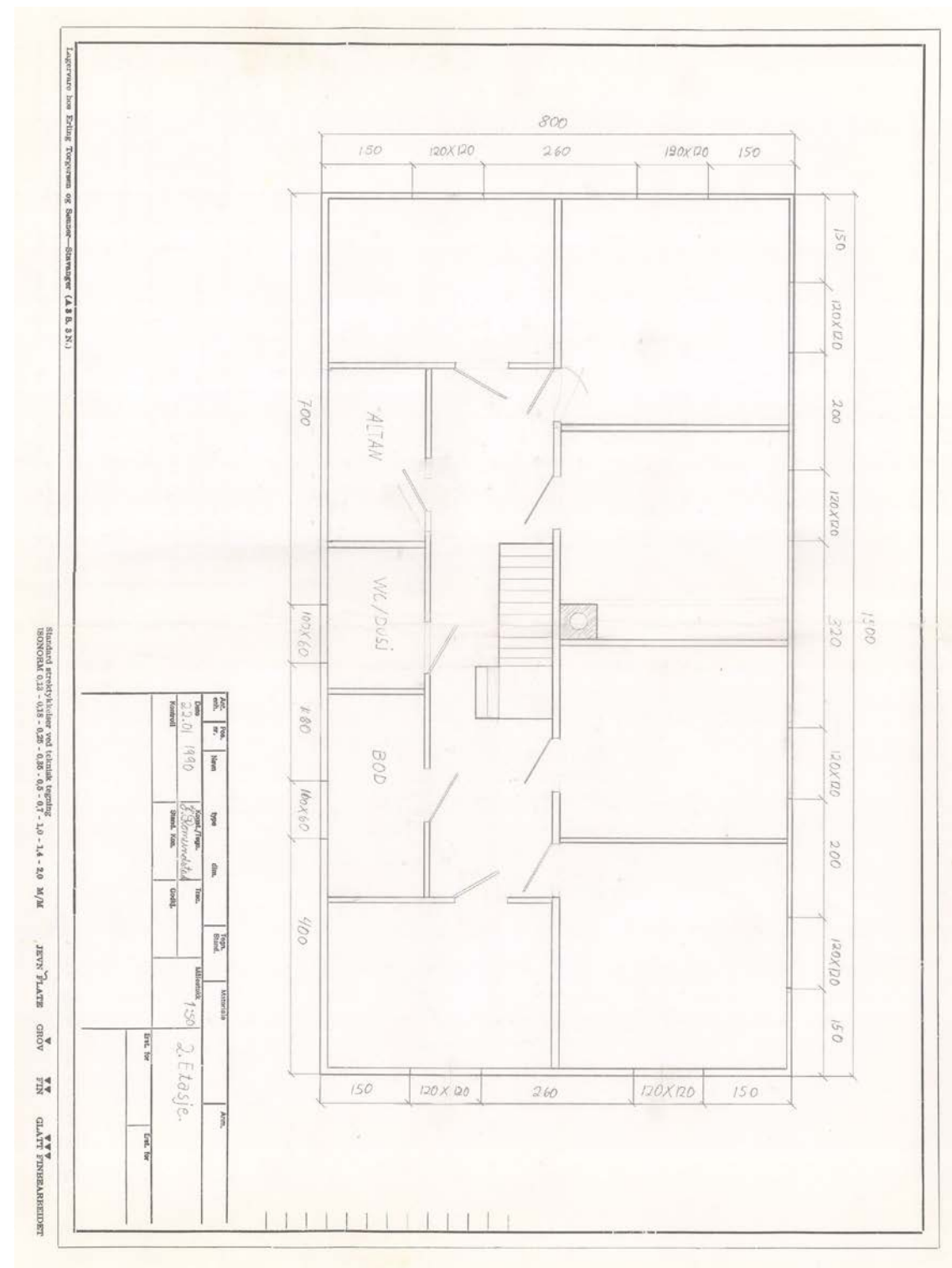
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

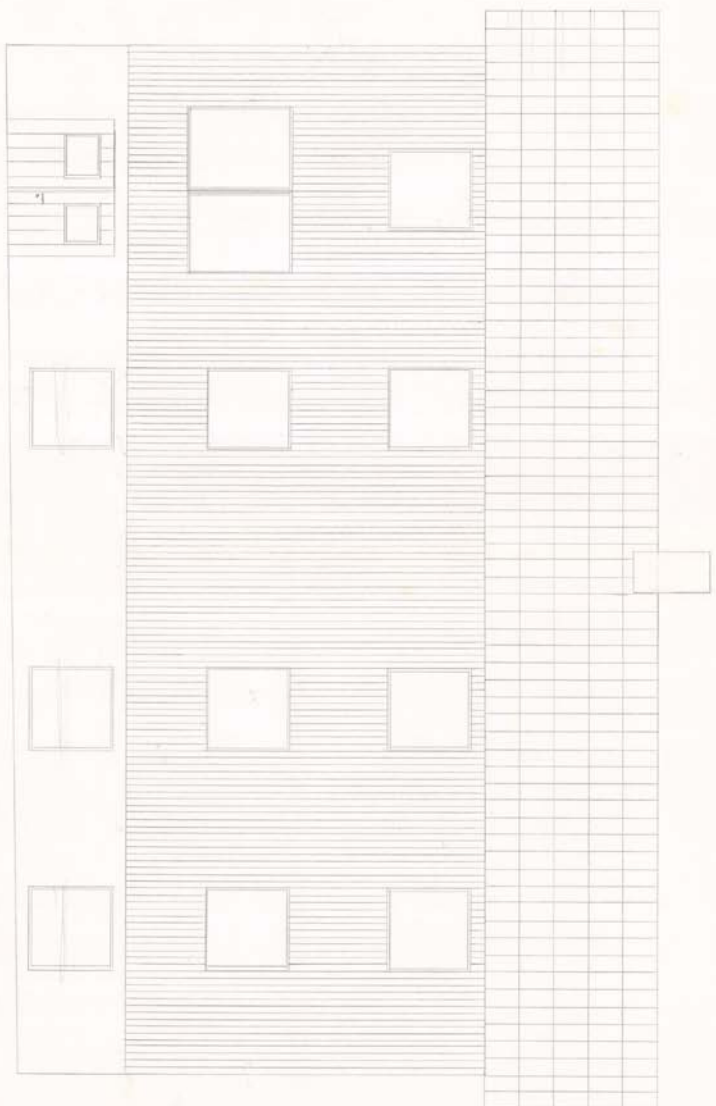




målestokk 1:75
Takhøyde 235cm
ventiler i alle glass

4/3-21
Bjørn Asgeir Mikkelsen



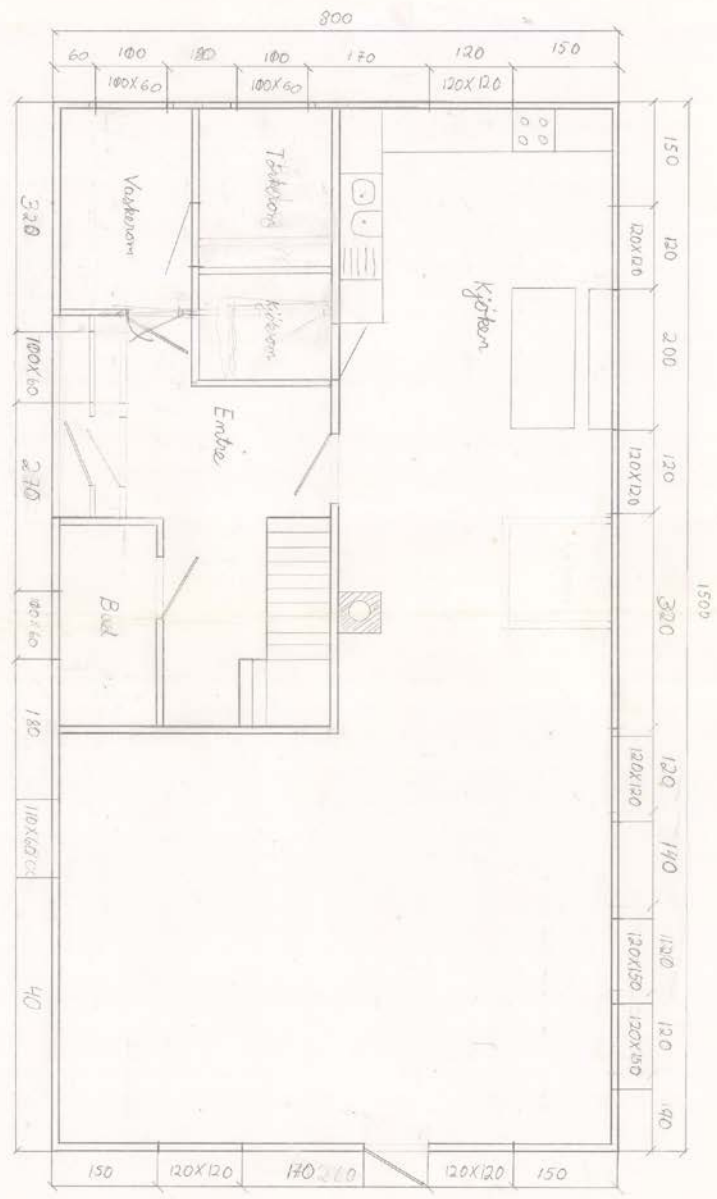


NOT 0.5T

Scale	Room	Type	Area	Volume	Material	Notes
23.01	1910	Living Room	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Bedroom	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Kitchen	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Bath	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Garage	150m ²	1:50	Concrete	

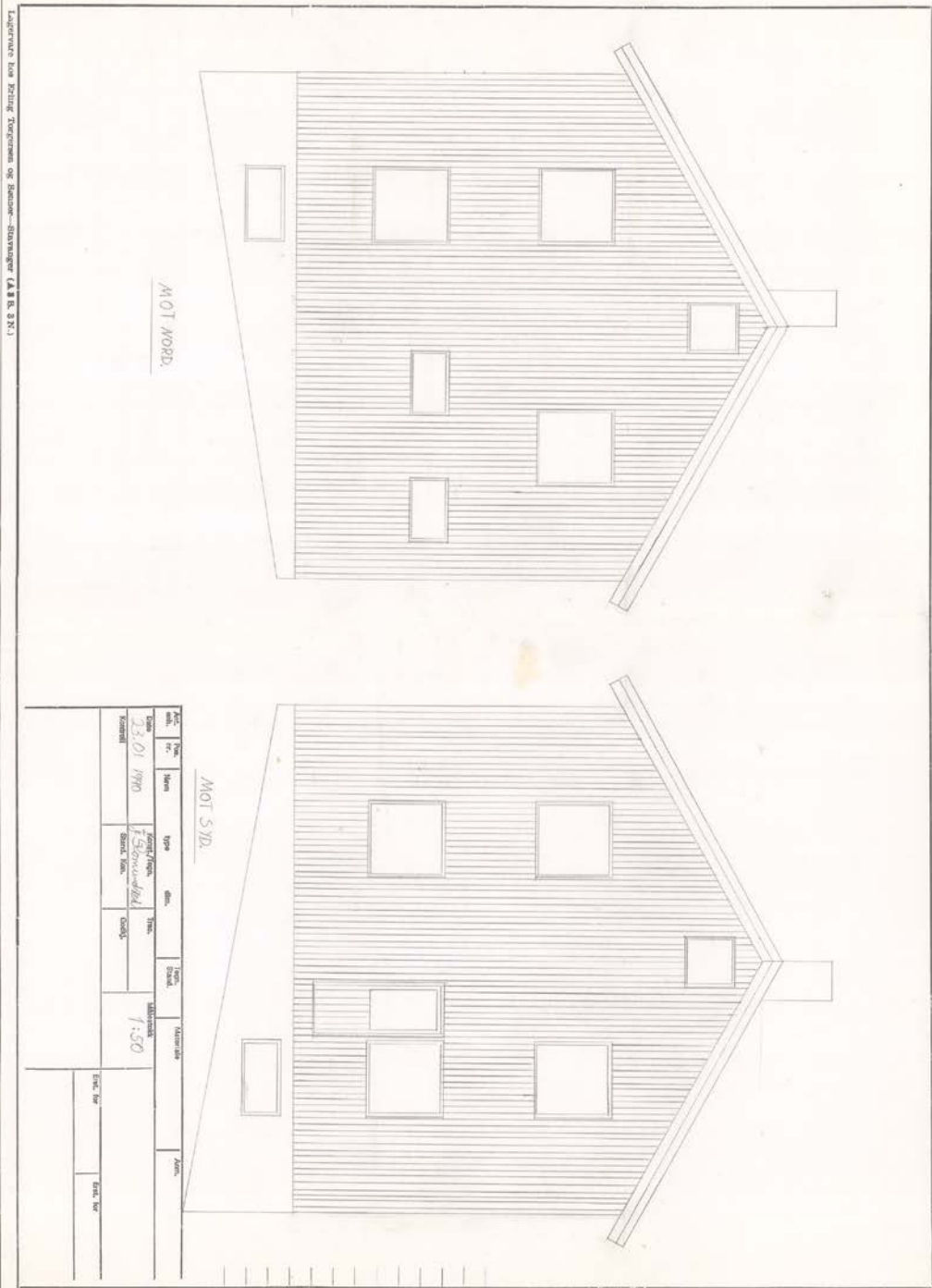
0010899

Standard architectural and technical drawing
 Standard 0.13 - 0.18 - 0.25 - 0.35 - 0.5 - 0.7 - 1.0 - 1.4 - 2.0 M/M
 JENY PLATE GROV
 PIN
 GLATT FINISHREIDET



Scale	Room	Type	Area	Volume	Material	Notes
23.01	1910	Living Room	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Bedroom	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Kitchen	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Bath	150m ²	1:50	Concrete	
23.01	1910	Garage	150m ²	1:50	Concrete	

Standard architectural and technical drawing
 Standard 0.13 - 0.18 - 0.25 - 0.35 - 0.5 - 0.7 - 1.0 - 1.4 - 2.0 M/M
 JENY PLATE GROV
 PIN
 GLATT FINISHREIDET

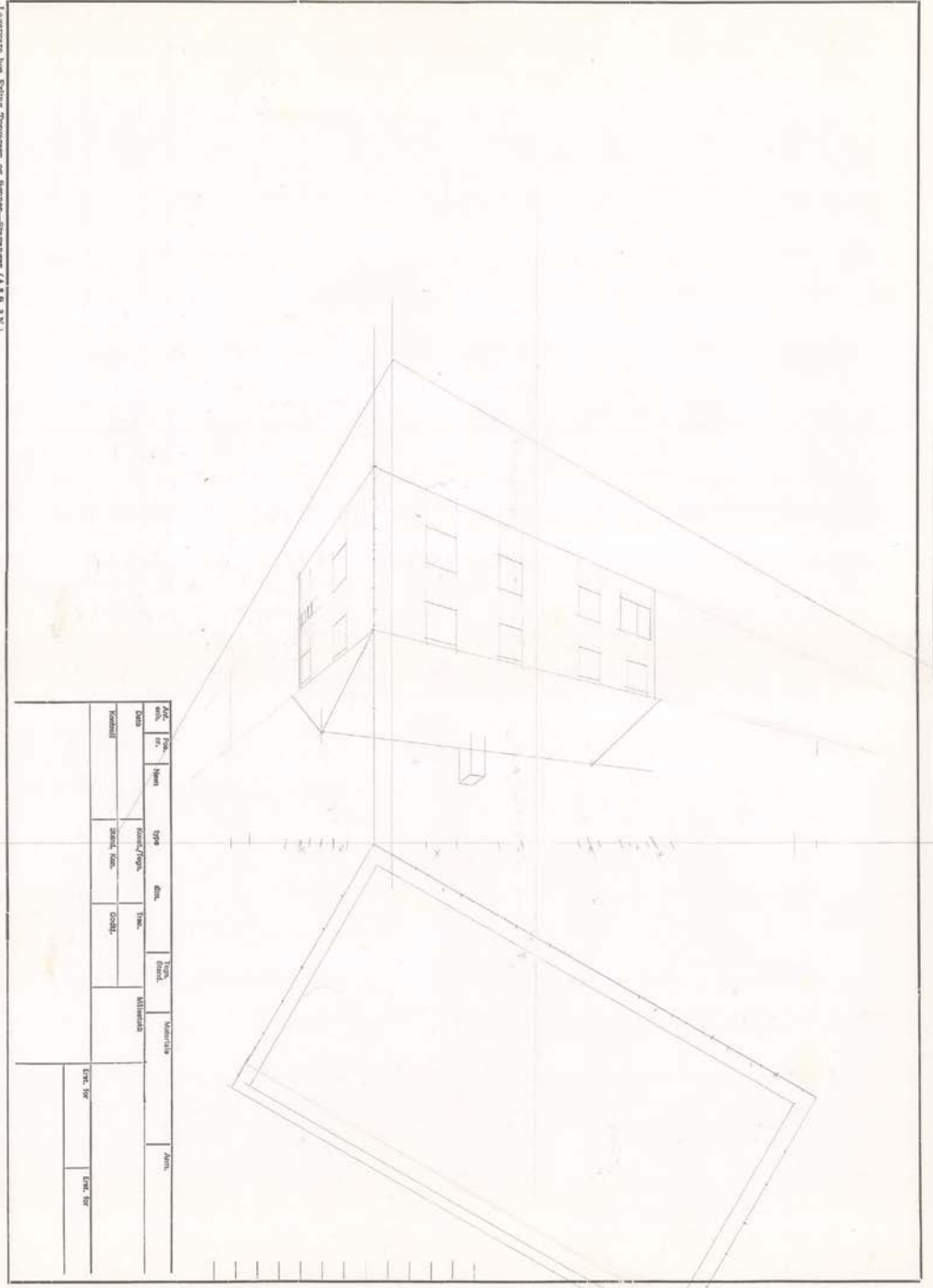


Lagerhaus des Königlichen Hofes - St. Petersburg (A. B. S. N.)

0010906

Architectural drawing of a building facade - St. Petersburg (A. B. S. N.)

Architectural drawing of a building facade - St. Petersburg (A. B. S. N.)



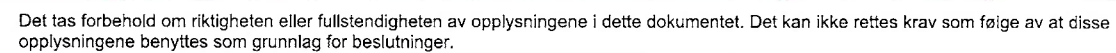
Lagerhaus des Königlichen Hofes - St. Petersburg (A. B. S. N.)

0010906

Architectural drawing of a building facade - St. Petersburg (A. B. S. N.)

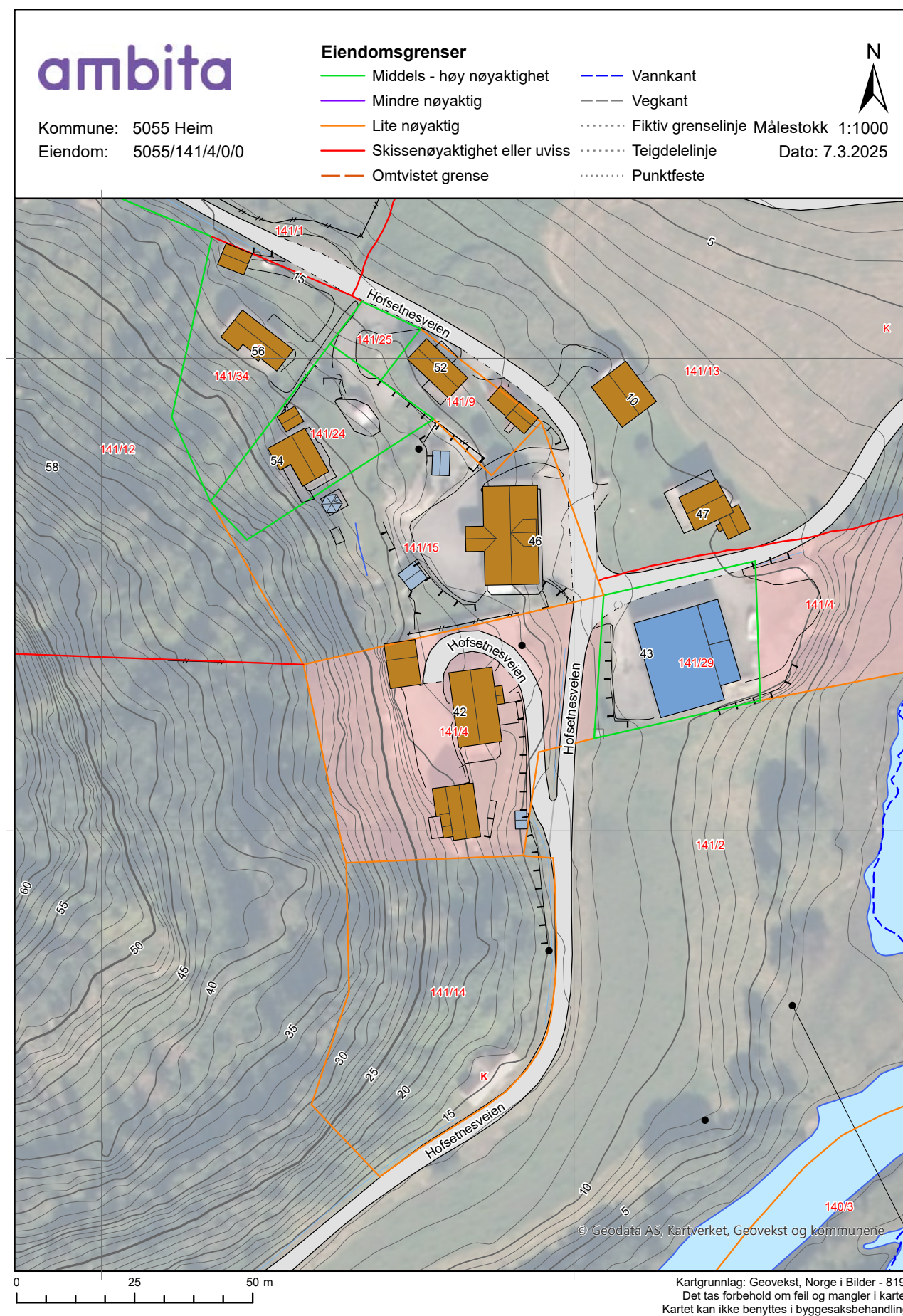
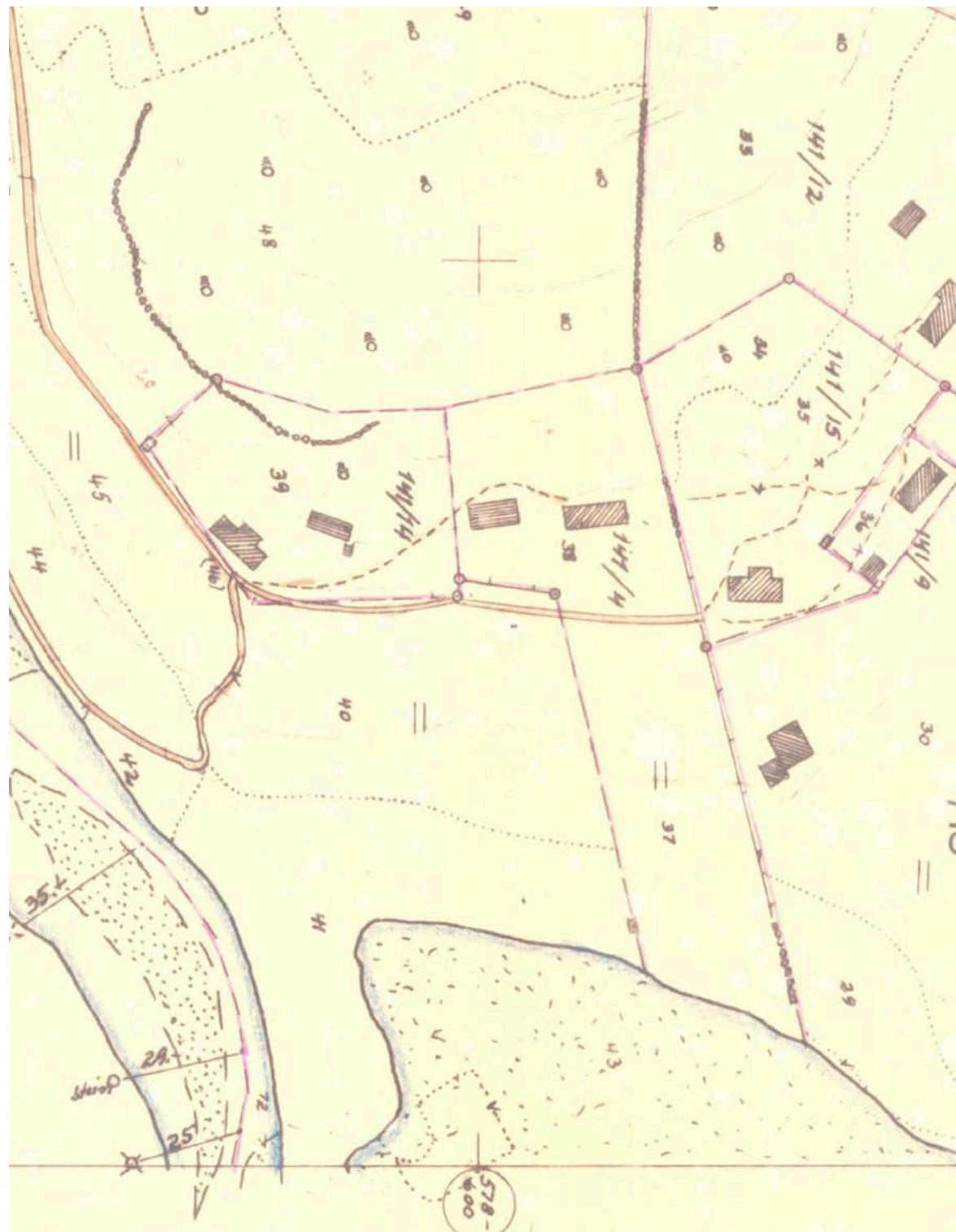
Architectural drawing of a building facade - St. Petersburg (A. B. S. N.)





Matrikelkaart

	Grunneieendom
	Hjelpeline vannkart
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense ≤ 200 cm
	Grense ≤ 500 cm
	Grense ≥ 500 cm



Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/141/4/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

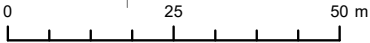
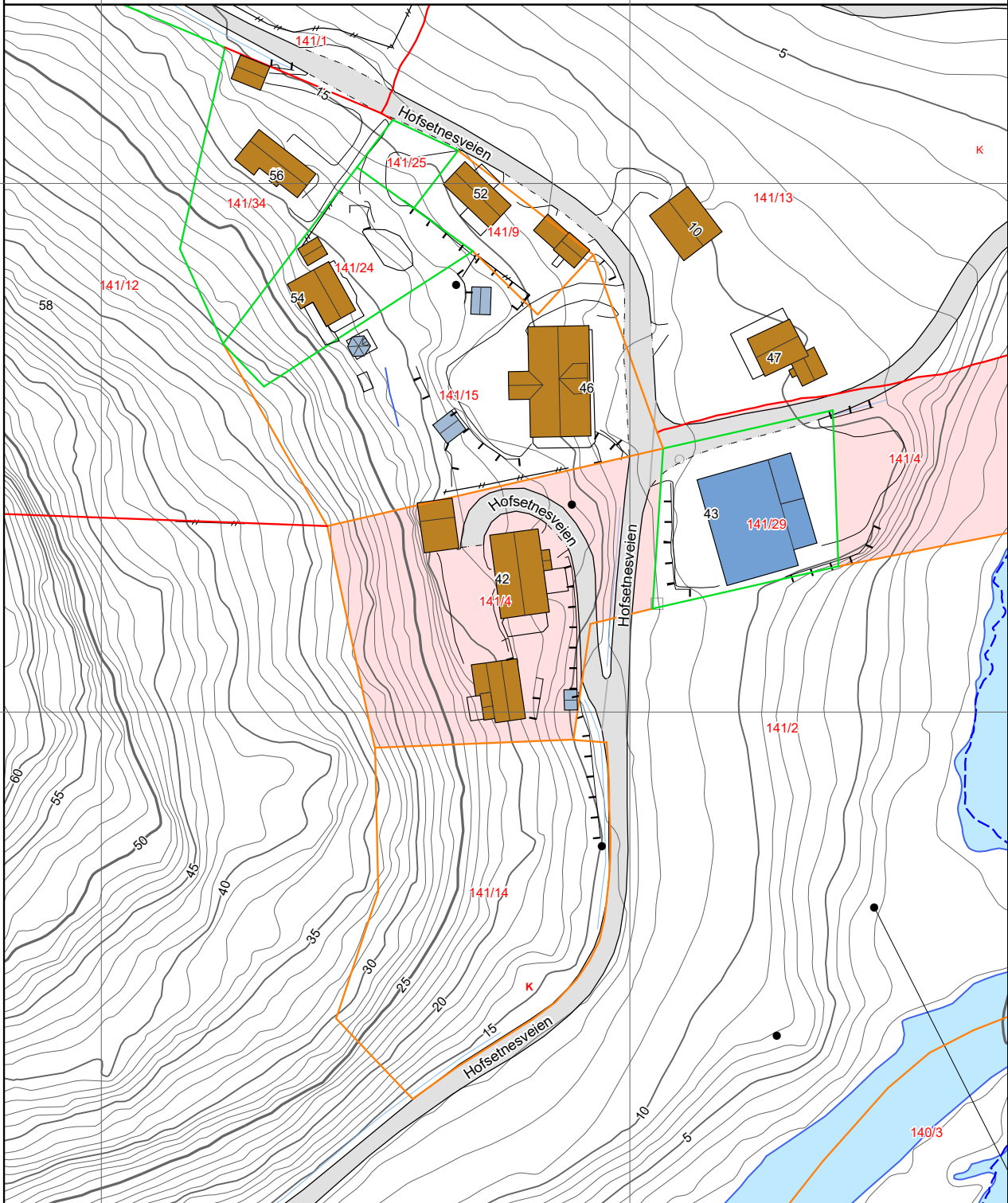
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktbeste

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

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

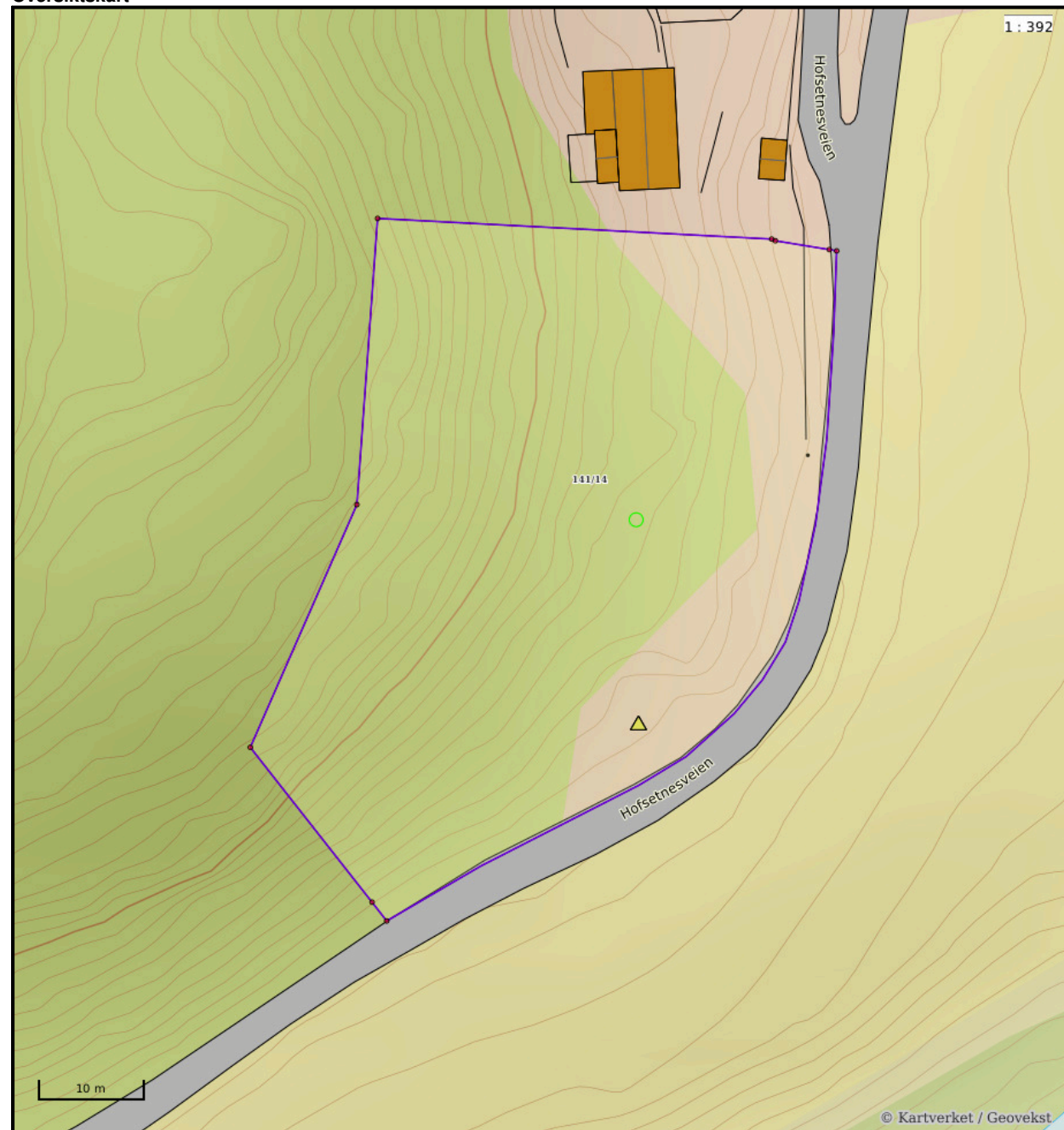
SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Matrikkelkart

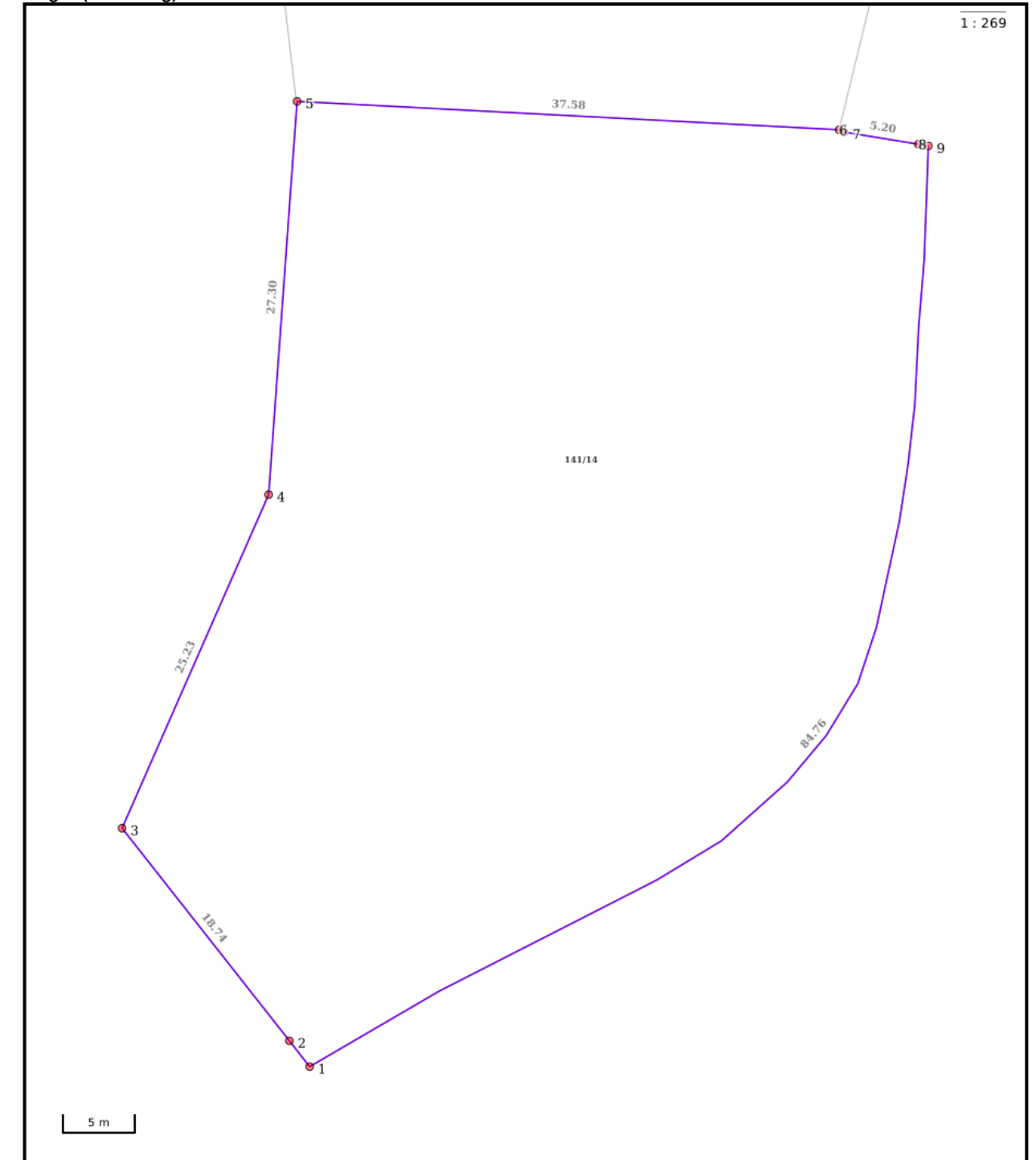
Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Heim	5055	-	141	/	14	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
 10 cm eller mindre	 201 – 500 cm	 Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	 Bygningspunkt
 11 - 30 cm.	 Over 500 cm	 Veikant	 Punktfeste	 Sefrak kulturminne
 31 – 200 cm	 Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 – 30 cm.	Over 500 cm	- - Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 548,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 007 026,78	493 058,91	2,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	7 007 028,43	493 057,35	18,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 007 042,01	493 044,44	25,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 007 065,95	493 052,39	27,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 007 093,24	493 051,80	37,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 007 094,78	493 089,35	0,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 007 094,66	493 089,71	5,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 007 094,30	493 094,90	0,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 007 094,25	493 095,61	84,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

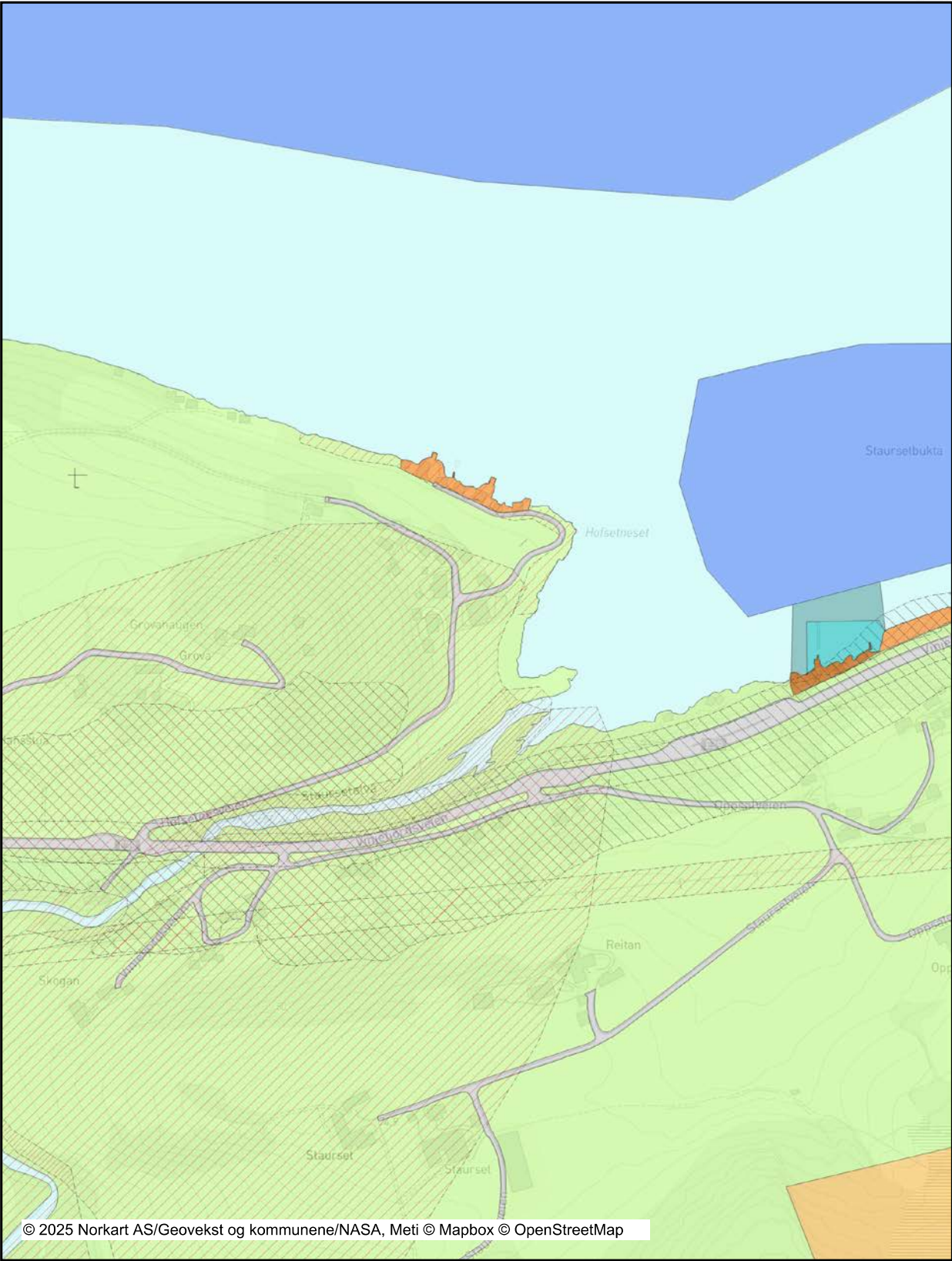


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.03.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
- Fritidsbebyggelse - nåværende
 - Andre typer bebyggelse - nåværende
 - Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*
- Veg - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.*
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB*
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
 - Småbåthavn - nåværende
 - Småbåthavn - fremtidig
 - Fiske - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*
- Faresone - Flomfare
 - Faresone - Radon
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
 - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 - Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*
- Faresone grense
 - Støysonegrense
 - Angitthensyngrense
 - Båndlegginggrense
 - Byggegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
 - Grense for arealmål
 - Farled - nåværende

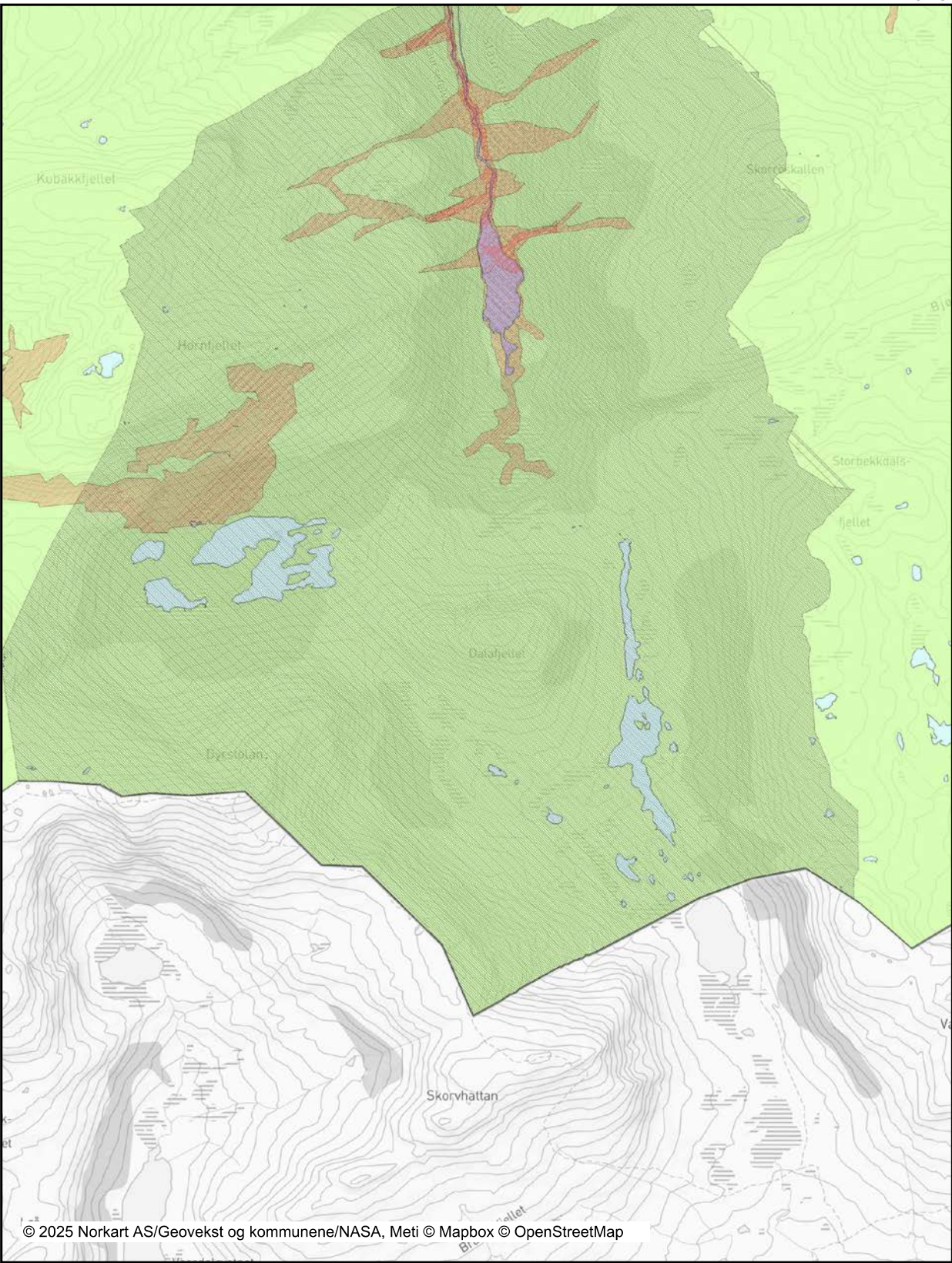


141/4

Dato: 11.03.2025

Målestokk: 1:30000

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-Samferdselsanlegg og teknisk infras
 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
 Drikkevannr - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
 Faresone - Ras- og skredfare
 Faresone - Flomfare
 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
 Faresone grense
 Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde
 Planens begrensning
 Grense for arealmål

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hofsetnesveien 42
7203 VINJEØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre