



aktiv.



Strandveien 3, 7203 VINJEØRA

**Enebolig med dobbelgarasje
beliggende i rolig og barnevennlig
boligområde på Vinjeøra**



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 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 330,-
Total ink omk.: Kr 2 666 330,-
Selger: Agnieszka Stapor
Daniel Lukasz Stapor

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 139/241 kvm
Tomtstr.: 1072 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 118, bnr. 24
Gnr. 118, bnr. 159
Gnr. 118, bnr. 160
Oppdragsnr.: 1701240068

Velkommen til Strandveien 3!

Pen og velholdt enebolig beliggende i landlige omgivelser på Vinjeøra i Heim Kommune.

Boligen ble opprinnelig oppført ca. 1930, men er pusset opp og tilbygget i perioden 2015-2019. Dobbeltgarasje med elbillader ble oppført ca. 2017. Uteområdet er pent opparbeidet med hage og terrasse.

Vinjeøra ligger i naturskjønne omgivelser innerst i Vinjefjorden, bare 1,5 time kjøring fra Trondheim. I nærområdet 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 kort vei til både Vinje barnehage og Vinjeøra barneskole. Det tar ca. 15 minutter med bil til sentrum av Kyrksæterøra hvor du finner et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikkssenter m.m.



Innhold

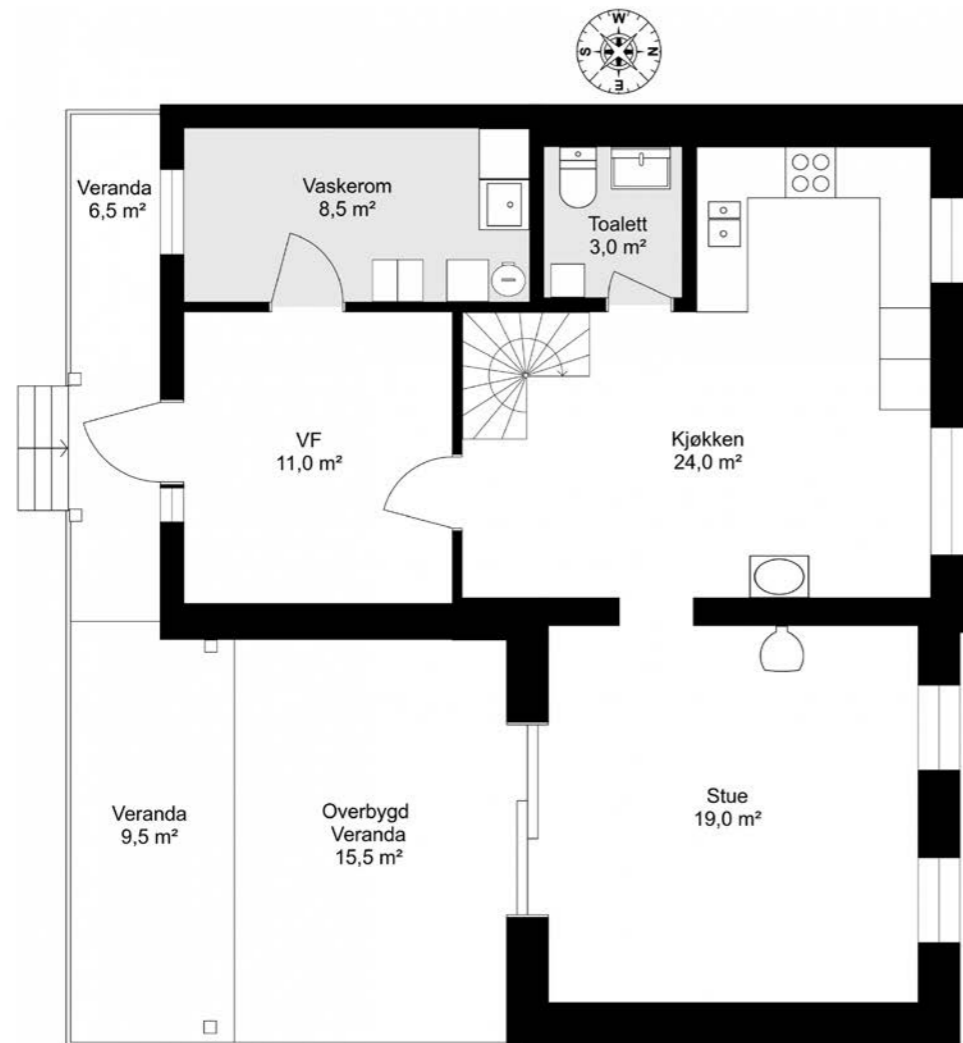
Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	80
Energiattest	85
Ferdigattest tilbygg bolig	92
Tegninger	94
Matrikkeldata og kart	106
Forbrukerinformasjon	134
Budskjema	135

Plantegning

1. etasje

MIDT NORSK
TAKST AS

7203 Vinjæra - Strandveien 3
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.

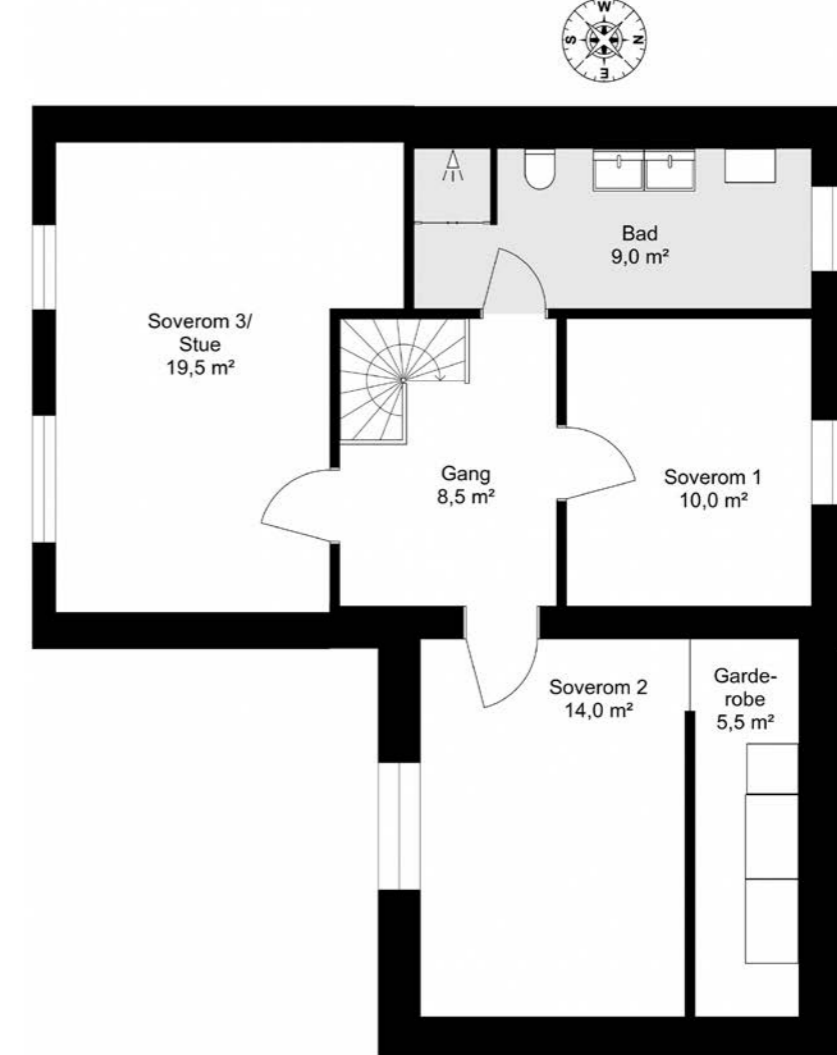
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

2. etasje

MIDT NORSK
TAKST AS

7203 Vinjæra - Strandveien 3
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.





Velkommen inn!

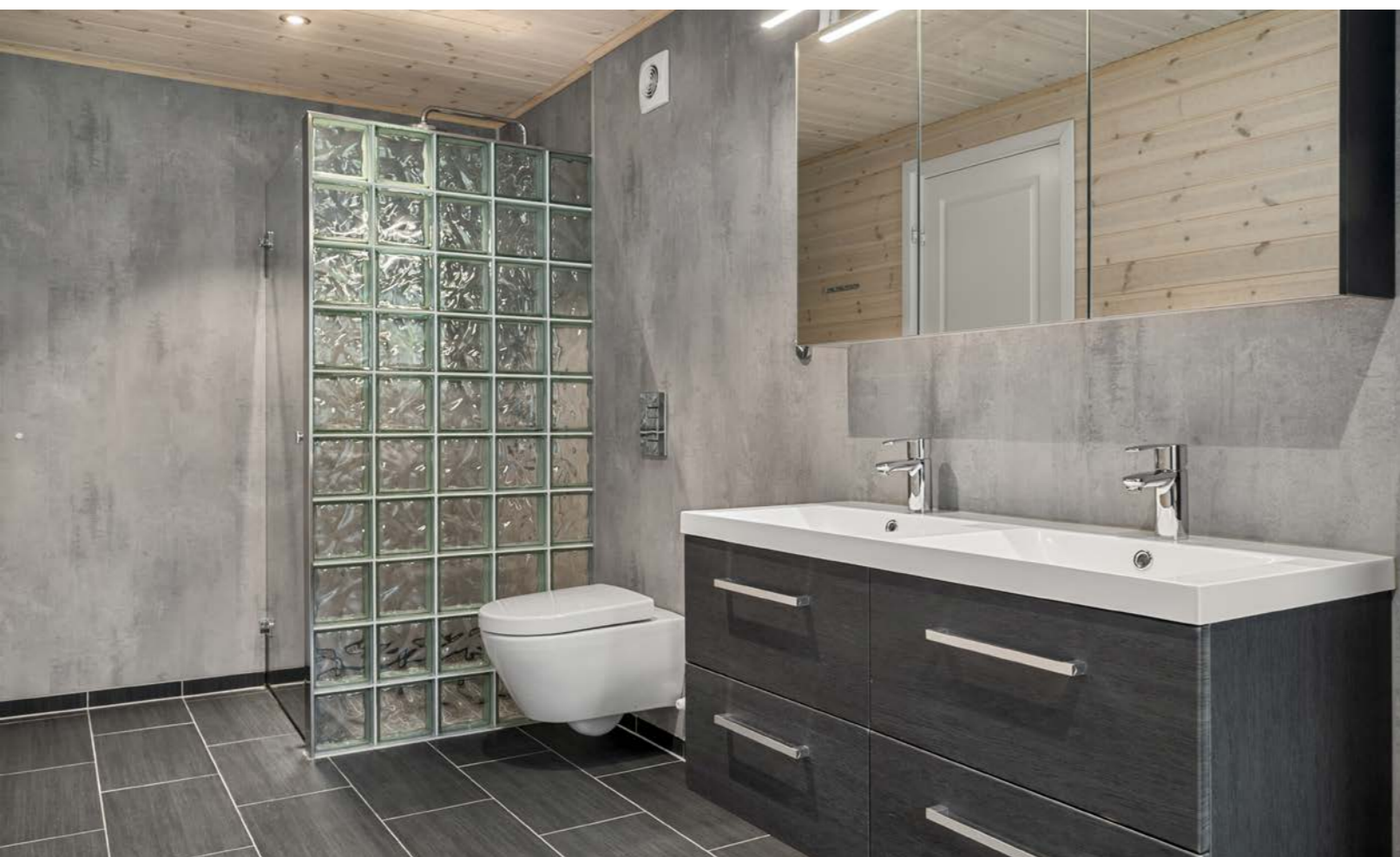















Velkommen til visning!



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 102 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-i: 69 m² Vindfang, vaskerom, kjøkken, stue og toalettrom.

2. etasje:

BRA-i: 70 m² Gang, bad, 3 soverom og garderobe.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 32 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-e: 45 m² Garasje.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-e: 34 m² Toalettrom, gang, vedbod og 2 lagerrom.

2. etasje:

BRA-e: 23 m² Lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Arealene i krypkjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav

takhøyde. Takhøyde ca. 170 cm. Opplyses som ALH.

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda og overbygd veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 1072 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt som består av tre gårds- og bruksnummer.

Gnr. 118 bnr. 24: Ca. 650 kvm. ifølge matrikkelutskrift.

Tilleggsareal:

Gnr. 118 bnr. 159: Ca. 271 kvm. ifølge matrikkelutskrift.

Gnr. 118 bnr. 160: Ca. 151 kvm. ifølge matrikkelutskrift.

Tilleggsareal ble fradelt og kjøpt fra tiliggende naboer i forbindelse med oppføring av garasje.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart), utskriftene følger som vedlegg til salgsoppgave. 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

Vinjeøra ligger i landlige og naturskjønne omgivelser

innerst i Vinjefjorden, bare 1,5 time kjøring fra Trondheim. 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. Vinjefjorden er kjent for meget rikt fiske og lakseelva Fjelna passerer like forbi eiendommen.

Like ved eiendommen er det opparbeidet en trivelig møteplass med benker og grill. Ny gangvei fra er anlagt fra gangbro, langs elvedelta og sjøen. Det er svært kort vei til småbåthavna og bare noen få minutter kjøring unna ligger også Grønset Gård som er et svært populært turmål for både lokale og tilreisende gjester. Grønset Gård ligger i idylliske omgivelser på Staurset og tilbyr blant annet overnatting, matkvelder, konserter mm. De serverer internasjonale retter og norsk tradisjonsmat basert på lokale råvarer i det vakkert restaurerte gammelfjøset.

Nærområdet på Vinjeøra er rolig og barnevennlig med kort vei til både Vinje barnehage og Vinjeøra barneskole. E39 forbi området er vedtatt flyttet lenger øst, noe som vil bidra til betydelig mindre trafikk i området.

Det tar ca. 15 minutter med bil til sentrum av Kyrksæterøra med de aller fleste servicefunksjoner. Her finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, frisører, spisesteder, treningssenter, butikksenter, verksted, trelast, bank m.m.

Diverse avstander:

Vinjeøra barneskole - 2 minutter gange.

Sodin skole og Kyrksæterøra vgs - 15 minutter kjøring i bil.

Vinje barnehage - 12 minutter gange/1 km.

Vinjeøra fotballbane - 5 minutter gange.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. info fra takstmannen:

Bolig:

Enebolig med kjeller/krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av bindingsverk og tømmer i vegg med utvendig liggende kledning. 3-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Takrenner med avløp ført til terreng. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje.

Garasje:

Garasje på et plan. Støpt gulv med lettklinkerblokk i ringmur. Bindingsverk i vegg med utvendig liggende

kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. 2 garasjeporter i stål med portmotorer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Malt inngangsdør. Innvendig er garasje kledd med panel på vegg og i himling. Innlagt strøm og elbillader. Plassbygde hyller på vegg.

Uthus:
Uthus fordelt over 2 etasjer. Betonggulv og trebjelkelag i gang og på utedo. Reisverk i vegg med utvendig stående kledning og stålplatetekking. Trebjelkelag. Saltak med stålplatetekking. Overflatebehandlede vinduer. Enkle dører i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hele installasjon.

Arbeid utført av: Belsvik Elektro.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hele gulvet på badet i 1. og 2.etasje har membran. Totalt renoveret.

2.2) Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var meldt til kommunen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hele installasjon har vært byttet.

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: Helt ny instasjon i hele huset.

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: Elbil-lader i garasje.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektriske installasjoner på garasje var gjort av faglært. Snekkerarbeid var gjort som egeninnsats.

Arbeid utført av: Belsvik elektro.

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

Innhold

Iht. info fra takstmannen:

Kjeller/underetasje: Lagerrom (ikke måleverdig).

1.etasje: Vindfang, vaskerom, kjøkken, stue og toalettrom.

2.etasje/loft: Gang, bad, 3 soverom og garderobe.

Uthus & garasje.

Standard

Iht. info fra takstmannen:

Krypkjeller:

Lagerrom (Ikke måleverdig): Betonggulv, betong/stein i vegger og stubbeloft i himling. Sotluke.

1.etasje:

Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater og tapet på vegg. Panel i himling med spotter. Skyvedørsgarderobe. Hovedinngang.

Vaskerom: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og panel i himling. 1-speils innredning, laminert benkeplate med nedfelt vask, 2 høyskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

Kjøkken: Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling med spotter. Trapp til 2. etasje. Dekorstein over benkeplate ved vask og glassplate ved platetopp.

IKEA 1-speils kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integert oppvaskmaskin, kjøleskap, Micro og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Toalett: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, høyskap og gulvstående toalett.

Stue: Laminatgulv, panel og dekor stein på vegg. Panel i himling med spotter. Vedovn og varmpumpe. Utgang til veranda.

2. etasje:

Gang: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt panel i himling. Luke til kryp loft i himling. Trapp til 1. etasje. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og panel på vegg. Panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dør.

Soverom 1: Laminatgulv, malte panelplater og tapet på vegg og panel i himling.

Soverom 2: Laminatgulv, panel og tapet på vegg. Malt panel i himling. Inngang til garderobe.

Garderobe: Laminatgulv, malte panelplater og panel på vegg. Malt panel i himling med spotter. Åpne garderobestammer.

Soverom 3: Laminatgulv, panel og tapet på vegg. Panel i himling. Garderobeskap. Panelovn på vegg.

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 > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Utvendig > Taktekking

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Kryp kjeller

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Iht. info i tilstandsrapport:

1978 - Tilbygg: Tilbygg av inngang. Info er hentet fra tegninger i kommunepakke.

2015 - Ombygging: Boligen er totalrenovert og tilbygget i perioden 2015-2019. Utført som egeninnsats og elektroarbeider av Belsvik Elektro AS.

Modernisert/Påkostet år
2015

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

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap
Eika Forsikring

Diverse
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.

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:
Siste tilsyn: 24.10.2023
Siste feiing: 31.10.2022

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 600 000

Kommunale avgifter
Kr 21 176

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): Kr. 4.100,-
Vann: Kr. 3.511,- + stipulert forbruk: 146m²x1,2m³/m² = 175,2m³ x 27,20 kr = Kr. 4.765,-
Avløp: Kr. 1.826,- + stipulert forbruk: 146m²x1,2m³/m² = 175,2m³ x 20,26 = Kr. 3.549,-
Branntilsyn/feiing: Kr. 738,-
Eiendomsskatt: Kr. 2.687,-

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

Formuesverdi primær
Kr 384 166

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 459 832

Formuesverdi sekundær år
2022

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 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 118, bruksnummer 24 i Heim kommune. Gårdsnummer 118, bruksnummer 159 i Heim kommune. Gårdsnummer 118, bruksnummer 160 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Gnr. 118 bnr. 24:

Grunndata:

Dokumentnr: 900886 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2018 - Dokumentnr: 230381 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:118 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1618376 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:118 Bnr:24

TILLEGGSSAREAL:

Gnr. 118 bnr. 159:

Heftelser i eiendomsrett:

1946/644-3/64 16.07.1946 BESTEMMELSE OM
GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 39

1947/1135-1/64 23.10.1947 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 39
OVERENSKOMST OM REGULERING AV GRENSEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 39

Grunndata:

2017/771402-1/200 14.07.2017 21:00
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5055 GNR:
118 BNR: 39
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

2018/54441-1/200 01.01.2018 Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 1612 GNR: 118 BNR: 159

2020/915104-1/200 01.01.2020 Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 5011 GNR: 118 BNR: 159

Gnr. 118 bnr. 160:

Heftelser i eiendomsrett:

1936/1545-1/64 22.12.1936 RETTIGHETER IFLG.
SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 33
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3

1946/644-2/64 16.07.1946 RETTIGHETER IFLG.
SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 39
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3

1947/1135-1/64 23.10.1947 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 39
OVERENSKOMST OM REGULERING AV GRENSEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3

1950/477-1/64 26.04.1950 RETTIGHETER IFLG.
SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 47
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3

1955/902677-1/64 26.08.1955 ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
HEMNE KRAFTLAG AL'S KRAFTLEDNING GÅR OVER
D.E. M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3

1956/1026-1/64 14.09.1956 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: HEMNE KRAFTLAG AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1960/2462-1/64 04.10.1960 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: VINJEØRA VANNVERK
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1961/3189-1/64 19.12.1961 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR VANNLEDNING UNDER RIKSVEGEN
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1965/990008-1/64 25.02.1965 ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
145 KV KRAFTLEDNING TROLLHEIM - HOLLA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1969/203-1/64 21.01.1969 JORDSKIFTE
VEDR INNMARK PÅ SØDALEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1969/3150-1/64 15.08.1969 JORDSKIFTE
OVERJOPRDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1970/751-1/64 24.02.1970 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR PLASSERING DRIFTSBYGNING
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1978/8424-1/64 21.12.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1984/1074-1/64 14.02.1984 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1984/7491-1/64 28.11.1984 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD AV PROSJEKTET
SØA
SENKINGSANLEGG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1988/6798-1/64 31.10.1988 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: HAUKVIK SETTEFISKANLEGG
AS
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1991/116-1/64 09.01.1991 FREDNINGSVEDTAK
Fredning av "Vinnstormyra naturreservat" - Areal 287
da.
Innt. div. best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1994/4635-1/64 11.08.1994 JORDSKIFTE Avsluttet
16.06.92
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1997/4802-1/64 23.09.1997 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5011 GNR: 137 BNR: 2
FNR: 1

Rett til å utnytte vannressursene i Skittenholvatnet,
Litjørvatnet og Opsalvatet med mellomliggende
elver,
samt Spjøta og Fjelna m.v.
Leietid 30 år fra 01.07.1990.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

1998/4201-1/64 03.09.1998 ** DIVERSE
PÅTEGNING
Kan ikke slettes uten lånegivers samtykke så lenge
det hviler lån i avtalen. Inntatt div. best.
Nye vilkår 2020/2458331-1/200 14.05.2020 21:00
** TINGLYSING PÅ NYTT
Gjelder for nye 30 år

2010/115481-2/200 15.02.2010 BORETT
Rettighetshaver: SCHEI JOHAN MAGNE FØDT:
28.02.1950
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

2010/115481-3/200 15.02.2010 BESTEMMELSE
OM PARKERING
Rettighetshaver: SCHEI JOHAN MAGNE FØDT:
28.02.1950
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

2012/484600-2/200 19.06.2012 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 157

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3

2013/278542-1/200 09.04.2013 JORDSKIFTE
Sak 1600-2009-0064 Vinje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5055 GNR: 118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

Grunndata:

2017/771389-1/200 14.07.2017 21:00
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5055 GNR:
118 BNR: 3
Kopi av erklæring kan fås oversendt ved
henvendelse til megler.

2018/220776-1/200 01.01.2018
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1612 GNR: 118 BNR: 160

2020/1347132-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 5011 GNR: 118 BNR: 160

Tinglyste erklæringer på 118/159 og 118/160 har
fulgt med ved fradeling fra hovedbruket. Kopi av
tinglyste erklæringer er forsøkt innhentet fra Statens
Kartverk, men ikke alle finnes i arkivet. Kopiene som
er mottatt er markert i oversikten over erklæringer
og kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin
bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil
bli slettet, men følge eiendommen, og at banken

derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår som er opplyst å være ca. 1930. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier som er noe usikker på årstallet, et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

Boligen ble tilbygd med ny inngang i 1978 ifølge tegninger fra kommunen.

Videre ble boligen renoverert og tilbygget i perioden 2015-2019. Det er gitt ferdigattest på ombygging og tilbygg fra 2015 datert 31.03.2020. Ferdigattesten følger som vedlegg til salgsoppgave.

Lovlighet:

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.2015.

- 1. etasje: Bod er endret til vaskerom og bad er endret til toalett. Ingen andre endringer. Endring av bod til vaskerom utløser krav om å søke bruksendring.

- 2. etasje: Soverom er endret til bad. Ingen andre endringer. Ikke krav til å søke bruksendring.

På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest på garasjen som er oppført på eiendommen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygning/planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte 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 tiltaket.

Kommunen opplyser følgende ved henvendelse 13.01.2025:

"Så lenge garasjen ikke er sammenføydd med boligeiendommen og ut fra at deler av fasadelivet ligger nærmere nabogrensen enn 1 meter, vil garasjen kreve byggesøknad «Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett», samt avstandserklæring/nabosamtykke fra de to naboeiendommene som den ligger nærmere enn 1 meter, målt fra fasadeliv. Foto av eiendommen viser takfasade, men det kan se ut til at et hjørne av fasadelivet kanskje kommer utenfor grensen. Da må det i så fall en grensejustering til."

Selger har innhentet nabosamtykke fra de to nåværende eierne av naboeiendommene, dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Ny eier overtar alt ansvar, kostnader og eventuell risiko forbundet med byggesøknad og evt.

grensejustering.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest på uthuset som er oppført på eiendommen.

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.

Kontakt megler ved eventuelle spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.03.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Strandveien 3 har adkomst via grusvei som går over naboeiendommen Strandveien 7 gnr. 118 bnr. 39. Det er foreligger ikke noen tinglyst adkomstrett på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger delvis i støysone. Se vedlagt kart fra kommuneplanen for nærmere beskrivelse/skravering.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eneboligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Gjelder tilleggsareal med gnr. 118 bnr. 159: Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
65 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 330 (Omkostninger totalt)
82 230 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
85 030 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 330 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 682 230 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 685 030 (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 66 330

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 14 500 Markedspakke
- 4 750 Oppgjørshonorar
- 1 300 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 500 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 4 000 Utlegg kommunale opplysninger
- 18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

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

13.02.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandveien 3, 7203 VINJEØRA
HEIM kommune
gnr. 118,118,118, bnr. 24,159,160, snr. 0,0,0



Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 23.10.2024 Rapportdato: 07.02.2025 Oppdragsnr.: 20704-1469 Referansenummer: QM6757

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius Skålvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 foretrukket 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 fuktøk.

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 funksjonsvikt 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 kjeller/krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av bindingsverk og tømmer i vegg med utvendig liggende kledning. 3-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Takrenner med avløp ført til terreng. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer fra byggeår. Vegger er opprettet og foret ut ved renoveringen i 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2015. Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang 2. etasje som er skiftet ved renovering i 2015. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje og 2. etasje fra 2015. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 101 cm. Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk med stående spiler med malt håndrekke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malt takpanel. Alle overflater er skiftet i perioden 2015-2019. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag mot krypkjeller ved renovering. Bjelkelag i stue er forsterket. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av ukjent alder. Vedovn på stue fra ca. 2016. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulig å se oppbygging av krypkjeller fra rom under terreng. Fuktmåling mot krypkjeller viser 19,2%. Boligen har malt tretrapp. Høyde rekkverk er målt til 99 cm. Innvendig har boligen malte fyllingsdører som er skiftet i perioden 2015-2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon. Laminatgulv, malte panelplater på vegg og panel i himling. 1-speils innredning, laminert benkeplate med nedfelt vask, 2 høyskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Mekanisk

avtrekk på vegg.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og panel på vegg. Panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling med spotter. Trapp til 2. etasje. Dekor stein over benkeplate ved vask og glassplate ved platetopp. IKEA 1-speils kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integreert oppvaskmaskin, kjøleskap, Micro og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, høyskap og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast, montert ifb. renovering av bolig i perioden 2015-2019 som egeninnsats av selger. Hovedstoppekrane er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom. Det er avløpsrør av plast med lufting av avløp opp på kryploftet. Anlegget er montert som egeninnsats ved renovering av bolig i perioden 2015-2019. Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer. Det er installert varmepumpe. Plassering: Stue
Leverandør: General
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Ikke utført siste 3 år
Høiaks varmtvannstank som er på ca. 200 liter med ekspansjonskar.
Produksjonsår: 2019
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling.
Hovedskap er plassert utvendig på bolig.
Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg. Egen kurs til garasje og egen kurs til elbillader i garasje. Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje fra 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Oppbygging av drenering er ukjent, ukjent alder og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur og naturstein/betong i ringmur. Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Singel i innkjørsel og parkering. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ukjent.

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 05.05.2015
- 1. etasje: Bod er endret til vaskerom og bad er endret til toalett. Ingen andre endringer. Endring av bod til vaskerom utløser krav om å søke bruksendring.
- 2. etasje: Soverom er endret til bad. Ingen andre endringer. Ikke krav til å søke bruksendring.
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.
- Info - Hva er en bruksendring?
Å bruke rom er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadpliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Garasje

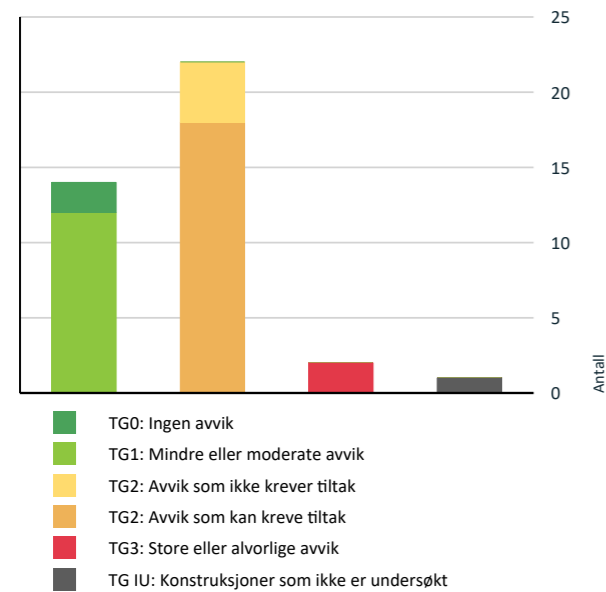
• Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Garasje er plassert over 3 bruksnummer. GNR 118 og BNR 3,159 og 160. Eierforhold evt. tillatelse må fremlegges.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Uthus

• 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.

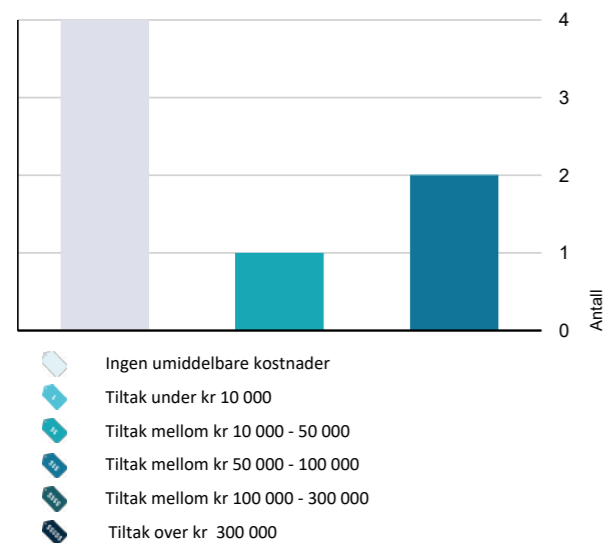
Sammendrag av boligens tilstand

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.
- 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 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.
- 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 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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Det er gitt ferdigattest på ombygging og tilbygg fra 2015 datert 31.03.2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg av inngang. Info er hentet fra tegninger i kommunepakke
2015	Ombygging	Boligen er totalrenovert og tilbygget i perioden 2015-2019. Utført som egeninnsats og elektroarbeider av Belsvik Elektro AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe mose på taksider som vender mot nord



Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er er ført til terreng.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedørende takstige, takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.



Takstige er montert for tilkomst til pipe

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer fra byggeår. Vegger er opprettet og foret ut ved renoveringen i 2015. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2015.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Vegger er foret ut og det er utført tetting med skum mot grunnmur. Ingen avvik er funnet ved stikkontroll av utføring

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang 2. etasje som er skiftet ved renovering i 2015. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist eldre fuktskader ved gradrenner på 2 plasser som må kontrolleres nærmere. Det er ikke målt forhøyede fuktavvik under befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Selger har undersøkt ytre takteking og gradrenner uten å finne noe avvik.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak må kunne påregnes om dette utvikler seg.



Luke til kryploft er skrudd. Det er lagt isolasjon over luke



Oversikt kryploft



Ingen fukt er påvist ved kontroll av gradrenne, det er synlig avvik



Kontroll ved gradrenne over sikringsskap mot soverom på kryploft. Det er målt 14,1% hvor det er merket etter tidligere fuktskade. Ingen forhøyde fuktavvik

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje og 2. etasje fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vindu på soverom 2



Vindu på stue, kjøkken, soverom 2 og bad



Vindu på vaskerom, gang og stue/soverom 3

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Hoveddør



Skyvedør med utgang fra stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 101 cm

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



TG 1 Utvendige trapper

Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk med stående spiler med malt håndrekke.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

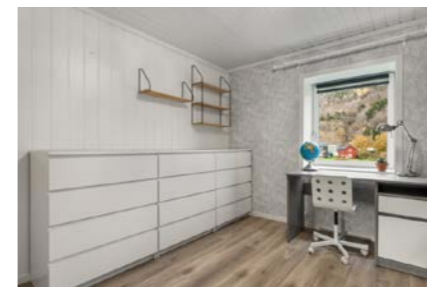
Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malt takpanel. Alle overflater er skiftet i perioden 2015-2019



Soverom 1



Garderobe



Stue



Soverom 2

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skiftet bjelkelag mot krypkjeller ved renovring. Bjelkelag i stue er forsterket.

Tilstandsrapport



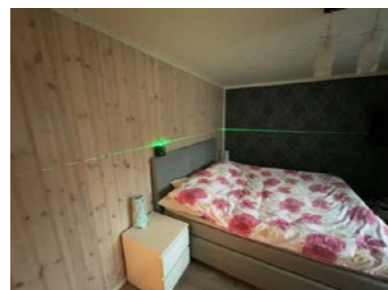
1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3/stue. Det er målt 11 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av ukjent alder. Vedovn på stue fra ca. 2016



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 22,3%

- Synlige kokonger fra edderkopper tyder på høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør i første omgang utføres tiltak med å lede takvann bort fra bolig for å raskt kunne redusere fuktbelastningen på rom under terreng og krypkjeller.

- I tiltakskostand er det hensyntatt å bedre ventilering og lede takvann bort fra bolig.

- Alternativt: For denne kjelleren kan det anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørlluft fordeles.

Ved å benytte denne løsningen vil behovet for utbedring av drenering reduseres.

- Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kontroll av fukt i bjelkelag under stue i rom under terreng. Det er målt 22,3%



Kokonger er synlig i kjeller grunnert høy fuktighet



Mugg i stubbeloftsplater grunnert høy luftfuktighet

TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulig å se oppbygging av krypkjeller fra rom under terreng. Fuktmåling mot krypkjeller viser 19,2%

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Det mangler dampsperre på bakken i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

- Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.



Bilde er tatt mot krypkjeller sett fra rom under terreng



Kontroll av bjelkelag på kjøkken mot krypkjeller i rom under terreng. Det er målt 19,2%

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Høyde rekkverk er målt til 99 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører som er skiftet i perioden 2015-2019



Dør til soverom i 2. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon.

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og panel i himling.

1-speils innredning, laminert benkeplate med nedfelt vask, 2 høyskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Rommet er bygget uten sluk og mangler membran/tettesjikt på gulv
- Malte panelplater tilfredsstiller ikke kravet til overflater i våtsoner
- Rommet mangler tilluft under dør.
- Ingen dokumentasjon eller bilder på oppbygging

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet har TG 3 på grunn av byggemetode med manglende tettesjikt og manglende sluk. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke må benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes for å sikre tilfredsstillende vannsikkerhet.

- Tiltakskostnad er satt ut fra etablering av sluk i gulv med tilkobling av avløp på utside av bolig i grunn og tett våtromsbelegg på gulv. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på synlig laminatgulv uten å finne fuktavvik på gulvet.

Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler og rør i tilstøtende vegger fra innvendige rom, det er fare for å skade disse og på det grunnlag ble hulltaking ikke utført. Øvrige vegger er yttervegger og vegg mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 2 er gitt pga. det ikke er montert tettesjikt på rommet som gjør at det er fare for skjulte skader, det er ikke målt fuktavvik.

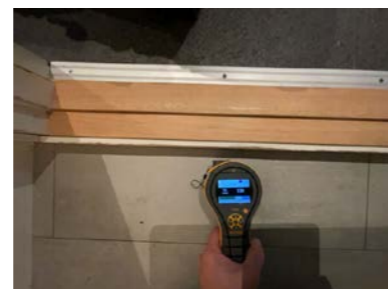
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må etableres tett gulv, må ses i sammenheng med hovedpunktet på våtrommet.



Fuktsøk er utført på gulv ved varmtvannsbereideren uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk er utført på gulv ved dørterskel uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk er utført på gulv ved yttervegg uten forhøyde fuktavvik

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fra Belsvik Elektro, ingen annen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater og panel på vegg. Panel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater og panel på vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Våtromsplater på 2 vegger hvor det er fukt påkjenning



Vindu med panel i tørr sone på badet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), lokalt fall i dusj.

- Gulvskinne for dusj er med å begrenser avrenning fra øvrige deler av rommet mot sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- 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.

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringdagen.

Tilstandsrapport



Oversikt gulv



Oversikt gulv

2. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

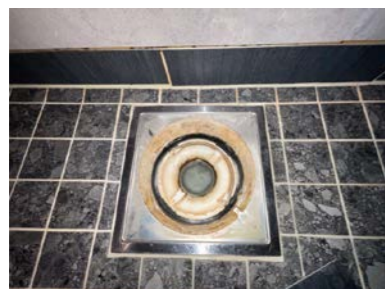
• Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran. Arbeid er utført som egeninnsats
- Sluk er montert for nærme veggen i forhold til monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig



Sluk

2. ETASJE > BAD

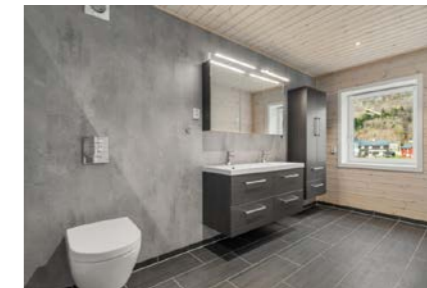
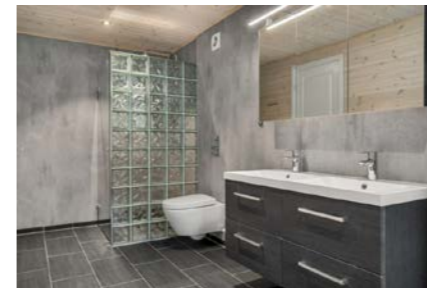
TE 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslister, 60 cm høyskap, vegghengt toalett og dusjnise med dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter og fuktstyrt. I tillegg er det åpningsvindu.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

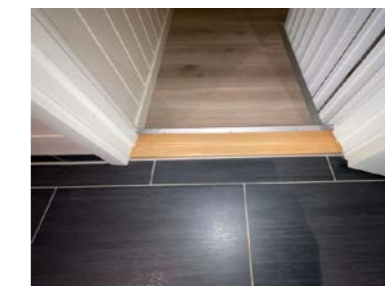
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Mekanisk avtrekk på vegg



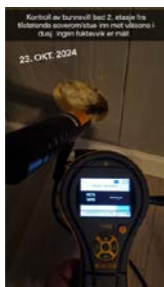
Standard dørterskel

2. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom/stue inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

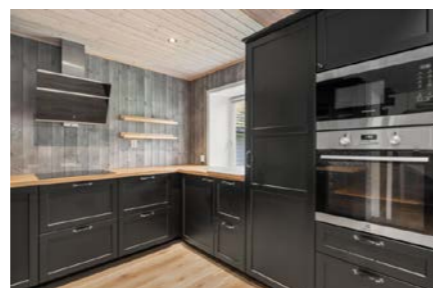
1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, panel på vegg og panel i himling med spotter. Trapp til 2. etasje. Dekor stein over benkeplate ved vask og glassplate ved platetopp. IKEA 1-speils kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og dobbel vask med avrenningsbeslag. Integreert oppvaskmaskin, kjøleskap, Micro og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, høyskap og gulvstående toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, montert ifb. renovering av bolig i perioden 2015-2019 som egeninnsats av selger. Hovedstoppekrane er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Ut fra renoveringstidspunkt er rør ikke montert iht. til dagens krav ved vanninstallasjoner.
- Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering i krypkjeller/rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende rør, ved endring eller oppgradering av rom med vanninstallasjoner må oppgraderinger av rør påregnes

Tilstandsrapport



Luke for stoppekrane på toalettrom



Hovedstoppekrane

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med lufting av avløp opp på kryploftet. Anlegget er montert som egeninnsats ved renovering av bolig i perioden 2015-2019

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- Anlegget er montert som egeninnsats uten dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: General
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Ikke utført siste 3 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Isolasjon på utvendige rør er forviftret/mangler like ved ytterdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandørere at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.
 - Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes.

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel



Mangelfull isolering av rør mot ytterdel

Varmtvannstank

Høix varmtvannstank som er på ca. 200 liter med ekspansjonskar.
Produksjonsår: 2019
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling.
- Ekspansjonskar varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstank er plassert i rom uten sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.



Ekspansjonskar er montert på toppen av tanken



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Hovedskap er plassert utvendig på bolig.
Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg. Egen kurs til garasje og egen kurs til elbillader i garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 03.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i sikringsskap
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 2014 Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette. Belsvik Elektro AS har utført alt arbeid ifb. renovering
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 13 dokumenter på boligmappe.no fra perioden 2017-2024
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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje fra 2022

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og naturstein/betong i ringmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mur/betong i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv

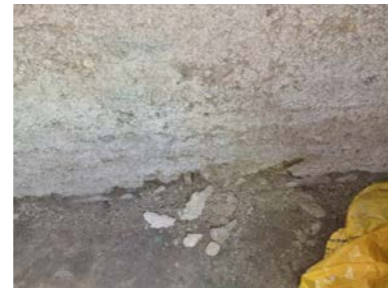
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må utføres rengjøring i området med forvitring og tiltak med forsterkning/påstøp på mur innvendig må utføres. Evt. tiltak utvendig må vurderes ved drenering.
 - I tiltakskostand er det hensyntatt innvendig forsterkning/påstøp på grunnmur

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mur i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv



Mur i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv



Mur i rom under terreng forvitrer ned mot betonggulv

TO 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Singel i innkjørsel og parkering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ukjent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør i bakken har utvendig stoppekrane ifølge selger

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje på et plan. Støpt gulv med lettklinkerblokk i ringmur. Bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. 2 Garasjeporter i stål med portmotorer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Malt inngangsdør.

Innvendig er garasje kledd med panel på vegg og i himling. Innlagt strøm og elbillader. Plassbygde hyller på vegg.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthus fordelt over 2 etasjer.

Betonggulv og trebjelkelag i gang og på utedo. Reisverk i vegg med utvendig stående kledning og stålplattetekking. Trebjelkelag. Saltak med stålplattetekking. Overflatebehandlede vinduer. Enkle dører i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

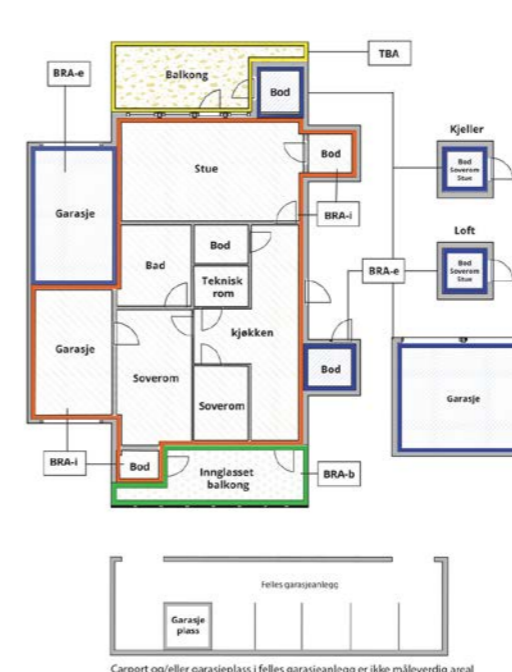
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredt 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Krypkjeller						21	21
1. Etasje	69			69	32		69
2. Etasje	70			70			70
SUM	139				32	21	160
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Lagerrom (Ikke måleverdig)	
1. Etasje	Vindfang, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Toalettrom		
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Soverom 3		

Kommentar

- Arealene i krypkjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Takhøyde ca. 170 cm. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda og overbygd veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.2015

- 1. etasje: Bod er endret til vaskerom og bad er endret til toalett. Ingen andre endringer. Endring av bod til vaskerom utløser krav om å søke bruksendring.

- 2. etasje: Soverom er endret til bad. Ingen andre endringer. Ikke krav til å søke bruksendring.

- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

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.
- Garasje er plassert over 3 bruksnummer. GNR 118 og BNR 3,159 og 160. Eierforhold evt. tillatelse må fremlegges.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		34		34			34
Loft		23		23		11	34
SUM		57				11	68
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Toalettrom, Gang, Vedbod, Lagerrom, Lagerrom 2	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

- 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.

- 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 byggeteknisk 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:

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	139	0
Garasje	0	45
Uthus	0	57

Kommentar

Enebolig - Arealene i krypkjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Takhøyde ca. 170 cm.

Garasje

Uthus

- 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
23.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Daniel Lukasz Stapor	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	118	24		0	650.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 3

Hjemmelshaver

Stapor Agnieszka, Stapor Daniel Lukasz

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	118	159		0	271.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 3

Hjemmelshaver

Stapor Agnieszka, Stapor Daniel Lukasz

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	118	160		0	151.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 3

Hjemmelshaver

Stapor Agnieszka, Stapor Daniel Lukasz

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	22.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	33	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringdagen	28.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	28.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	9	Ja
Forenklet energiattest	28.10.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bruksheter 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

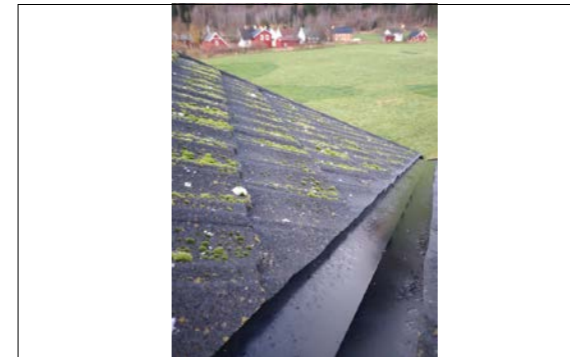
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QM6757>

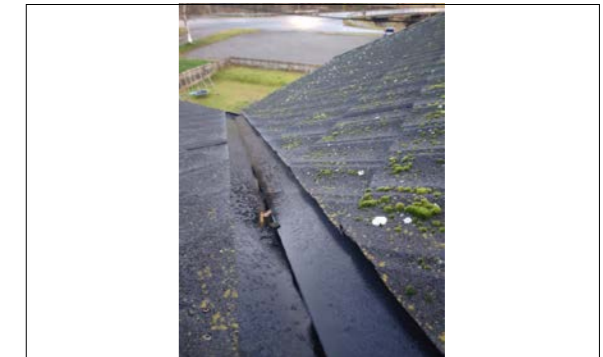
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

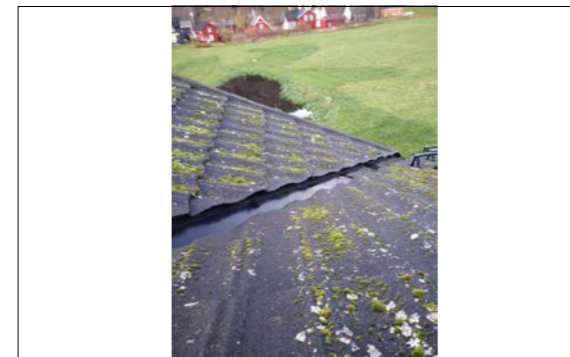
Andre bilder



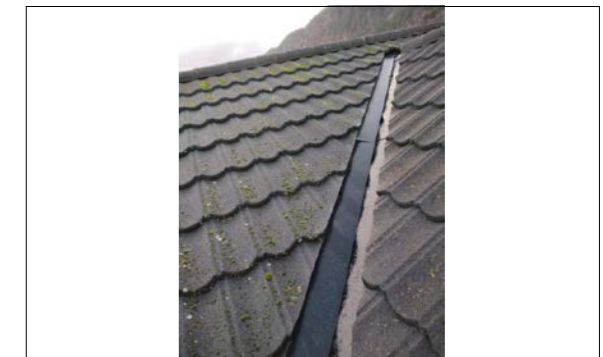
Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik på undertak. Ingen synlige avvik.



Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik på undertak. Ingen synlige avvik.



Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik på undertak. Ingen synlige avvik.



Ytterligere info takkonstruksjon/taktekking
Bilder tilsendt av selger og er tatt ved kontroll av taktekking og takkonstruksjon hvor det er anmerket avvik på undertak. Ingen synlige avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701240068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Lukasz Stapor	Agnieszka Stapor
Gateadresse	
Strandveien 3	
Poststed	Postnr
VINJEØRA	7203
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Agnieszka Stapor, Daniel Stapor	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2014	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
10	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DLS, AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Hele installasjon
Arbeid utført av: Belsvik elektro
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Hele gulvet på badet i 1.og2.etasje har membran. Totalt renoveret.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det var meldt til kommunen.
- 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Hele installasjon har vært byttet.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Helt ny instasjon i hele huset.
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: Elbil lade på garasjen.
- 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

Initialer selger: DLS, AS

2

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriske installasjoner på garasje har var gjort av faglært. Snekker arbeid det var gjort som egenarbeid.
Arbeid utført av	Belsvik elektro

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1701240068

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 forsikringskostnader 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: 1701240068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Lukasz Stapor	b8484751559862f4a1ba417 158195fae54018853	15.10.2024 07:24:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

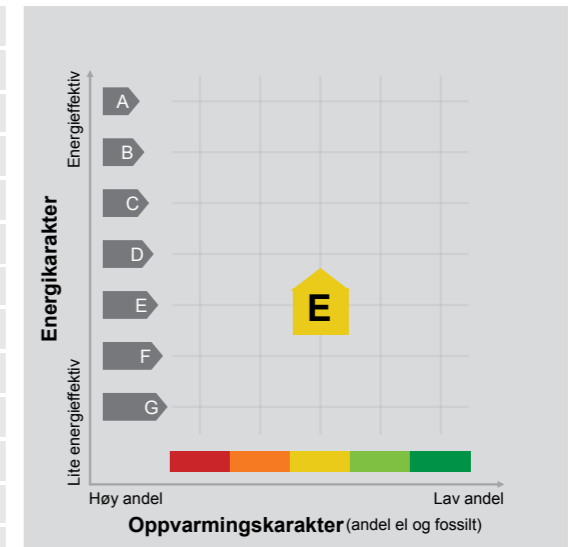
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnieszka Stapor	b4bdd93303240726c213b5 dcc86965921627af83	15.10.2024 07:18:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1701240068

- 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>



Adresse	Strandveien 3
Postnummer	7203
Sted	VINJEØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183097539
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43827
Dato	28.10.2024
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

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

- Isolere varmtvannsrør
- Luft kort og effektivt

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energjeffektivisering 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.energimerking.no.

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: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.



Daniel Stapor

Kopi til:
Teknisk, landbruk, miljø, John Aune
Teknisk, landbruk, miljø, Marit Oline Paulsen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/01422-7	Reidun Sæland	31.03.2020

Daniel Stapor - Ferdigattest - Tilbygg bolig

Tillatelse til tiltak er gitt 04.06.2015

Gjelder:	Tilbygg til bolig
GNR/BNR	118/24
Byggested:	Strandveien 3, 7203 Vinjeøra
Tiltakshaver:	Daniel Lukasz Stapor

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket tilbygg til bolig. Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt søknad om ferdigattest og mottatt nødvendig sluttokumentasjon.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning i saken. Vi gjør oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf pbl § 23-3, 7. ledd). Ansvarlig foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

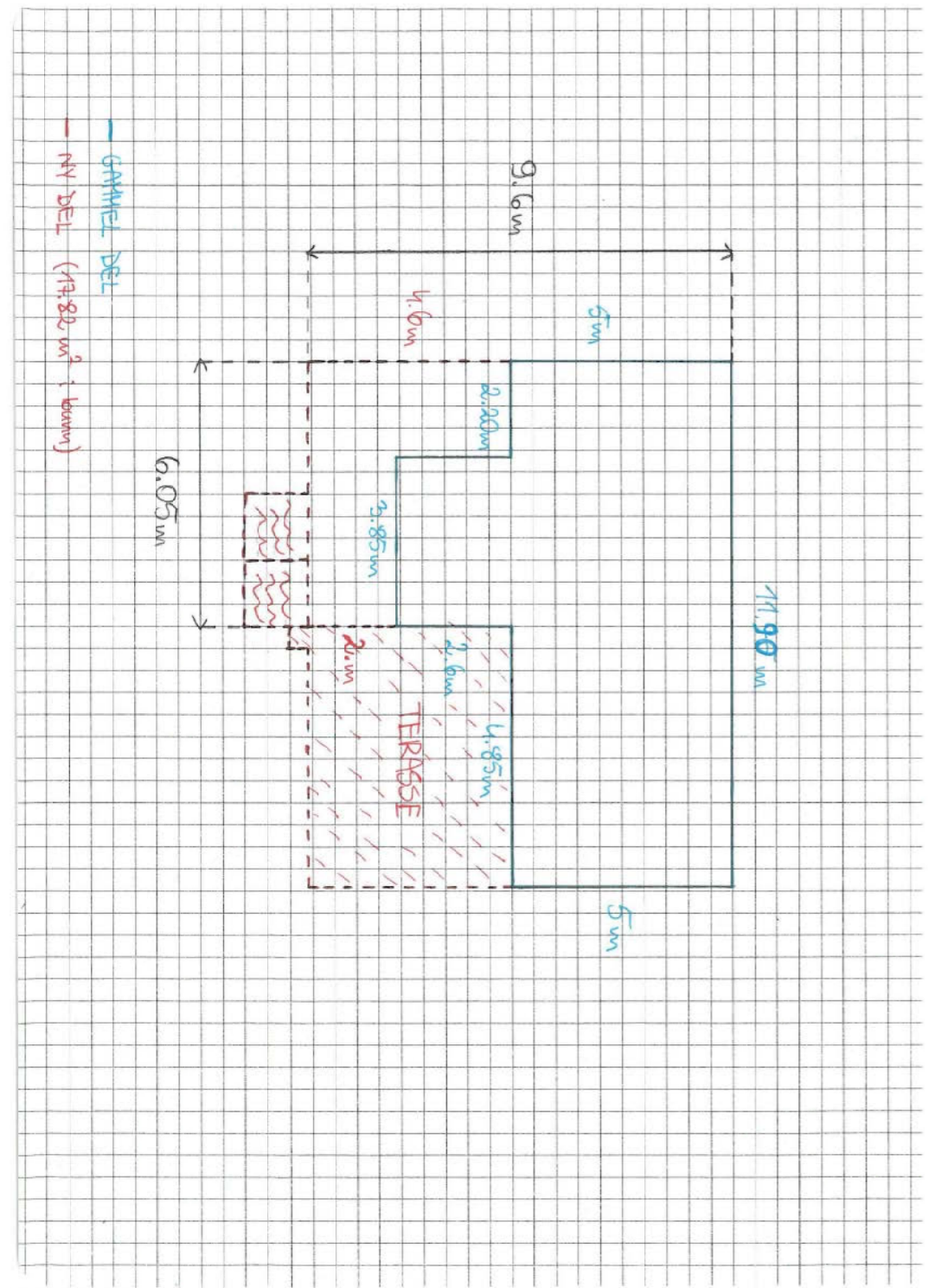
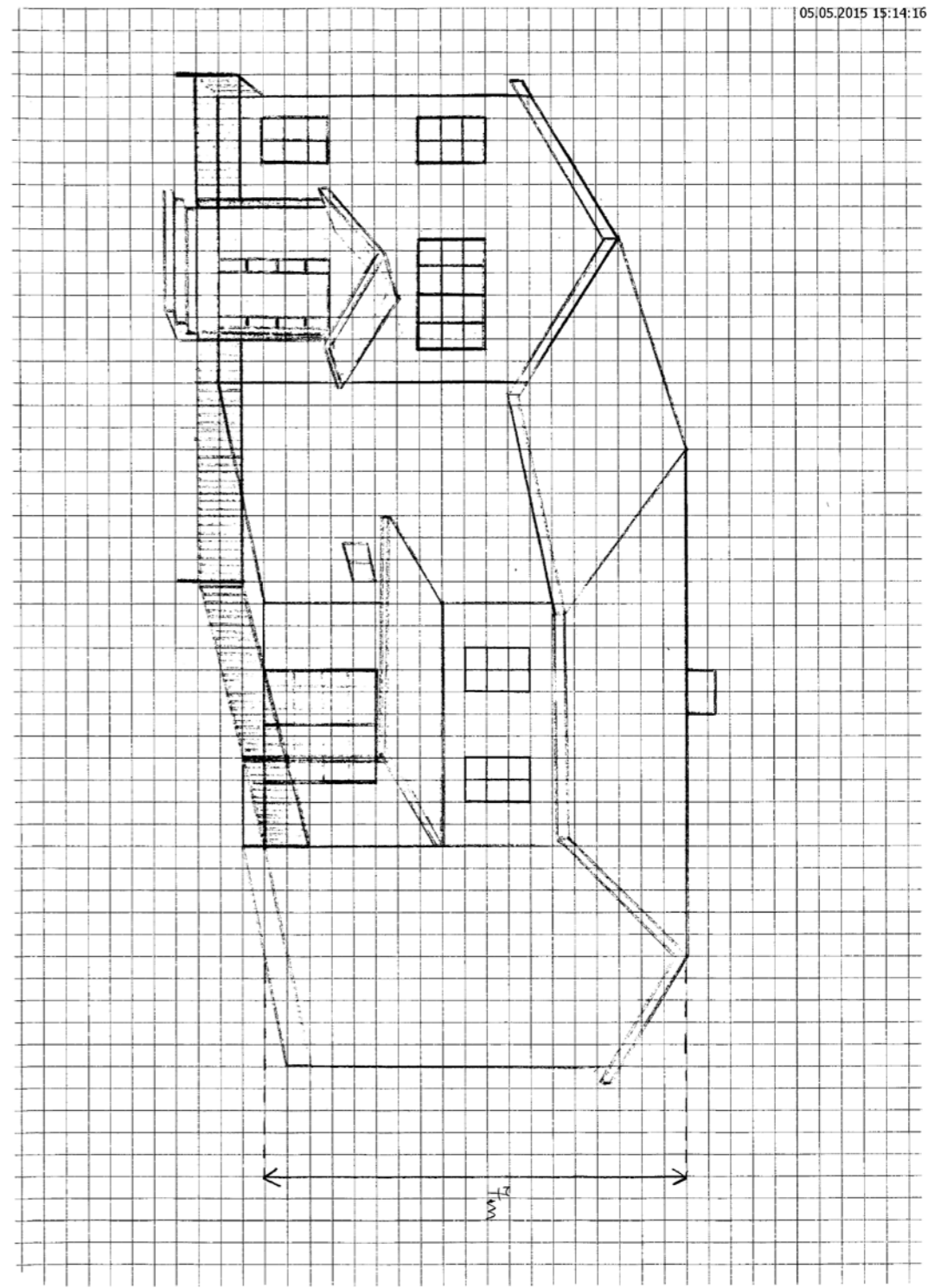
Ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til § 1-9 i plan- og bygningsloven og § 28 i forvaltningsloven. Klageadgangen er avgrenset til det som ikke er avgjort ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. En eventuell klage må framsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

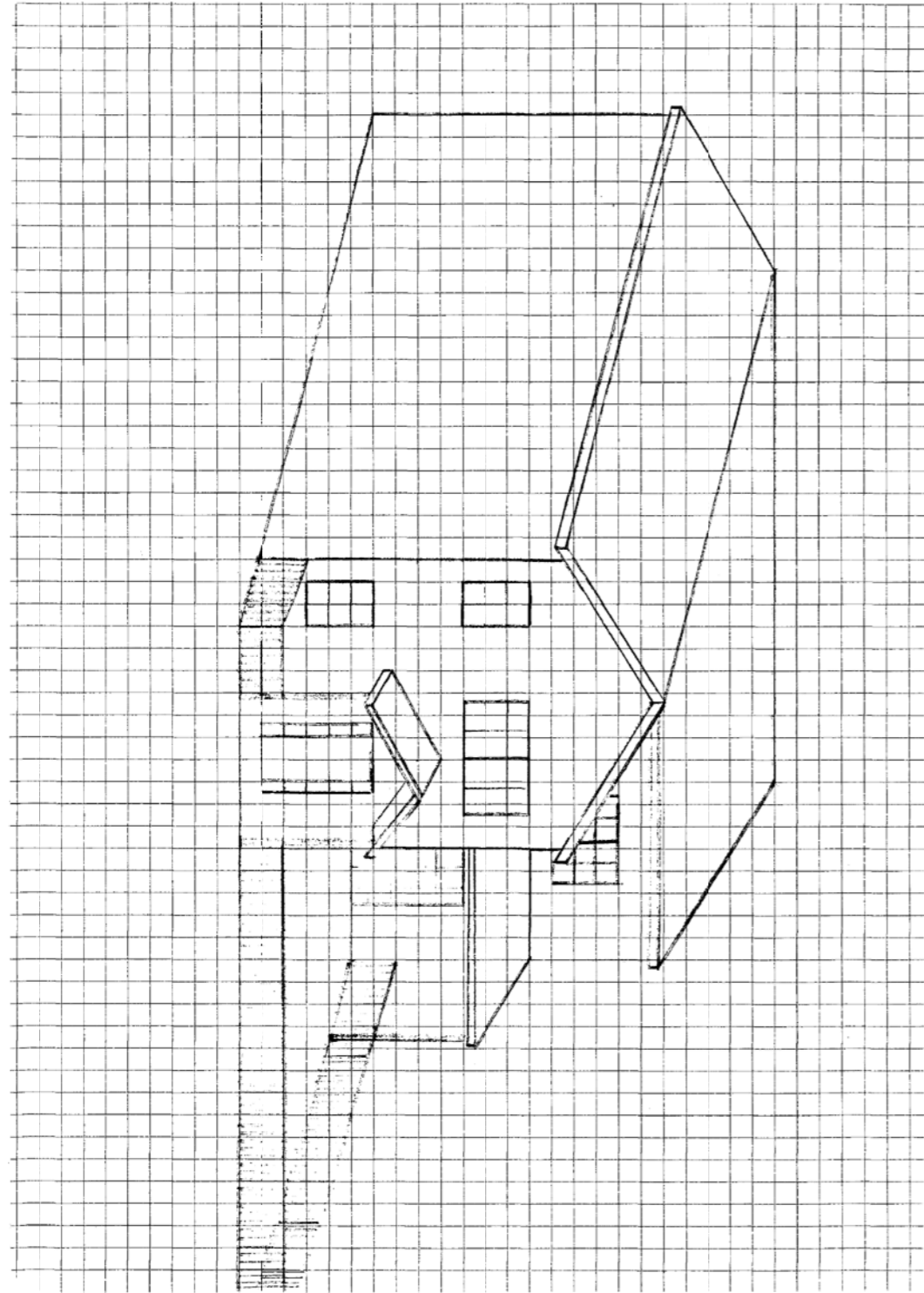
Med vennlig hilsen

Heim kommune
Reidun Sæland
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
, E-post post@heim.kommune.no	www.heim.kommune.no	+47 72460000	920 920 004

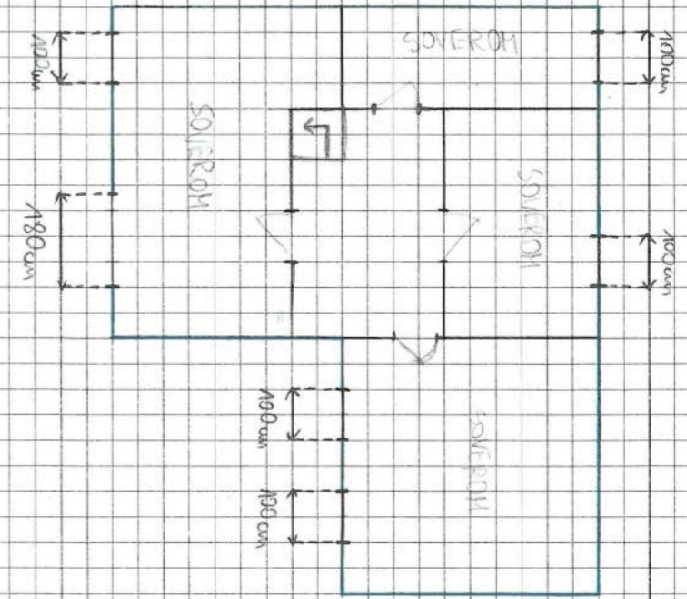


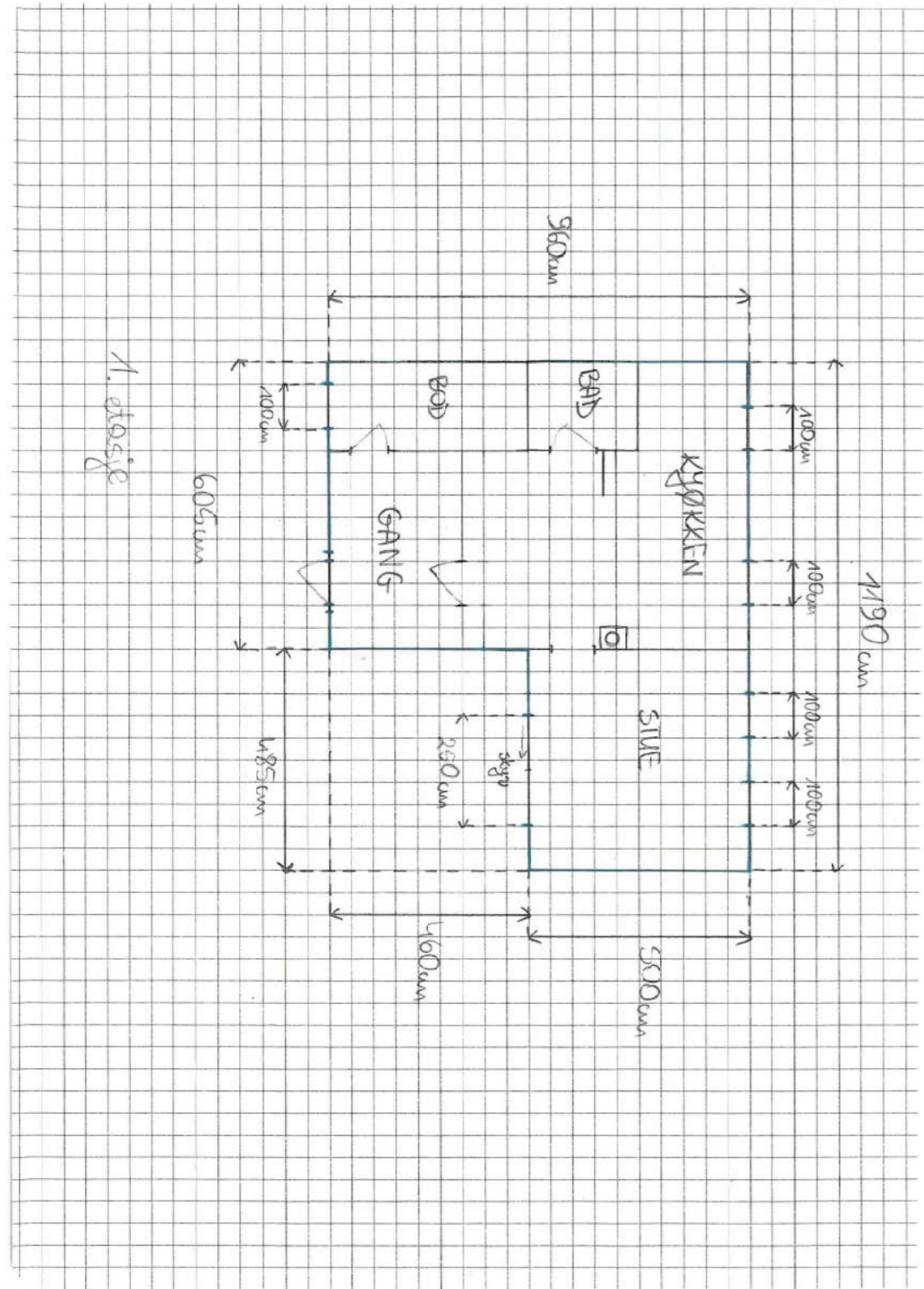


05.05.2015 15:14:16

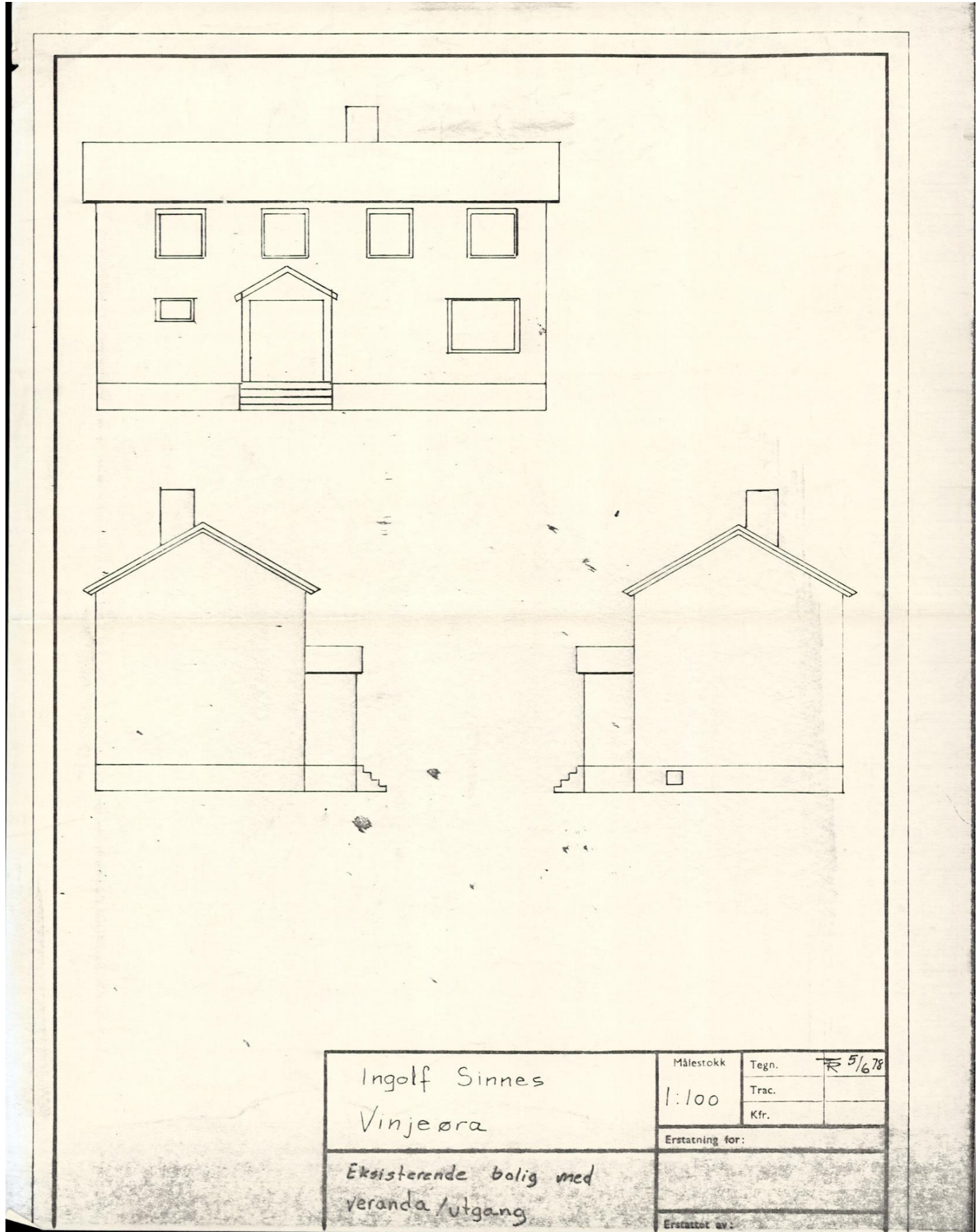
05.05.2015 15:14:16

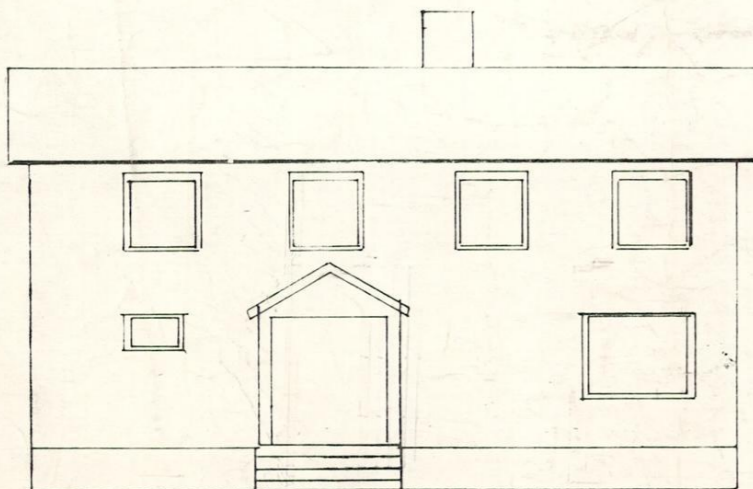
2. etasje





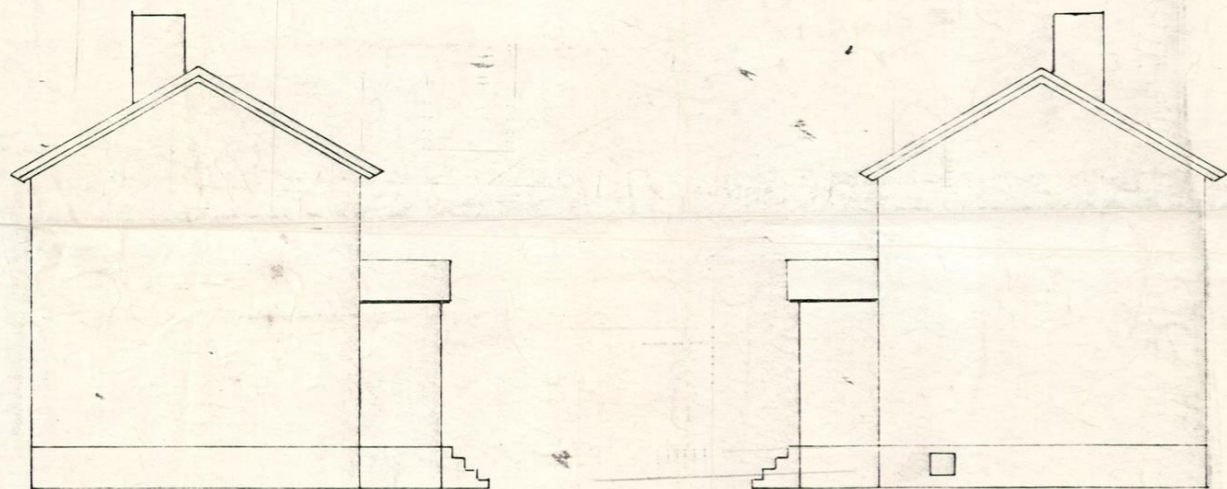
05.05.2015 15:14:16





Godkjent, den 5/7 -1978

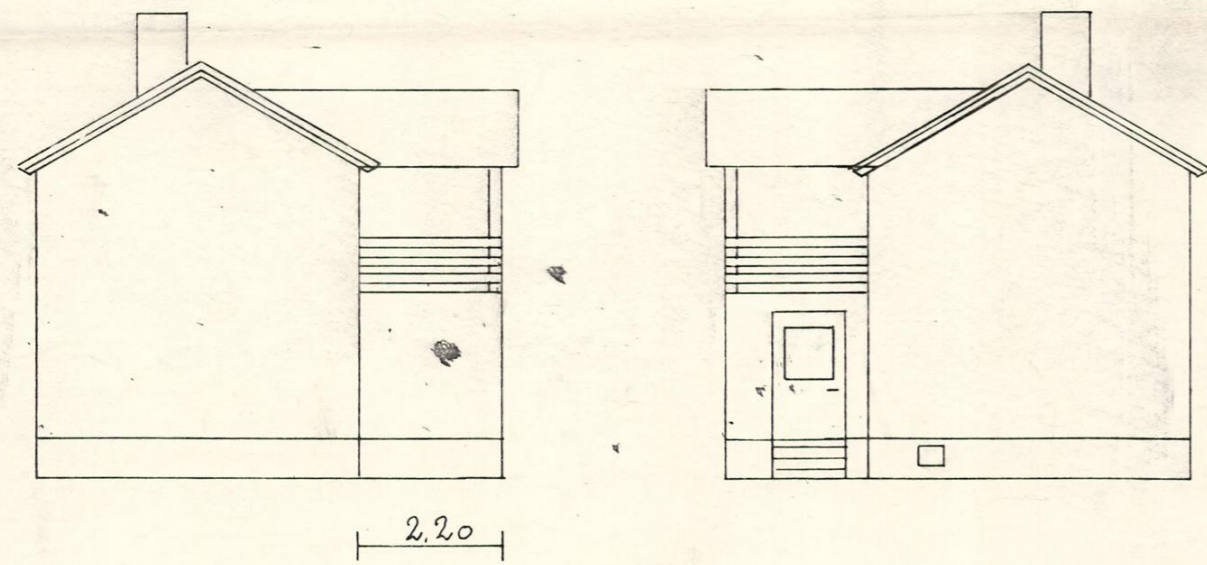
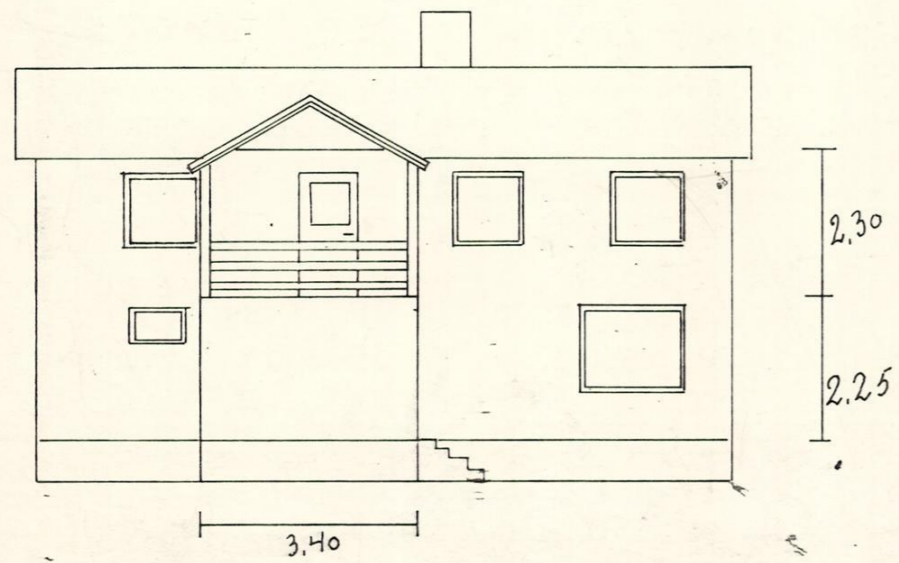
Hemne Bygningsråd
Kyrksæterøra



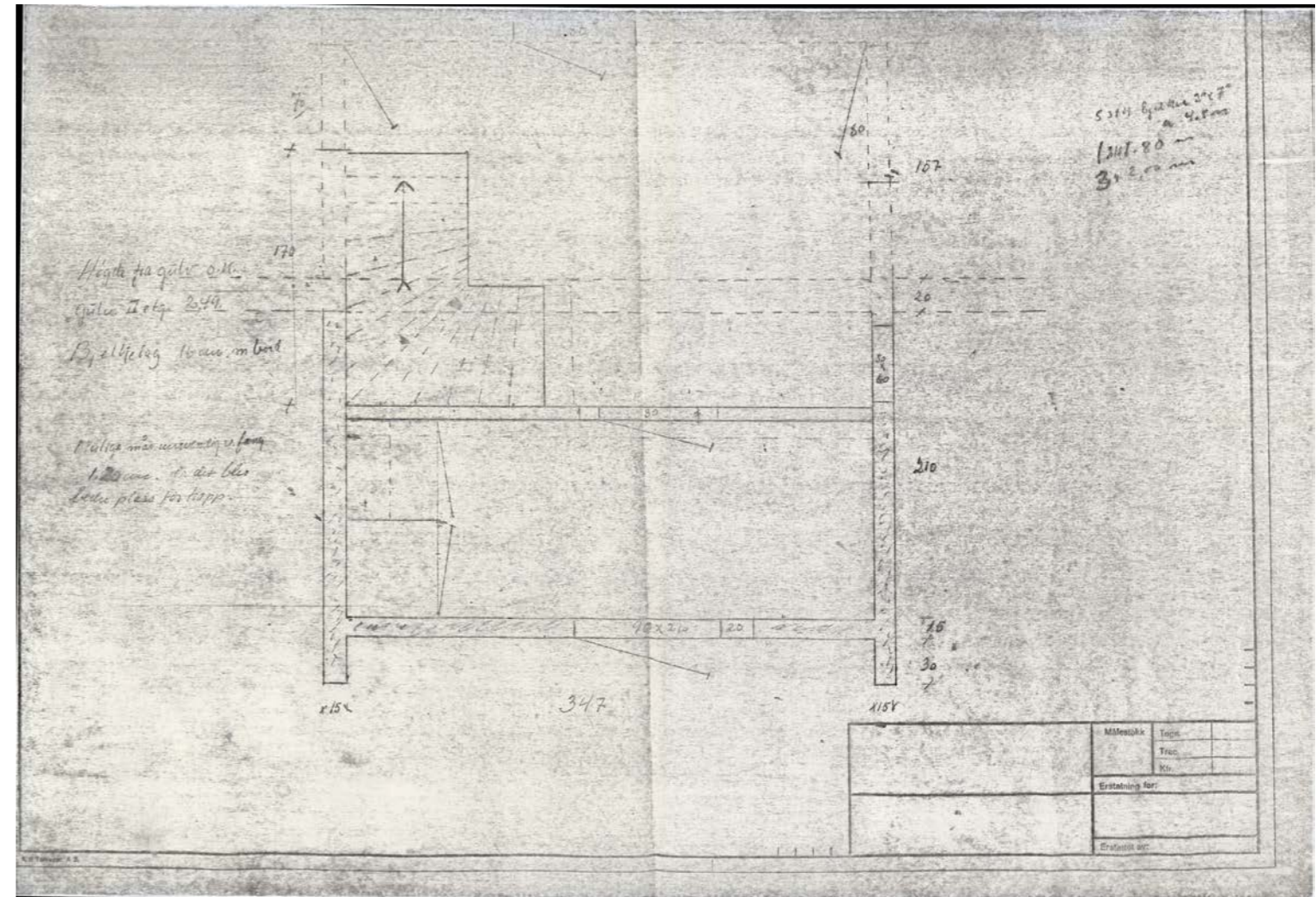
Ingolf Sinnes Vinjeøra	Målestokk	Tegn.	5/6 78
	1:100	Trac.	
Eksisterende bolig med veranda/utgang	Erstatning for:	Kfr.	
	Erstattet av:		

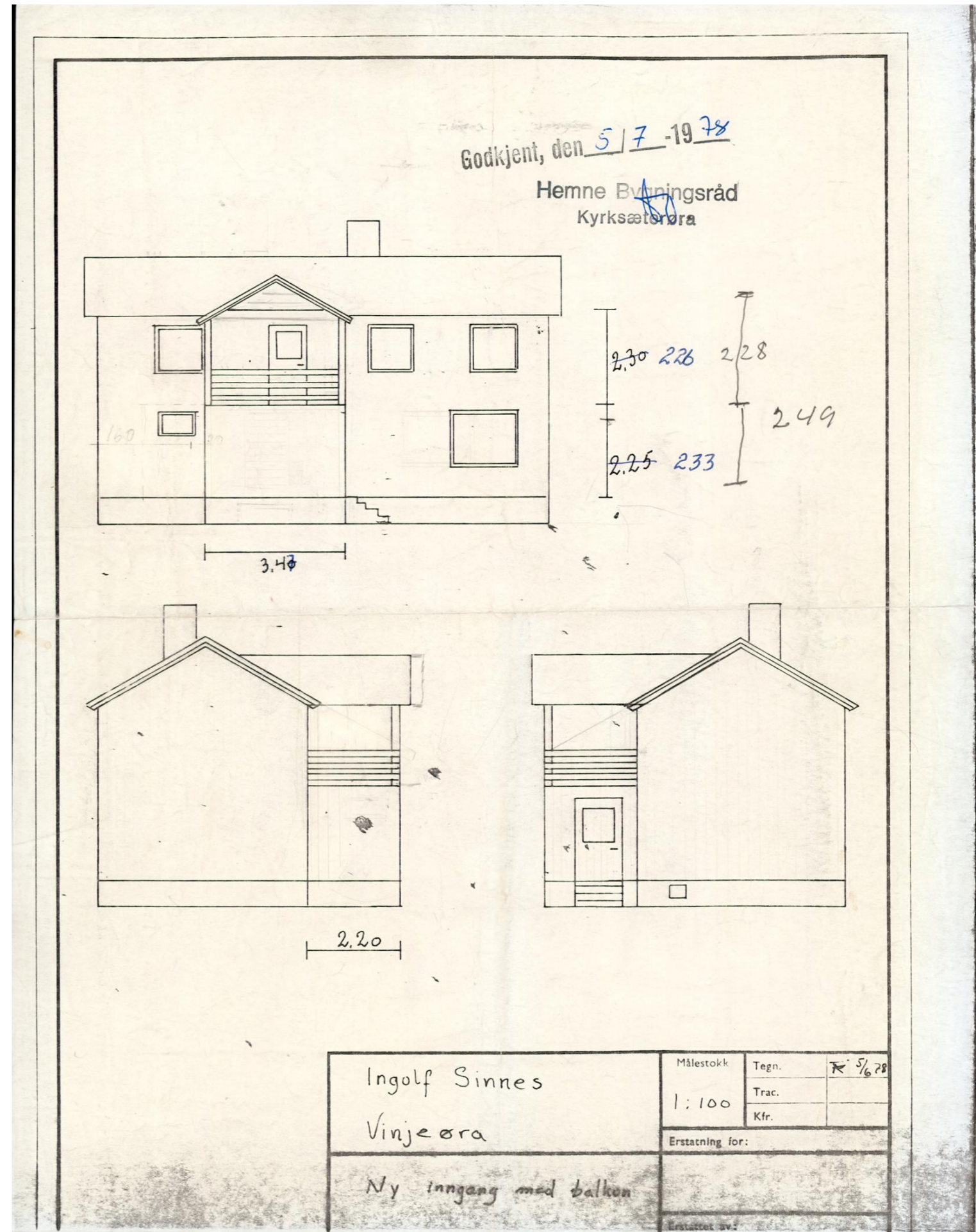
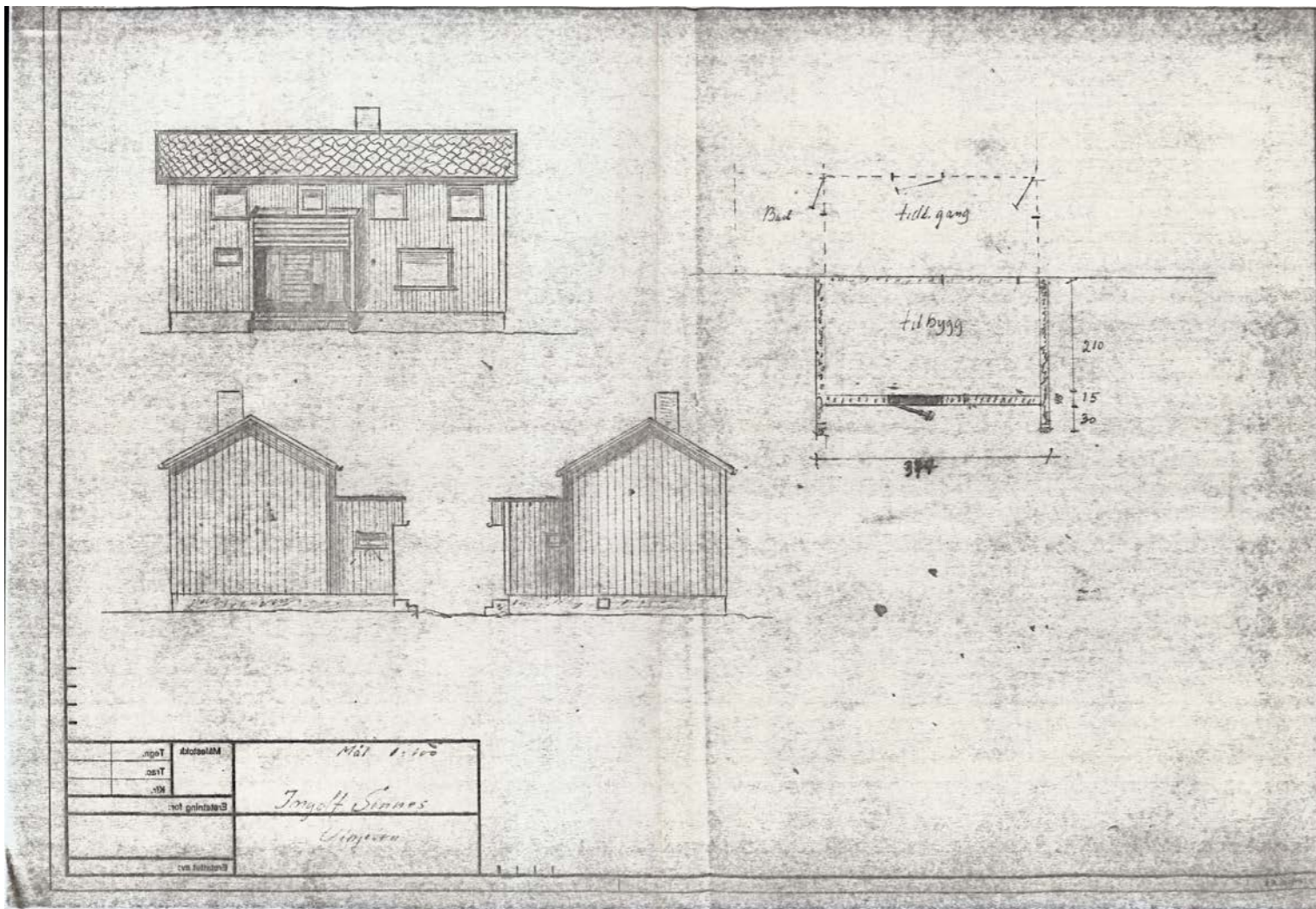
Breddde gang 157 Lengde gang 3.48
" " trapp. 80

14.2 x 13
576
192
2496



Ingolf Sinnes	Målestokk	Tegn.	R 5/6 28
	1:100	Trac.	
Vinjeøra	Erstatning for:		
Ny inngang med balkon	Erstattet av:		





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 118, Bruksnr 24 **Kommune:** 5055 Heim

Adresse:

Veiadresse: Strandveien 3, gatenr 1355 **Grunnkrets:** 302 Vinjæra
7203 Vinjæra **Valgkrets:** 8 Vinjæra
Oppdatert: 28.09.2019 **Kirkesogn:** 9060802 Vinje

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Aasheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.06.1918	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	650,7 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5055/118/24	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5055/118/24	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 21.06.2017 Matrikkelført: 12.07.2017	Berørt Berørt Berørt	5055/118/3 5055/118/24 5055/118/39	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.06.2017 Matrikkelført: 13.07.2017	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	5055/118/3 5055/118/24 5055/118/39 5055/118/47 5055/118/159 5055/118/160	-151,7 0,0 0,0 0,0 0,0 151,7
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.06.2017 Matrikkelført: 13.07.2017	Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	5055/118/39 5055/118/3 5055/118/21 5055/118/24 5055/118/159	-271,2 0,0 0,0 0,0 271,2
Kartforretning	Forretning: 23.11.2011 Matrikkelført: 24.11.2011	Berørt Berørt Berørt Berørt	5055/118/3 5055/118/21 5055/118/24 5055/118/47	0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 23.11.2011 Matrikkelført: 24.11.2011	Berørt	5055/118/24	0,0
Skylddeling	Forretning: 07.06.1918 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	5055/118/3 5055/118/24	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandveien 3	Bolig	199,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	110,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	146,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	146,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183097539			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	1		73,0		73,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1612 9 107	Stue, Vinjeøra	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Først tilbygd i lengda. Tilbygd ved inngangen rundt 1980	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

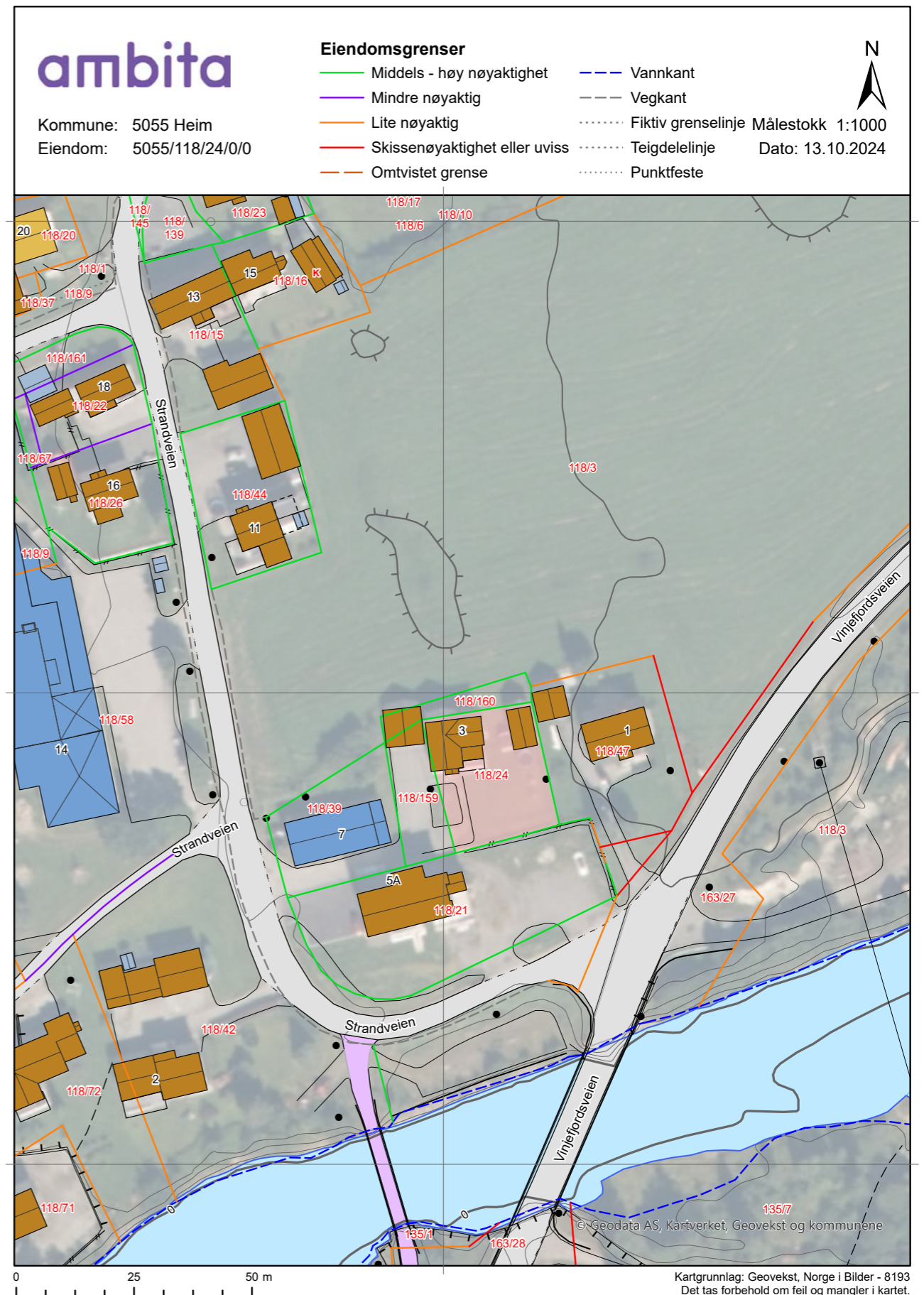
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	33,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183112457			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0				
L01				13,0	13,0				

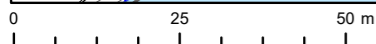
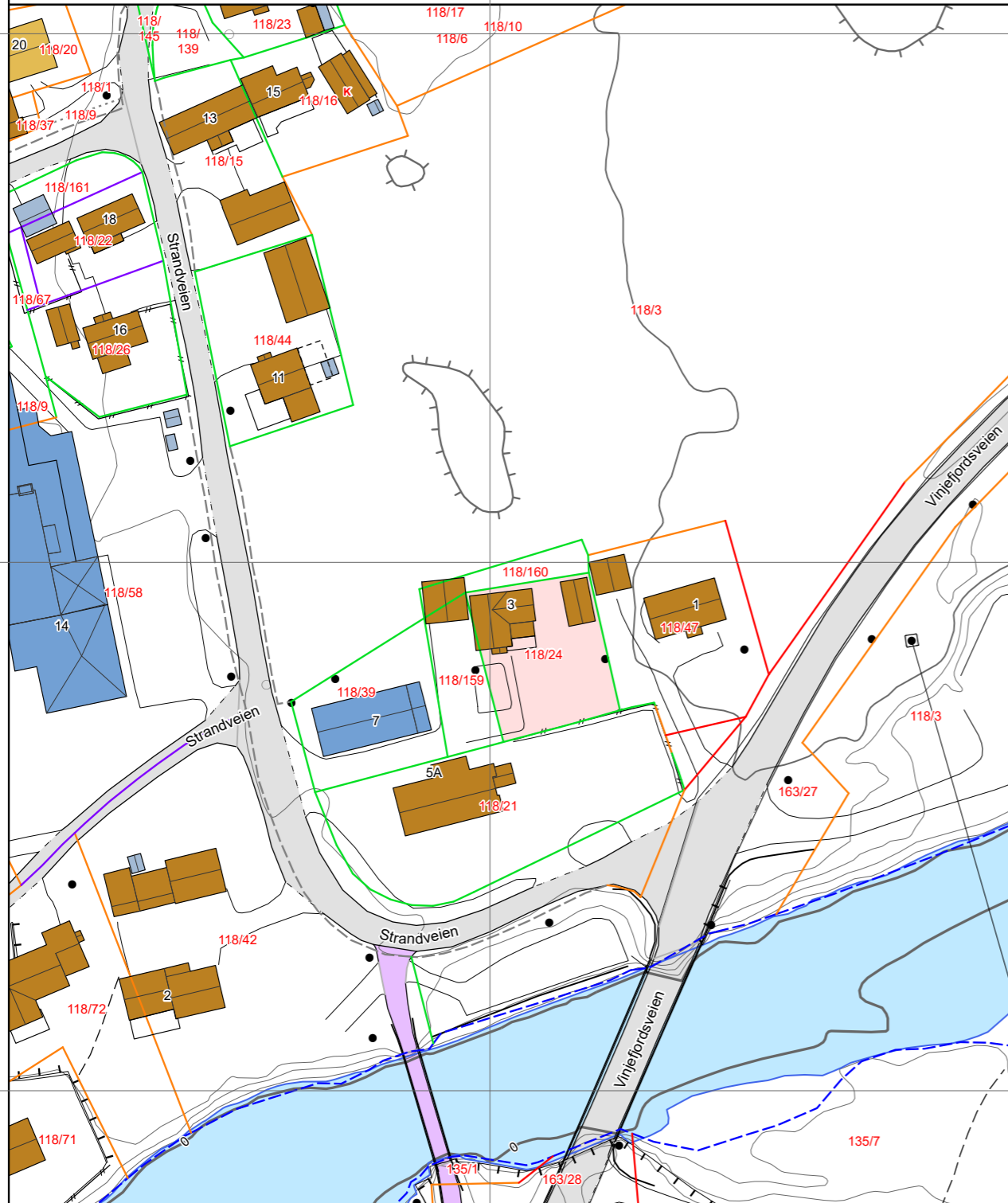
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Eiendomsgrenser

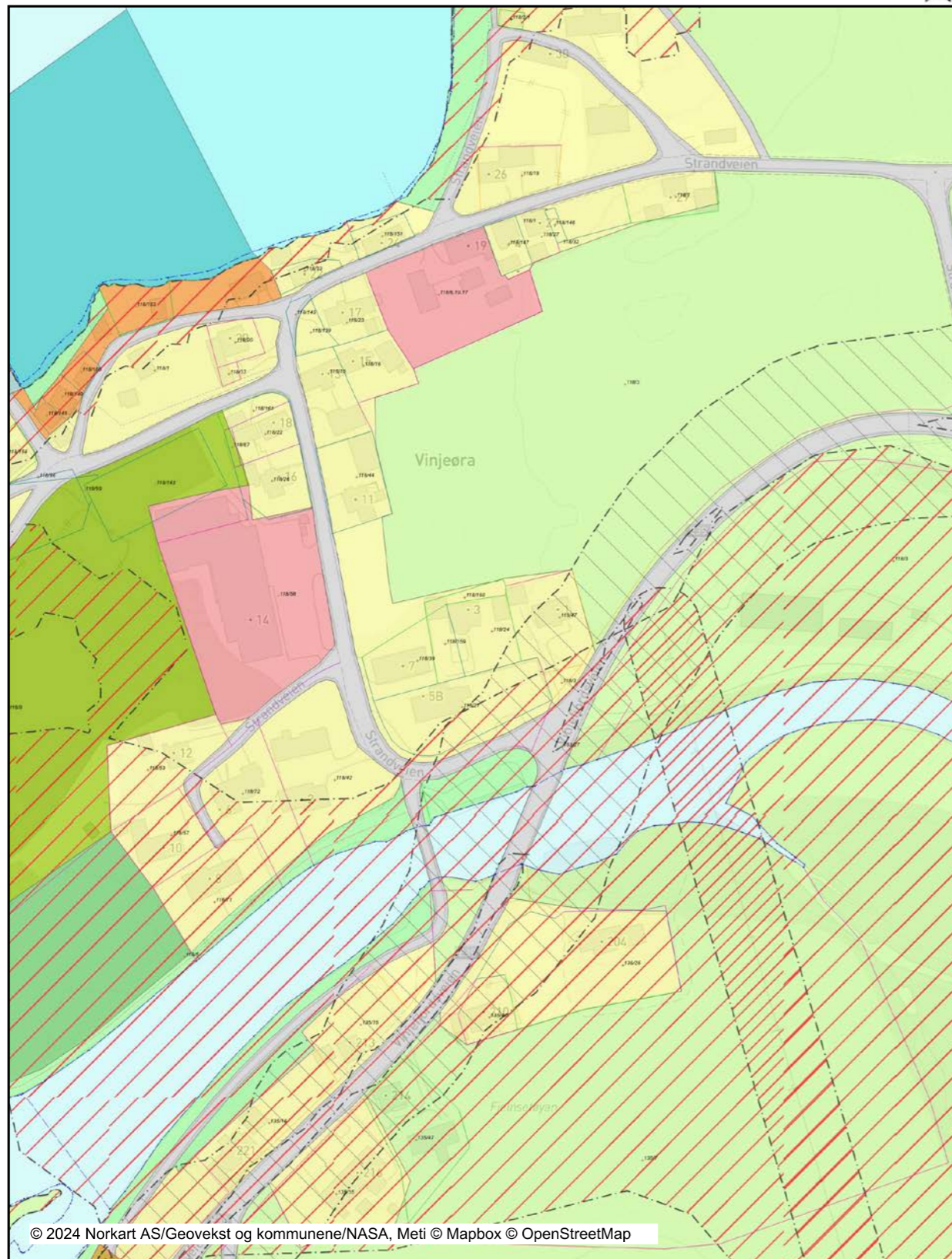
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



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

Tegnforklaring

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



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)**
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Sentrumsformål - nåværende
 - Tjenesteyting - nåværende
 - Idrettsanlegg - nåværende
 - Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras**
 - Veg - nåværende
 - Havn - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
 - Friområde - nåværende
 - Friområde - fremtidig
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.**
 - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)**
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
 - Havneområde i sjø - nåværende
 - Fiske - nåværende
 - Friluftsområde - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
 - Faresone - Ras- og skredfare
 - Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
 - Faresone grense
 - Støysonegrense
 - Byggegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 - Planområde
 - Grense for arealformål
 - Gangveg - framtidig
- Matrikelkart**
 - Grunneiendom
 - Festegrunn
 - Hjelpelinje veg
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Hjelpelinje vannkant
 - Grense <= 10 cm
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense < 500 cm
 - Grense >= 500 cm

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 118, Bruksnr 159 **Kommune:** 5055 Heim

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.07.2017	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	271,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:								
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring				
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/118/159	0,0			
	Matrikkelført:	01.01.2020						
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5055/118/159	0,0			
	Matrikkelført:	01.01.2018						
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2017	Avgiver	5055/118/3	-151,7			
	Matrikkelført:	13.07.2017						
						Berørt	5055/118/24	0,0
						Berørt	5055/118/39	0,0
						Berørt	5055/118/47	0,0
						Berørt	5055/118/159	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2017	Avgiver	5055/118/39	-271,2			
	Matrikkelført:	13.07.2017						
						Berørt	5055/118/3	0,0
						Berørt	5055/118/21	0,0
						Berørt	5055/118/24	0,0
						Mottaker	5055/118/159	271,2

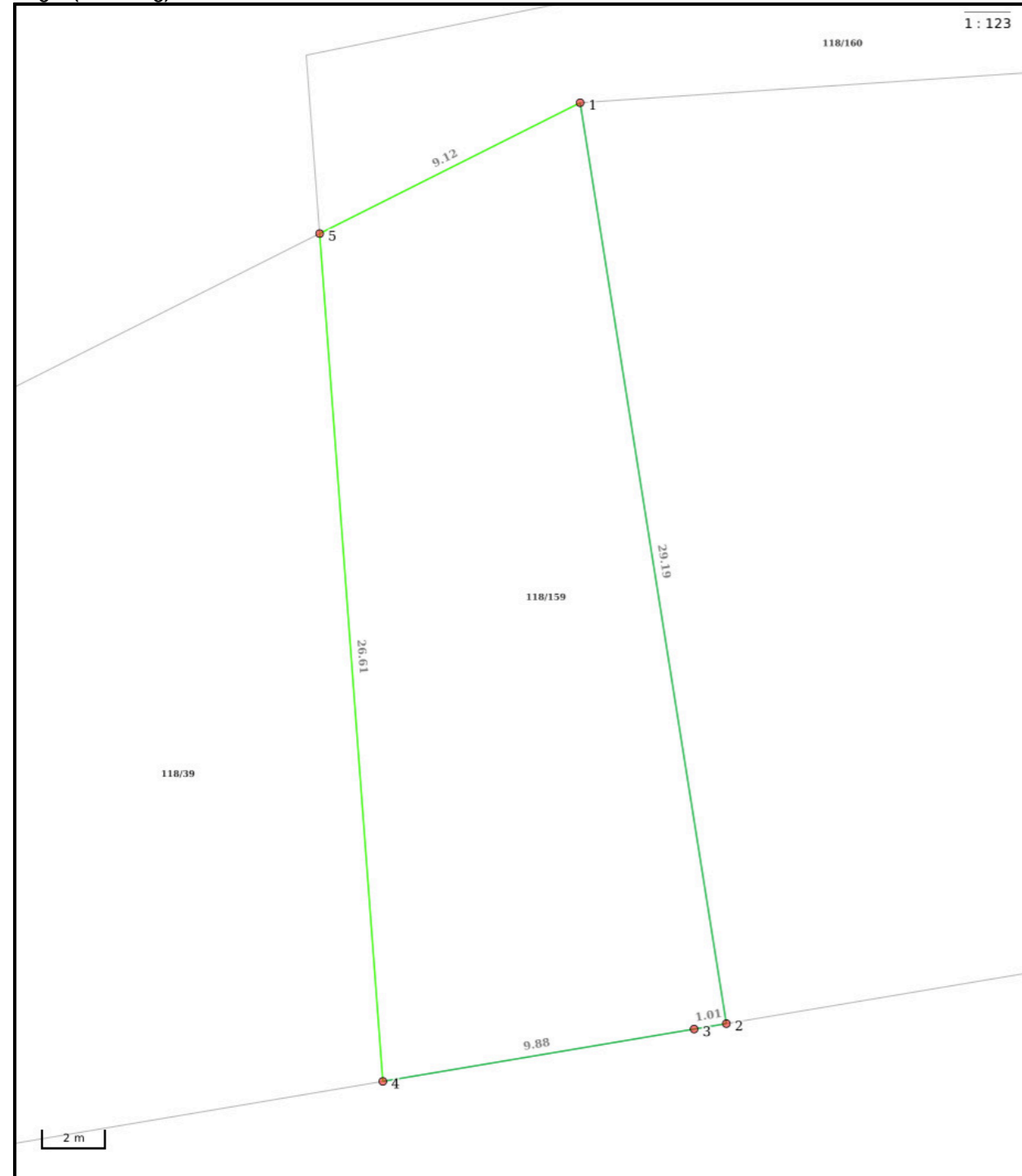
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikelenheten har ikke registrert bygning.

Matrikelkart
 Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 271,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 008 494,26	499 295,31	29,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
2	7 008 465,99	499 302,55	1,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 008 465,73	499 301,57	9,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	7 008 463,18	499 292,02	26,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	7 008 489,42	499 287,58	9,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 118, Bruksnr 160 **Kommune:** 5055 Heim

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.07.2017	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	151,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/118/160	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5055/118/160	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2017	Avgiver	5055/118/3	-151,7
	Matrikkelført:	13.07.2017	Berørt	5055/118/24	0,0
			Berørt	5055/118/39	0,0
			Berørt	5055/118/47	0,0
			Berørt	5055/118/159	0,0
			Mottaker	5055/118/160	151,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300730556			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

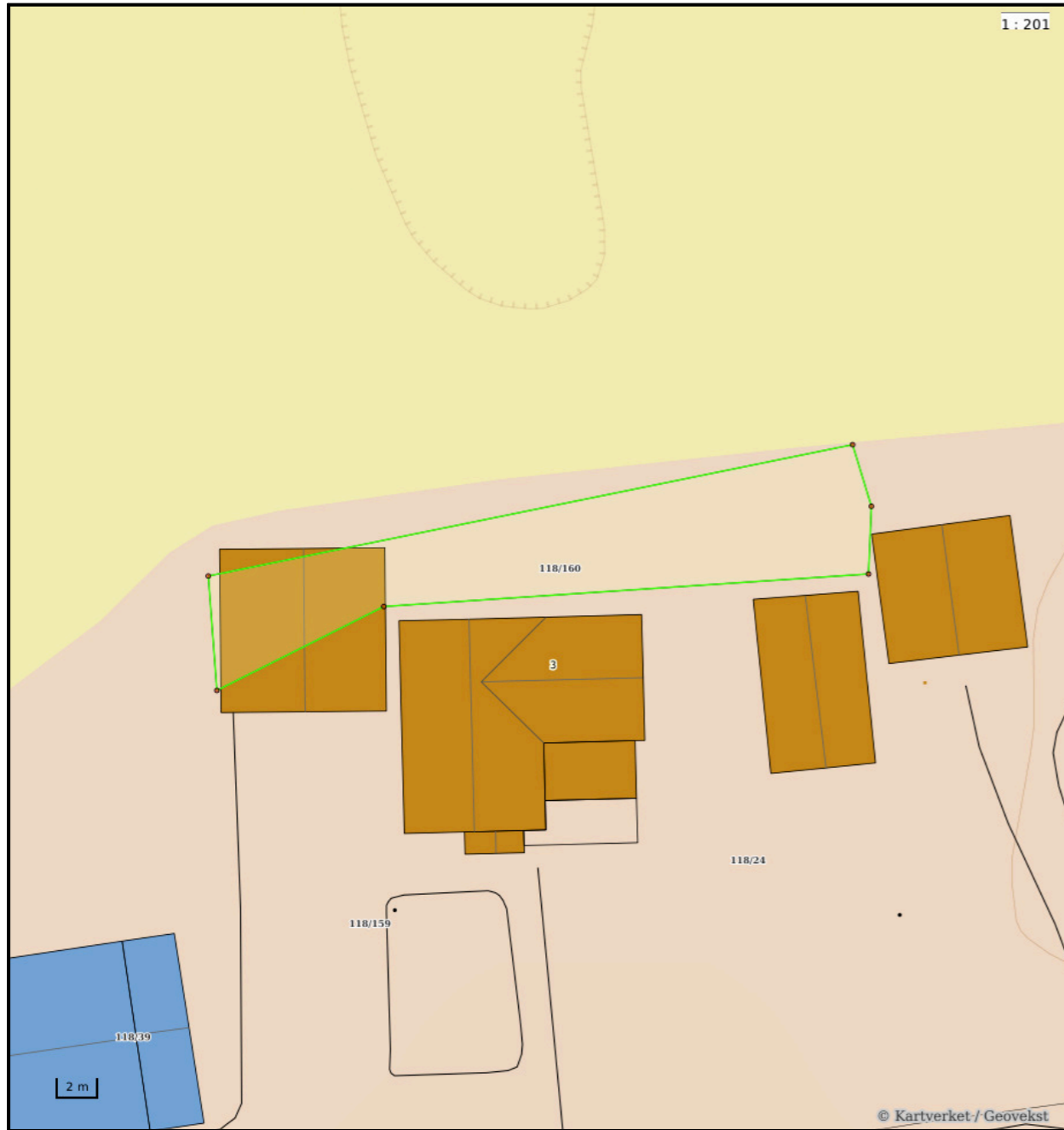
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikelkart
Oversiktskart

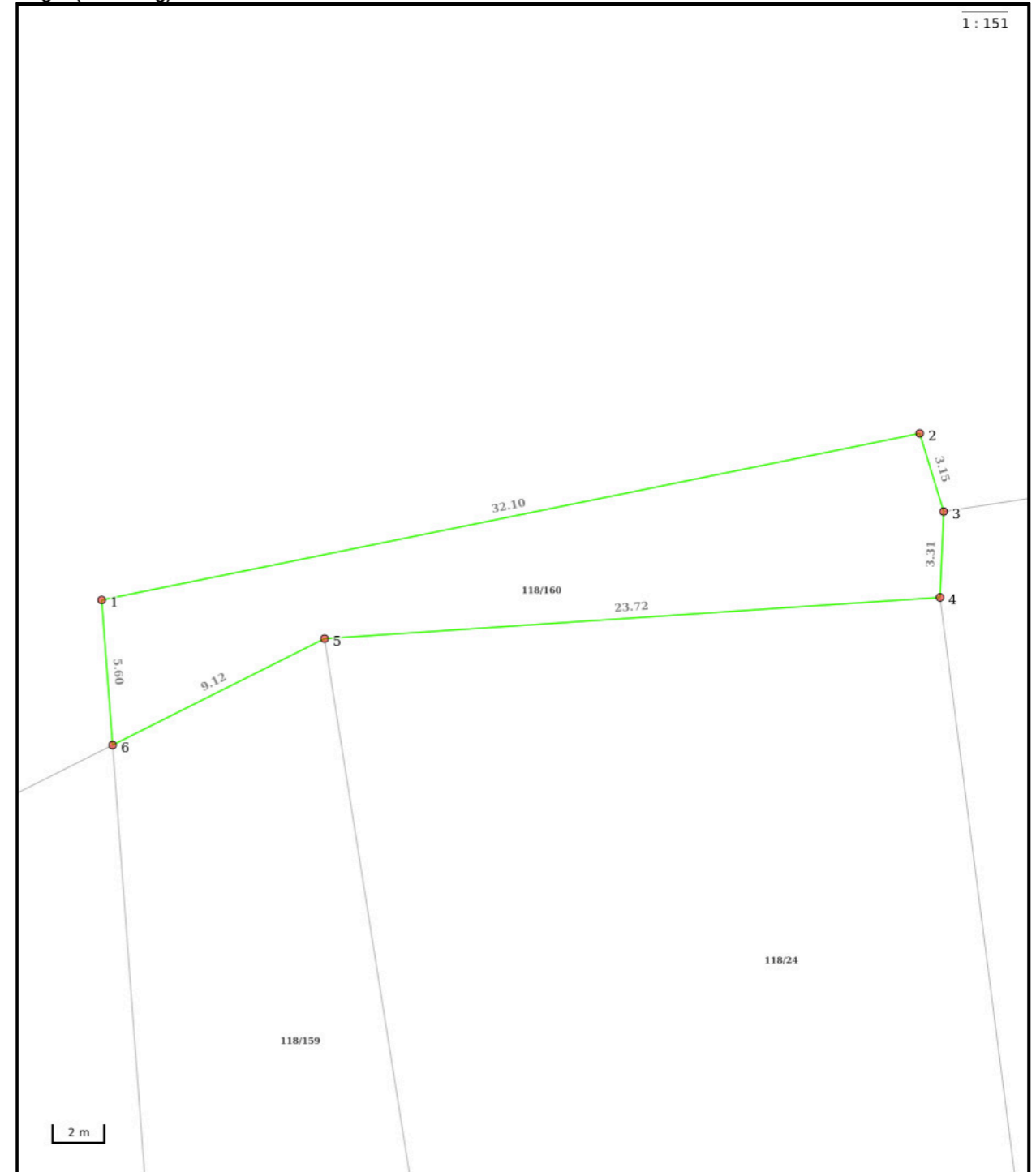
Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Heim 5055 - 118 / 160 / 0 / 0



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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 151



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

Areal og koordinater

Areal: 151,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 008 494,95	499 286,64	32,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 008 504,27	499 317,36	3,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 008 501,36	499 318,55	3,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
4	7 008 498,05	499 318,72	23,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
5	7 008 494,26	499 295,31	9,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys
6	7 008 489,42	499 287,58	5,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Avstandserklæring / Nabosamtykke

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningslovens § 29-4.

Undertegnede eier/fester av gnr 118 bnr 3 fnr _____ snr _____

har ingen innvendinger til at tiltakshaver DANIEL LUKASZ STAPOR
 navn

på eiendommen gnr 118 bnr 160 fnr _____ snr _____

oppfører et/en GARASJE

i en minsteavstand av mindre 1 meter fra vår felles grense i samsvar med

byggesøknad, datert _____

Vilkår for avtalen

Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

eller

Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

Annet: _____

Dato: 22/2-2025 Sted: Vinjelora

Jens Schai

Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Avstanden begrenses fra byggverkets **fasadeliv**. Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense/byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, **TEK17 § 6-3**.

Opplysninger om målereglerne finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendommen i grunnboka.

Avstandserklæring / Nabosamtykke

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningslovens § 29-4.

Undertegnede eier/fester av gnr 118 bnr 39 fnr _____ snr _____

har ingen innvendinger til at tiltakshaver DANIEL LUKASZ STAPOR
navn _____

på eiendommen gnr 118 bnr 159 fnr _____ snr _____

oppfører et/en GARASJE

i en minsteavstand av mindre 1 meter fra vår felles grense i samsvar med

byggesøknad, datert _____

Vilkår for avtalen

Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

eller

Jeg forutsetter at evt. brann tekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

Annet: _____

Dato: 22/2-2025 Sted: Vinjedra

Ernold Solbakk Erik Barhals
Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Avstanden begrenses fra byggverkets **fasadeliv**. Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense/byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til målereglene i byggeteknisk forskrift, **TEK17 § 6-3**.

Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendommen i grunnboka.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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

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

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

- 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 forbehold. 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

- 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strandveien 3
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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre