



Prinsengata 4H, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Lys og pen leilighet med 2
soverom sentralt beliggende på
Kyrksæterøra | Heis | P-plass i
garasjekjeller | Terrasse**



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 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 9 525,-
Omkostn.: Kr 71 320,-
Total ink omk.: Kr 2 870 845,-
Felleskostn.: Kr 1 998,-
Selger: Espen Skotheim
Åshild Maria Tutturen Jacobsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 70/74 kvm
Tomtstr.: 3250 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 219
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1701250042

Velkommen til
Prinsengata 4H!

Leiligheten er en del av Prinsengata boligsameie og er svært sentralt beliggende på Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til et stort utvalg servicetjenester som dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, bank, frisører, butikkssenter, småbåthavn mm.

Verdt å fremheve:

- Lys og trivelig stue med utgang til terrasse
- Moderne kjøkken fra Kvik pusset opp i 2023
- 2 soverom
- Plassbygd skyvedørsgarderobe fra Romundstad snekkeri
- Loft med rom for ekstra lagringsplass
- Heis
- P-plass i avlåst parkeringskjeller
- Ekstra bod i kjeller
- Umiddelbar nærhet til sentrum med et stort utvalg servicetjenester
- Kort vei til fine turområder både ved sjøen og i fjellet

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Tilstandsrapport33

Egenerklæring47

Energiattest53

Vedtekter59

Protokoll generalforsamling 202561

Resultatregnskap 202463

Balanse64

Seksjonering65

Byggetegninger73

Ferdigattest78

Kart79

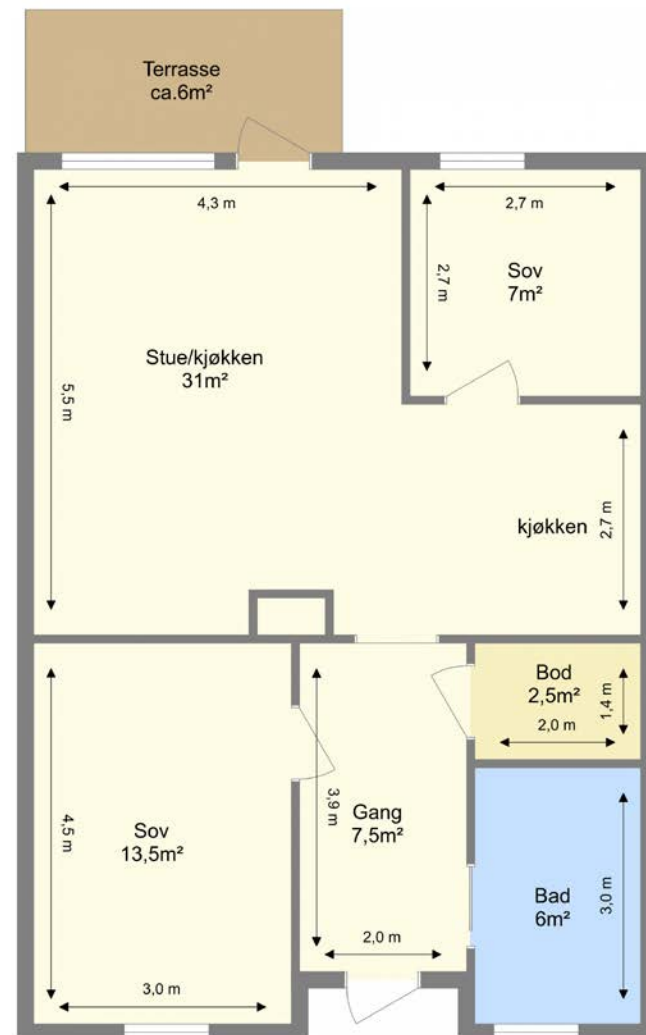
Info fra Heim Brann og Redning.....85

Forbrukerinformasjon90

Budskjema91

Plantegning

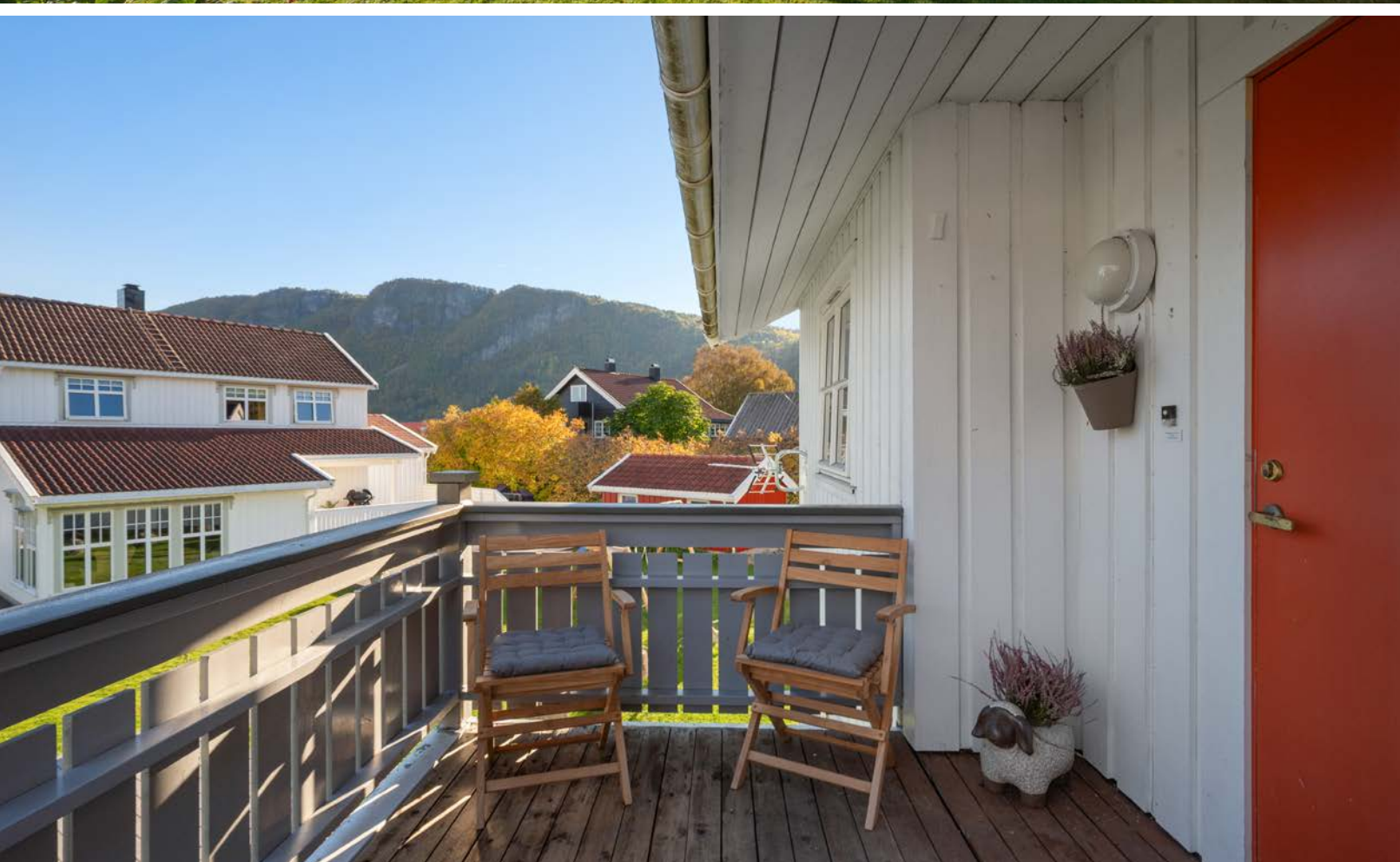
1. etasje

Prinsengata 4H
2.etg

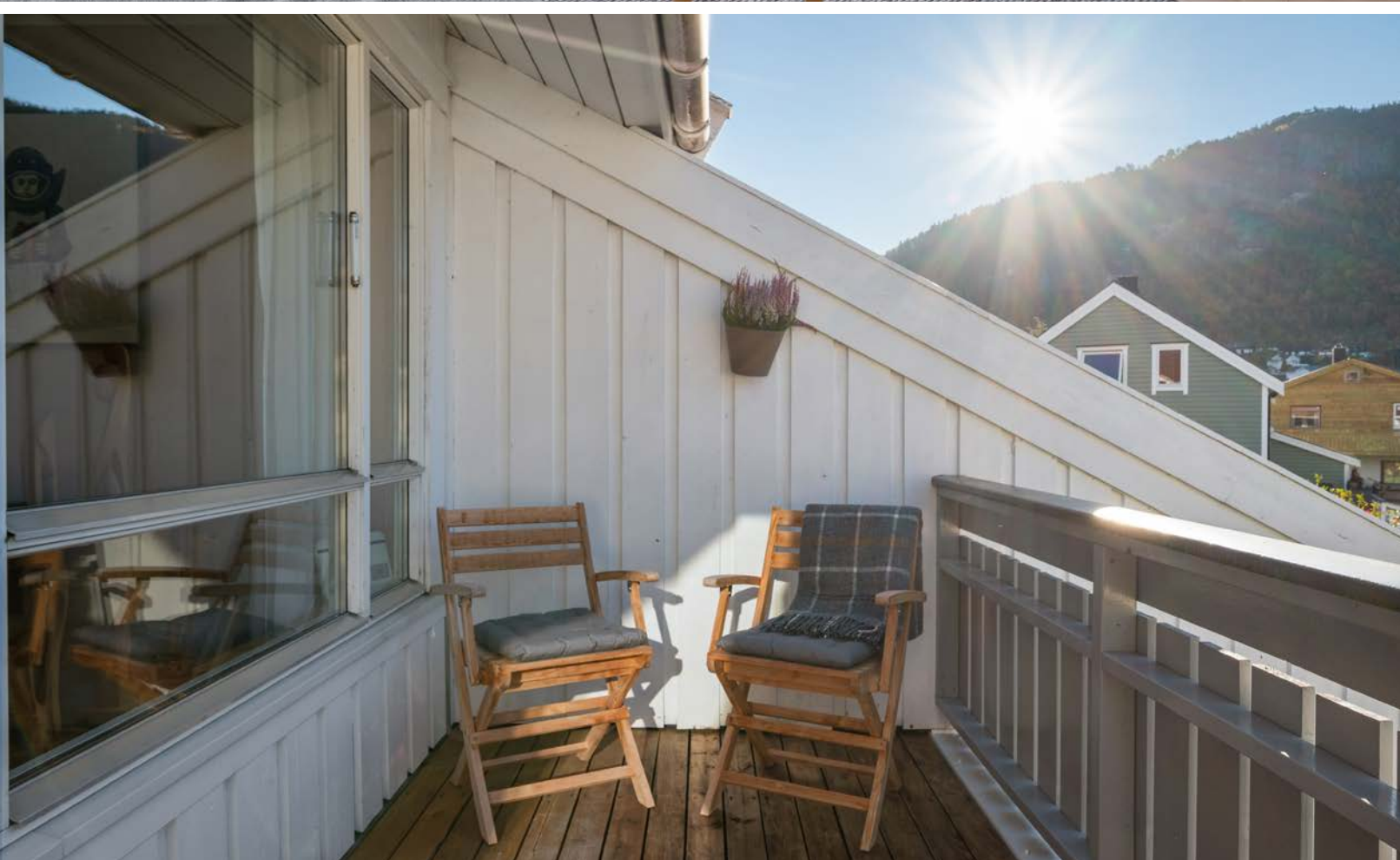
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

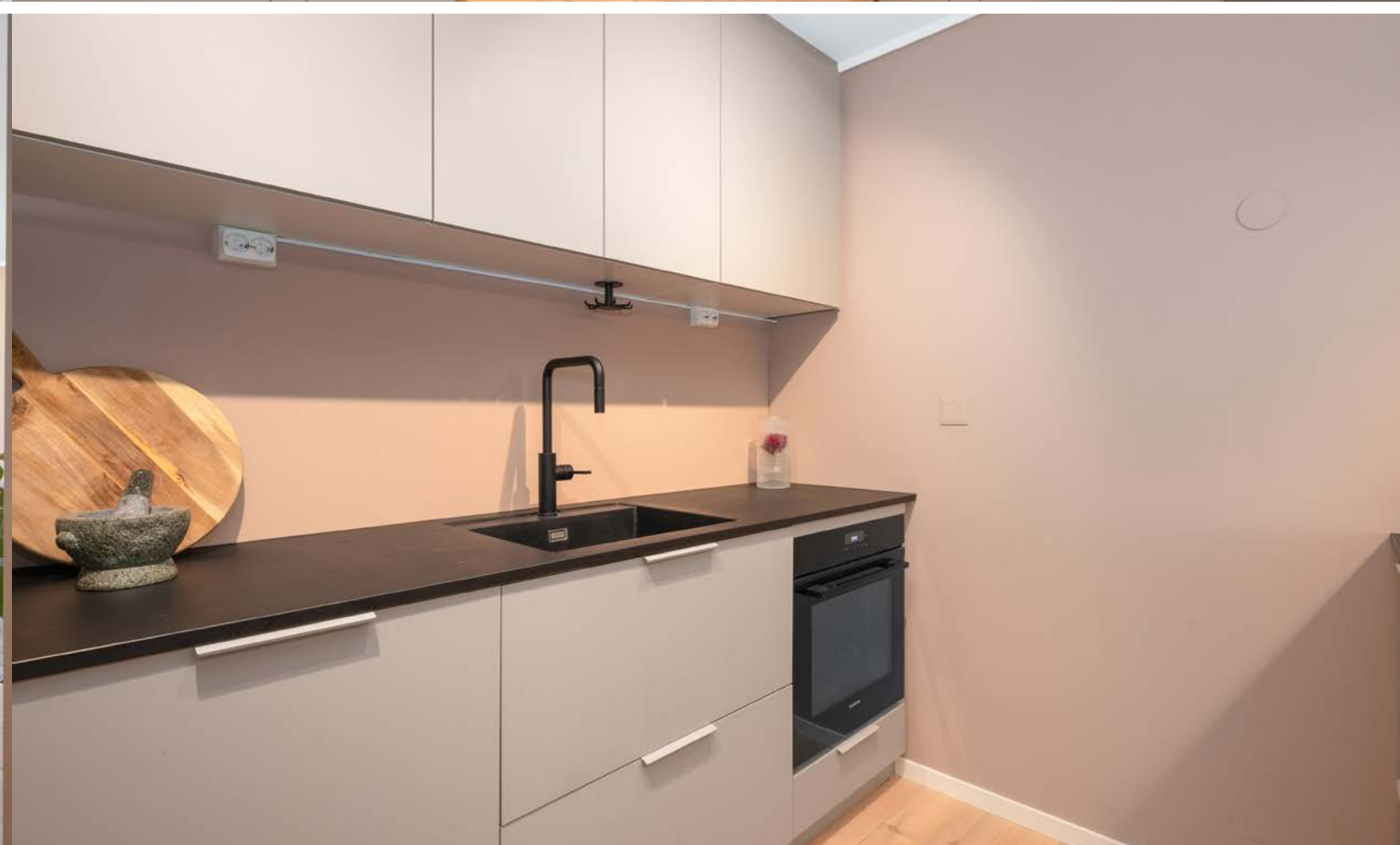
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

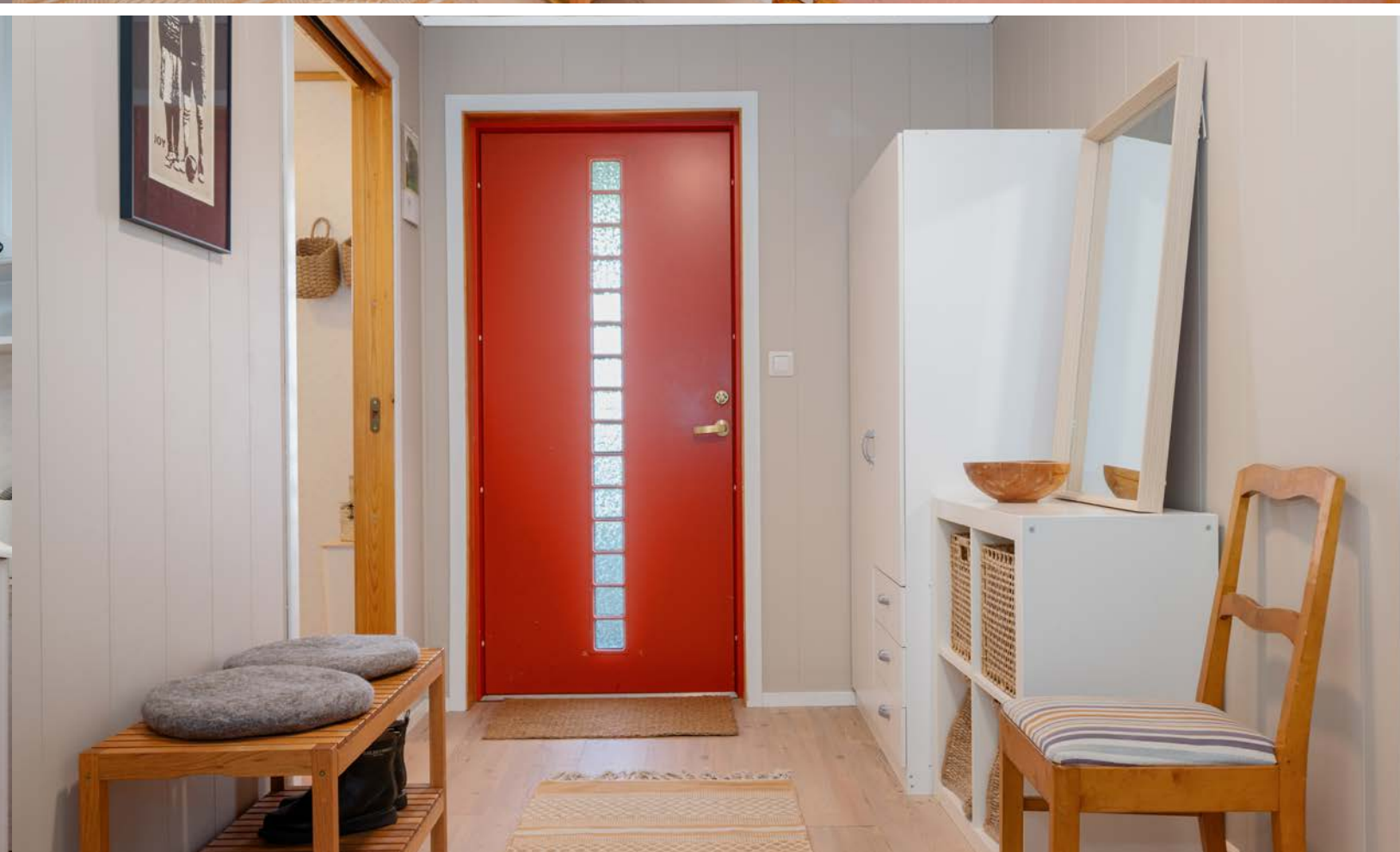
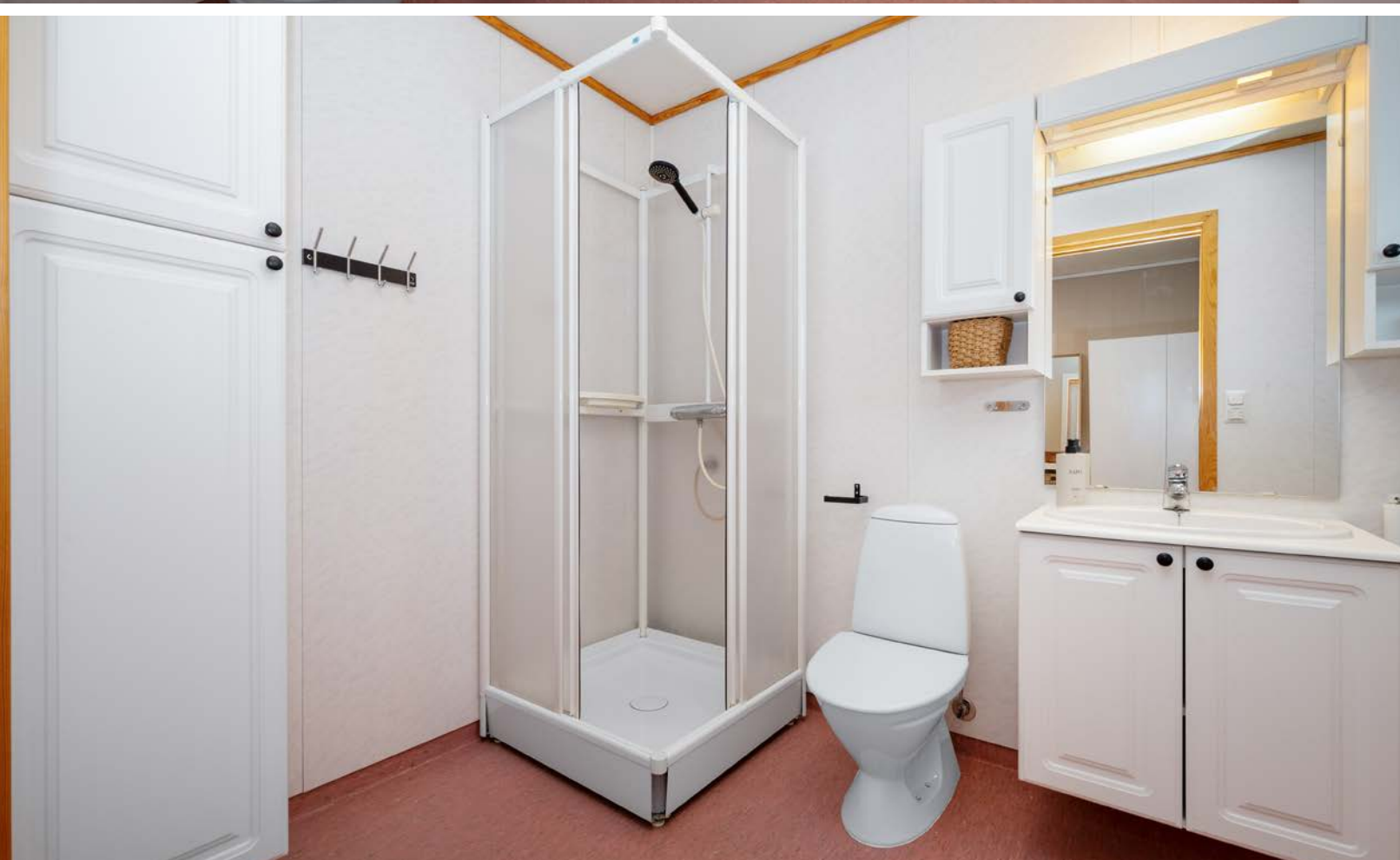
















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 70 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 4 m² Bod.

2.etasje:

BRA-i: 70 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på ca. 4m². Denne har tilkomst via fellesarealer. Bod er medregnet i tot. BRA som Bra-e i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 3250 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 3250 kvm. Pent opparbeidet tomt med grøntareal, trær og busker. Det er også en felles platting med sittebenk.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med

tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen er svært sentralt beliggende midt i sentrum av Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, småbåthavn, bank m.m.

I nærområdet er det allsidig og variert natur med både skog, vann, fjord og fjell. Fra leiligheten kan du gå rett ut på fine turstier omkring båthavna, langs elva og i området rundt idrettsanlegget i Ånesøyan. Det er også kort vei til Kjørsemarka hvor det er skiltet stier fra Bugen, over Karlsnessetra og Holstgårdssetra til Skeiet, samt fra Skeiet, forbi Tyskhytta til Klokkarhaugen.

Diverse avstander:

Lunds bakeri: Ca. 1 min. gange
Hemne sparebank: Ca. 2 min. gange
Kiwi: Ca. 5 min. gange
Rema: Ca. 4 min. gange
Alti Heim: Ca. 10 min. gange
Apotek: Ca. 10 min. gange
Sodin skole: Ca. 10 min. gange
Bakkely barnehage: Ca. 2 min. gange
Orkanger: Ca. 50 min. med bil
Trondheim: Ca. 1,5 time med bil

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og forretningsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Jønland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: I forbindelse med nytt kjøkken ble det utført arbeid for rør og vannstopper.
Arbeid utført av Bakken VVS.

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:
Hallan Elektro AS: I forbindelse med nytt kjøkken og bygging av soverom ble det trukket nye kurser og satt opp flere stikkontakter, samt ny belysning på kjøkken.
Proff EL&IT AS: Utført trekking av ny strøm og styring for ventilasjon, lagt inn belysning på loft, og ordnet jording på stikkontakt i forbindelse med

kontroll på EL-anlegget.
Arbeid utført av: Hallan Elektro AS og Proff EL&IT AS.

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

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nettselskapet AS: Utførte EL-kontroll 22.mai 2025. Fant to mindre avvik som er utbedret av Proff EL&IT AS.

18) Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Del av opprinnelig stue er gjort om til soverom. Arbeidet er utført av Allvekst AS.

18.1) Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Primærrom som er bygget om til soverom, byggemelding er ikke nødvendig.

Tilleggs kommentar:
Det er bygget nytt kjøkken fra Kvik som også sto for monteringen. Det er bygget gulv til tak garderobeskap på soverom utført av Romundstad Snekkeri.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang.

Sekundærrom: 2. etasje: Bod.	
I tillegg medfølger en utvendig bod og parkeringsplass i garasjekjeller.	
Standard Iht. takstmannens beskrivelse:	
2.etasje: Stue/kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Vedovn og utgang til terrasse. Kjøkkeninnredning fra Kvik (dansk design) med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjøl/frysenskap.	
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Skyvedørsgarderobe.	
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling.	
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.	
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling.	
Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Bereder og sikringsskap. Gulvvarme.	
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:	
Varmtvannsbereder - Oppsummering: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Våtrom: Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Oppsummering av sanitærutstyr: TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.	
Forhold som har fått TG3:	
Våtrom: Bad - Oppsummering av overflater: Gulvet har et lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Det ble også registrert stedvis "motfall" ute på gulvet, derfor TG-3. Anbefalte tiltak overflater: Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefales mtp. omtalte fallforhold. Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad	
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.	
TV/Internett/Bredbånd Selger opplyser at det er innlagt fiber fra Sodvin (pris kr. 499 pr. mnd. Bindingstid til januar 2026).	
Parkering Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg har sameiet felles gjesteparkering på bakkeplan.	
Forsikringsselskap Gjensidige	
Polisenummer 61721657	
Diverse Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.	
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget: - Help forsikring - Södeberg & Partners - Banker i Eika-alliansen	

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp) - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)	
Energi Oppvarming Elektrisk oppvarming og vedfyring.	
Info fra Heim Brann og Redning: Siste feiing: 06.05.2024 Siste tilsyn: Ingen info.	
Energikarakter E	
Energifarge Oransje	
Info energiklasse Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.	
Økonomi Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld Kr 2 790 000	
Kommunale avgifter	

Ca. Kr 13 757 pr. år.

Kommunale avgifter år 2025

Info kommunale avgifter

Vann: Grunnbeløp 3.357,- + Årlig stipulert forbruksgebyr vann: 70m² x 1,2m³/m² = 84m³ x 26,94 kr = 2.263,-
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + Årlig stipulert forbruksgebyr avløp: 70m² x 1,2m³/m² = 84m³ x 21,92 kr = 1.842,-
Branntilsyn/feiling: 574,-
Eiendomsskatt: 3.739,-

Eiendommen har ikke vannmåler.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, 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 534 325

Formuesverdi primær år 2023

Formuesverdi sekundær Kr 2 137 301

Formuesverdi sekundær år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og "felleskostnader", påløper kostnader til

for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk 74/1206

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer forsikring, strøm fellesarealer, renter/avdrag felles lån, renovasjon og enkel drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd Kr 1998

Andel Fellesgjeld Kr 9 525

Andel fellesgjeld år 2025

Fellesgjeld pr. dato 30.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Prinsengata Boligsameie

Organisasjonsnummer 816268702

Om sameiet

Prinsengata Boligsameie er et sameie på 14 seksjoner på eiendommen gnr. 101 bnr. 219 i Heim Kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Iht. infobrev fra sameiet:
Sameiets långiver: Trøndelag Sparebank
Saldo lån (totalt for hele sameiet): 155.236 pr. 30.09.2025
Nedbetalingsdato: 1.mars 2027
Rentesats: 7,5 nom.
Avdrag: 9.209,-

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap for 2024 er mottatt fra sameiets styreleder og viser et årsresultat på 135.412,-.

Årsregnskap og balanse følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Utdrag vedtekter:

- Til hver seksjon tilhører eksklusiv bruksrett til egen bolig samt bod og reservert parkeringsplass i parkeringskjeller
- Fellesareal disponeres av sameiet i fellesskap
- Den enkelte eier har full råderett over sin seksjon og plikter selv å sørge for et forsvarlig vedlikehold av egen seksjon, herunder også innvendig på egen terrasse
- Fasademessige endringer er underlagt bygningsmyndighetene og sameiet skal samtykke i fasademessige endringer
- Sameiets totale bygningsmasse skal forsikres i ett og samme forsikringsselskap
- Innbo og løsøre forsikres av den enkelte seksjonseier
- Sameiet har ansvar for all utvendig maling og vedlikehold av fellesarealer samt heis og felles strømabonnement og det som er koblet til det
- Vedlikehold av den enkelte leilighet påhviler den

enkelte sameier

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt iht. info fra sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger/styret i sameiet opplyser følgende vedr. dugnader:
Dugnader blir organisert ut fra fellesmøter/etter behov og har stort sett vært avholdt to ganger i året. Det er ingen kostnad for ikke å stille, det er basert på evne og mulighet.

Sameiet har avtale på brøyting. Da brøytes det nede på gateplan, parkeringsplasser og foran garasje. Ut over dette har sameiet egen snøfres som vi selv tar øvrig areal med og sameiet har snøskuffer for å ta unna noe av det som er foran dørene. Her hjelper vi hverandre når det trengs.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 101, bruksnummer 219, seksjonsnummer 8 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:

29.04.1960 - Dokumentnr: 1043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5055 Gnr:101 Bnr:37
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:219

08.06.1999 - Dokumentnr: 2493 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1206

01.01.2018 - Dokumentnr: 178873 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:219

01.01.2020 - Dokumentnr: 1384982 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:219

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.07.1999.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med unntak av at en del av stue er omgjort til soverom. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.07.1999.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.
Eiendommen ligger faresone ras- og skredfare iflg. kart/kommuneplan.

Situasjonskart fra kommuneplanens arealdel 2015-2026 følger som vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie
Langtidsutleie er tillatt iht. vedtekter.

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud

vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 790 000 (Prisantydning)

9 525 (Andel av fellesgjeld)

2 799 525 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
69 970 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 320 (Omkostninger totalt)
82 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
85 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 870 845 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 881 745 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 884 545 (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 71 320

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i
kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt
et tillegg på kr 1 000 ved salg av
Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for
gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det
avtalt at oppdragsgiver skal dekke
tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr
4.750,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har
krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til
oppdragsavtale totalt kr 26.347,-. Utleggene
omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke og
tinglysing sikringsobligasjon. Dersom handel ikke
kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler
krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for
utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.
Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

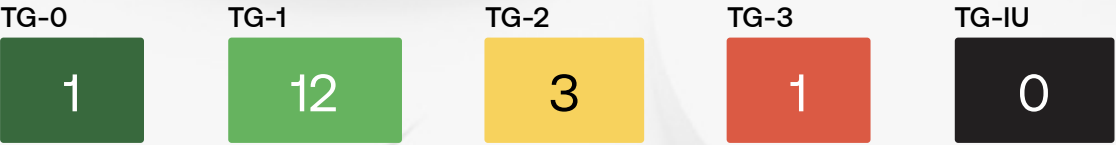
08.10.2025

Prinsengata 4H 7200 KYRKSÆTERØRA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1999
BRA: 74 m²
BRA-i: 70 m²

Samlet vurdering



GNR: 101 BNR: 219 SNR: 8

Morten Jønland
Takst-Forum Trøndelag AS

morten@tft.no
95237535

Prinsengata 4H
7200 Kyrksæterøra

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36084>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad	Oppsummering av overflater Gulvet har et lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Det ble også registrert stedvis "motfall" ute på gulvet, derfor TG-3. Anbefalte tiltak overflater Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefales mtp. omtalte fallforhold. Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad
-------------	---

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder	Oppsummering Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Oppsummering av sanitærutstyr TG u ti fra alder og forventet gjenværende brukstid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2025	7.10.2025

Hjemmelshavere	
Navn:	Espen Skotheim
Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	

Informasjon om bygningssakkyndig			
Navn:	Morten Jønland	Telefon:	95237535
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	morten@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		
Egne premisser: Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.			

Informasjon om boligen			
Adresse:	Prinsengata 4H, 7200 Kyrksæterøra		
Kommunenr:	5055	Gårdsnr:	101
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:	
Byggeår:	1999	Bruksnr:	219
Boligtype:	Leilighet	Leilighetsnr:	
Generell beskrivelse av boligen: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.			

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	74	70	4	0	6
Totalt m²	74	70	4	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	70	67	3	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang.	Bod.
Totalt m²	70	67	3		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på ca.4m². Denne har tilkomst via fellesarealer. Bod er medregnet i tot. BRA som Bra-e i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det ble ikke registrert fukt eller skader i utsatte soner.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er delt av til et ekstra soverom på opprinnelig stue, men dette er ikke et søknads pliktig tiltak og vurderes ikke til å ha noen videre innvirkning på planløsningens lovlighet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det henvises til EL tilsyn utført i 2025.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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.	
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer - klaffventiler, samt med mekanisk avtrekk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilering vurderes til å fungere hensiktsmessig som tiltenkt ved oppføringstidspunkt og de gjeldende standarder da.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har et lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Det ble også registrert stedvis "motfall" ute på gulvet, derfor TG-3.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefales mtp. omtalte fallforhold.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap wc og opplegg for tilkobling av vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG u ti fra alder og forventet gjenværende brukstid.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701250042	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åshild Maria Tutturen Jacobsen	Espen Skotheim
Gateadresse	
Prinsengata 4H	
Poststed	Postnr
KYRKSÆTERØRA	7200
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅMTJ, ES

Document reference: 1701250042

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

Svar ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar ☒ Ja, kun av faglært

Beskrivelse ☒ I forbindelse med nytt kjøkken ble det utført arbeid for rør, vannstopper og

Arbeid utført av ☒ Bakken VVS

Filer

[Faktura 46528.pdf](#) [Faktura 46422.pdf](#)

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 skjevgkre 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 ☒ Hallan Elektro AS: I forbindelse med nytt kjøkken og bygging av soverom ble det trukket nye kurser og satt opp flere stikkontakter, samt ny belysning på kjøkken. Proff EL&IT AS: Utført trekking av ny strøm og styring for ventilasjon, lagt inn belysning på loft, og ordnet jording på stikkontakt i forbindelse med kontroll på EL-anlegget.

Arbeid utført av ☒ Hallan Elektro AS og Proff EL&IT AS

Filer

[Faktura 20230324.pdf](#) [TILBUD 828.pdf](#) [NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf_1.pdf](#) [Faktura 44345.pdf](#)

[Skjema3736.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse ☒ Nettselskapet AS: Utførte EL-kontroll 22. mai 2025. Fant to mindre avvik som er utbedret av Proff EL&IT AS.

Filer

[2025 Nettselskapet - Tilsynsrapport.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

Dokumente

Åshild Jacobsen - Forskudds betaling 64935 - TI0552093 (2023-08-08 120405).pdf

Åshild Jacobsen - Forskudds betaling 65525 - TI0552756 (2023-09-11 122723).pdf

Document reference: 1701250042

Tilleggskommentar

Det er bygget nytt kjøkken fra Kvik som også sto for montering, og det er bygget gulv til tak garderobeskap på soverom utført av Romundstad Snekkeri

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1701250042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Maria Tutturen Jacobsen	626466e81c6a4d23582b2d814353fc77a316bbc0	26.09.2025 11:33:33 UTC	Signer authenticated by One time code

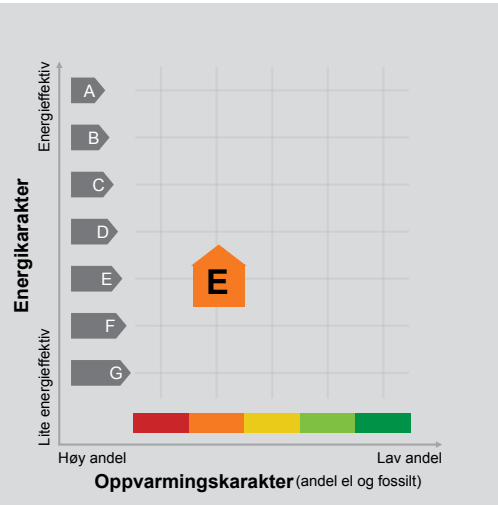
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Skotheim	ee4d9e2ddd78a0264a41d7aeba5d2f3b8a7d69f3	25.09.2025 21:10:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701250042

ENERGIATTEST



Adresse	Prinsengata 4H
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10580951
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-177331
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
 - Slå av lyset og bruk sparepærer

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
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

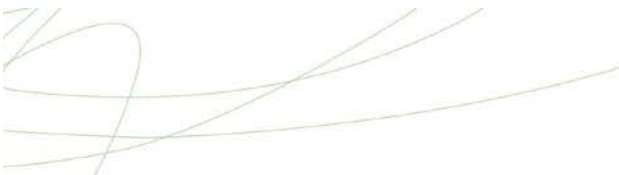
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.Kjøl - 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER FOR «PRINSENGATA BOLIGSAMEIE»

Eiendommen gnr.101 bnr.219 oppdelt i 14 seksjoner.

- § 1. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til egen bolig samt bod og reservert parkeringsplass i parkeringskjeller. Fellesareal disponeres av sameiet i fellesskap. Sameiet kan gi nærmere regler for fellesarealene.
- §2. Den enkelte eier har full råderett over sin seksjon og plikter selv å sørge for et forsvarlig vedlikehold av egen seksjon, herunder også innvendig på egen terrasse.
- §3. Fasademessige endringer er underlagt bygningsmyndighetene. Sameiet skal samtykke i fasademessige endringer.
- §4. Sameiets totale bygningsmasse skal forsikres i ett og samme forsikringsselskap. Styret har ansvaret for å fremforhandle den gunstigste forsikring for bygnigsmassen. Innbo og løsøre forsikres av den enkelte seksjonseier.
- §5. Sameiet har felles avfallsdunker der rest, plast og papir sorteres i hver sin dunk. Restavfall pakkes inn før den kastes i dunk. Annet avfall fraktes av den enkelte direkte til HAMOS uten mellomlagring i fellesarealer.
- §6. Sameiet har ansvaret for all utvendig maling og vedlikehold av fellesarealer samt heis og felles strømabonnement og det som er koblet til det. Vedlikehold av den enkelte leilighet påhviler den enkelte sameier. For den det elektriske anlegget gjelder ansvaret fra og med sikringsskapet i hver enkelt leilighet. For vann gjelder ansvaret fra hovedkranen i hver leilighet. For avløp gjelder ansvaret fram til avløpsrør. Ved forsikringstilfeller som oppstår innenfor det som faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, skal seksjonseier dekke hele egenandelen til forsikringsselskapet.
- §7. Til dekning av felleskostnader skal alle seksjonene betale et månedlig beløp tilsvarende de totale kostnadene per år samt et forskudd til kommende vedlikehold. Dette skal betales forskuddsvis per mnd, ½ år eller år. Størrelsen på beløpet fordeles etter sameiets fastsatte sameiebrøk. Manglende innbetaling skal oppfølges av styret. Den enkelte sameier skal ikke belaste sameiets fellesabonnement med egne aktiviteter. Anskaffelse av nøkler ut over de tre nøkler som er mottatt bekostes av den enkelte. Tap av nøkler meddeles styret, da dette er serienøkler.

§8. Årsmøtet i sameiet er sameiets høyeste myndighet og avholdes innen utgangen av mars. Årsmøtet velger et styre bestående av tre personer; leder/ sekretær og kasserer/økonomiansvarlig samt et styremedlem. Styret har ansvaret for den daglige drift av sameiet. Årsmøtet innkalles med 14. dagers varsel. Forslag til endringer i vedtektene sendes den enkelte sameier 7. dager før møtet.

Årsmøtet skal behandle følgende;

1. Årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap og budsjett.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styret og styreleder.

Sameiet treffer beslutninger i alle saker med alminnelig flertall.

Hver eier har en stemme.

Andre kan møte med skriftlig fullmakt fra seksjonseier som ikke kan være tilstede.

Årsmøtet kan fastsette nærmere ordensregler for sameiet.

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

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som anses som vesentlig.
2. Fastsette og eller endringer av vedtektene.

§10. Ved eventuelle tvister i sameiet som ikke er dekket av vedtektene henvises det til SAMEIELOVEN.

Disse vedtektene er vedtatt i årsmøtet den 30. mars 2011.

Disse vedtektene er revidert i årsmøtet den 02.03.2017

**Protokoll Generalforsamling
for
Prinsengata Boligsameie**

Den 26. juni 2026 kl 17.30 ble det avholdt ordinær generalforsamling Hemne Frivilligsentrals lokaler i Øragaten 6, Kyrksæterøra.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
Styrets leder, Espen Skotheim, åpnet møtet og opptok fortegnelse av fremmøtte seksjonsseiere i Prinsengata 4.
Tilstede: A, B, C, D, E, F,G, H, I, J, L, M, N
Ikke møtt: K

Generalforsamling ble erklært vedtaksdyktig.

- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden.
Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

- 1.3 Valg av møteleder
Espen Skotheim ble valgt som møteleder

- 1.4 Valg av referent
Espen Skotheim ble valgt som referent

- 1.5 Valg av andelseier/sameier til å underskrive protokollen
Magnhild Haugen ble valgt til å underskrive protokoll

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024

- 2.1 Årsregnskap for 2024
Styrets leder la frem årsregnskapet for 2024 med styrets forslag til fordeling av overskudd.
Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

3 Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

- 3.1 Valg av ett styremedlem for 2 år
- Gunn Berdal har trukket seg fra gjenvalg, og styret trenger ny kandidat.

- Arne Rynning ble foreslått som ny kandidat til styret.

Arne Rynning ble valgt som nytt styremedlem ved akklamasjon.

4 Godtgjørelse til styret

- 4.1 Fastsetting av godtgjørelse til styret
Godtgjørelse settes til kr 0,-

5 Forslag til nye vedtekter for Prinsengata Boligsameie

- 5.1 Forslag til nye vedtekter.
Seksjonseiere har mottatt utkast av forslag til nye vedtekter for sameiet.

Nye vedtekter ble nedstemt og vedtekter av 2017 blir gjeldende fortsatt.

6 Saker som er kommet styret i hende innen 19. juni 2025.

- 6.1 Saker som er kommet styret i hende
Økning av felleskostnader med 10 %

Sameiets økonomi er sunn, og det ble vurdert at økning av felleskostnader ikke var nødvendig i denne omgang.

Det var ikke flere saker til behandling, og generalforsamlingen ble avsluttet.

Kyrksæterøra 26.06.2025

Espen Skotheim
(elektronisk signert)

Magnhild Haugen
(elektronisk signert)

Resultatregnskap

Prinsengata Boligsameie

2024 sammenlignet med budsjett



	Medgått	Budsjett	Diff %	Hittil virkelig	Hittil budsjett	Diff %
Annen driftsinntekt	369 905			369 905		
Sum driftsinntekter	369 905			369 905		
Annen driftskostnad	214 933			214 933		
Sum driftskostnader	214 933			214 933		
Driftsresultat	154 971			154 971		
Annen finansinntekt	6 022			6 022		
Annen finanskostnad	25 581			25 581		
Netto finansposter	-19 559			-19 559		
Resultat før skatt	135 412			135 412		
Ordinært resultat	135 412			135 412		
Årsresultat	135 412			135 412		
Udisponert overskudd/underskudd	0			0		

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboeres eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).

Sted. dato

Kyrksæterøra 04.06.99

Kyrksæterøra 04.06.99

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

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

partner hv

Anstalt/Obau

BNB Bolig- og Næringsbygg as
7200 KYRKSÆTERØRA

BNB Bolig- og Næringsbygg as
7200 KYRKSÆTERØRA

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁶⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
101	219			Hemne kommune

Dato	Stempel og underskrift
------	------------------------

7/6-99

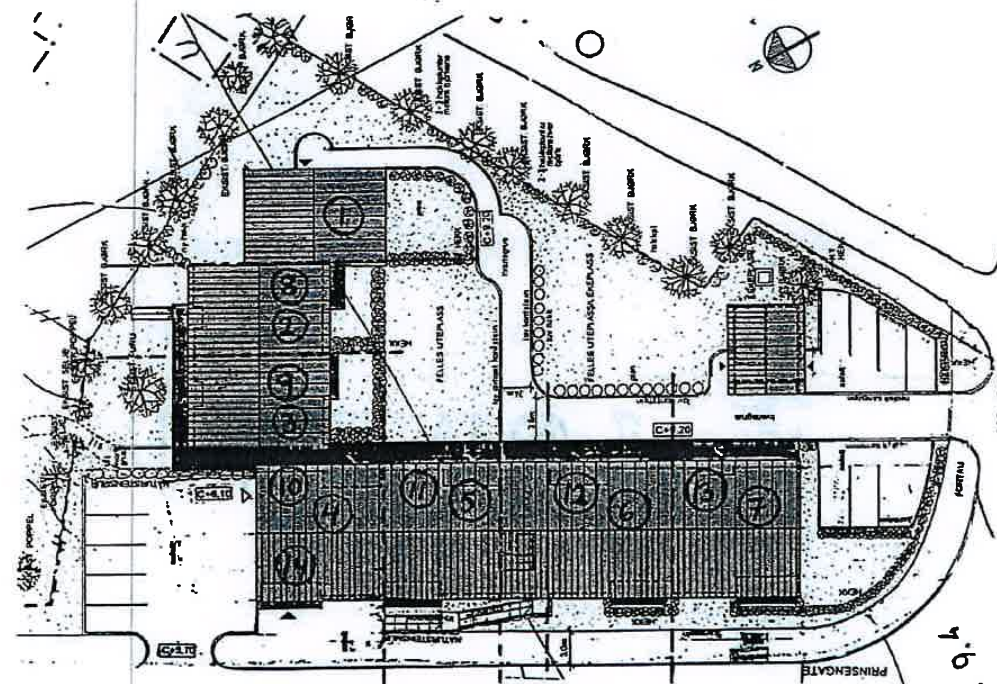
Eduly

HEMNE KOMMUNE
Bygningssjefen

Noter:

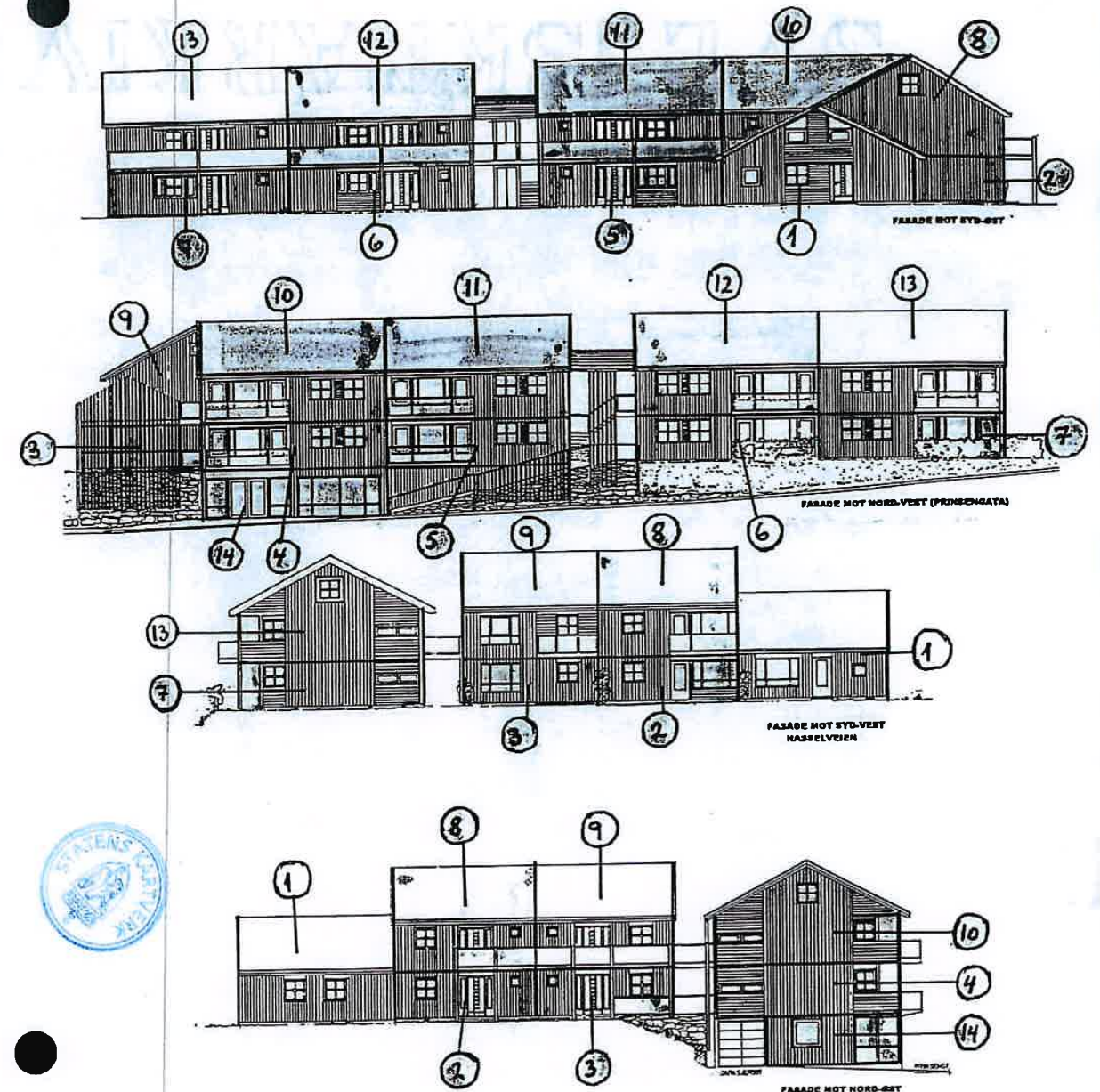
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

PRINSENGT. BOLIGSAMEIE, 7200 KYRKSÆTERØRA
SITUASJONSPLAN. MÅLESTOKK 1:500



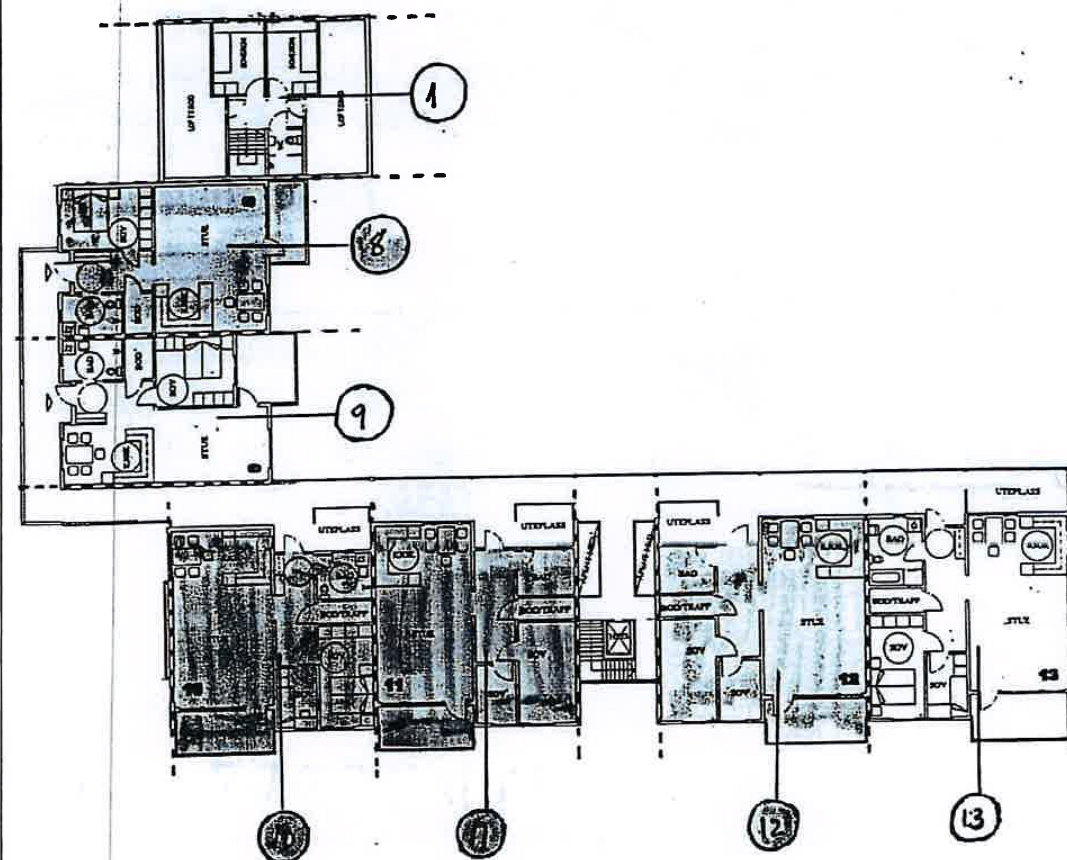
2. ETASJE SEKSJONENE: 8, 9, 10, 11, 12 og 13.
1. ETASJE SEKSJONENE: 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7.
U. ETASJE SEKSJONEN: 14.

PRINSENGT. BOLIGSAMEIE, 7200 KYRKSÆTERØRA
FASADER. MÅLESTOKK 1:300



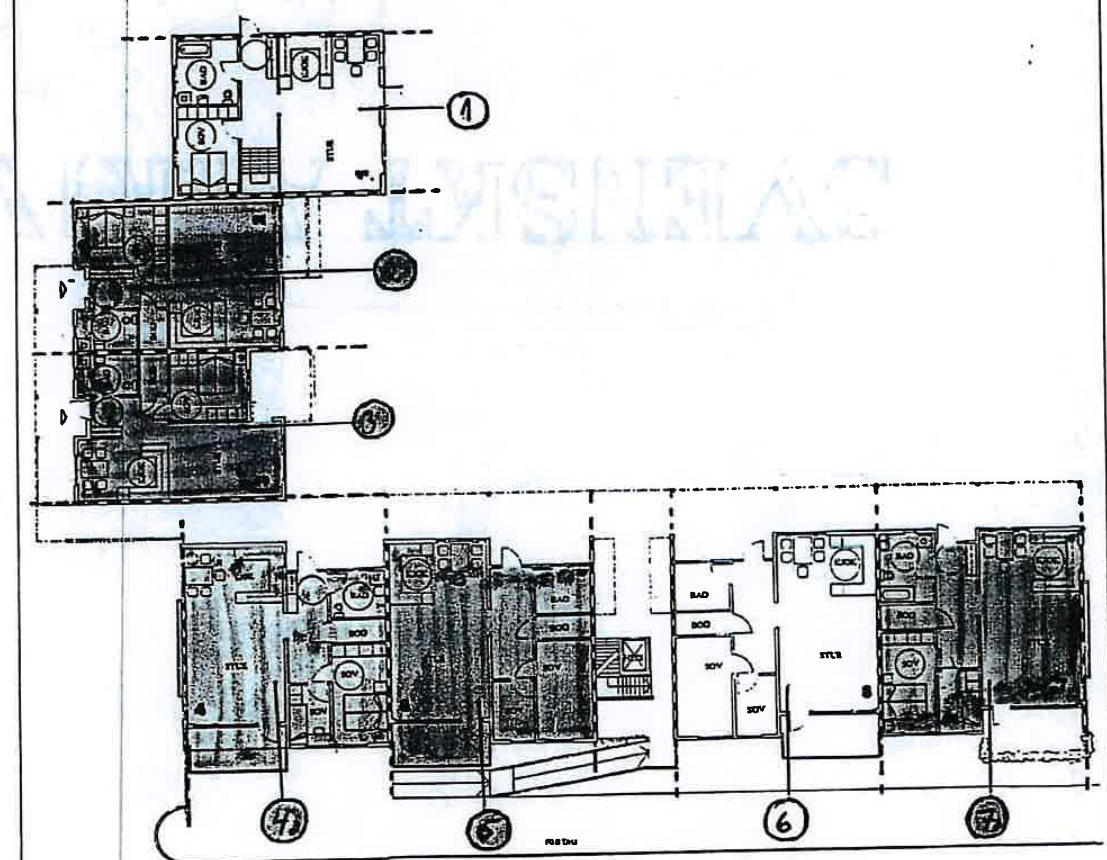
SEKSJONSNUMMER

PRINSENGT. BOLIGSAMEIE, 7200 KYRKSÆTERØRA
PLANTEGNING 2. ETASJE. MÅLESTOKK 1:300



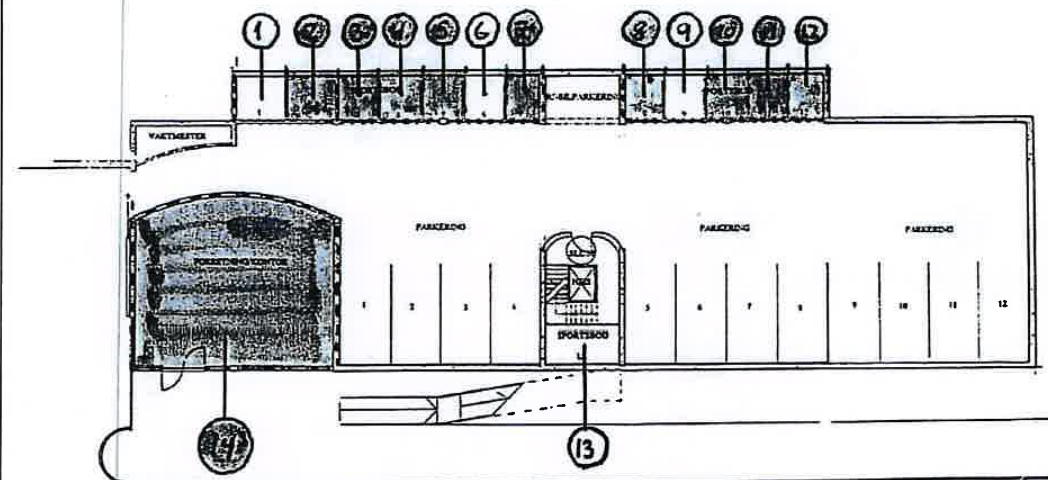
SEKSJONSNUMMER ————

PRINSENGT. BOLIGSAMEIE, 7200 KYRKSÆTERØRA
PLANTEGNING 1. ETASJE. MÅLESTOKK 1:300



SEKSJONSNUMMER ————

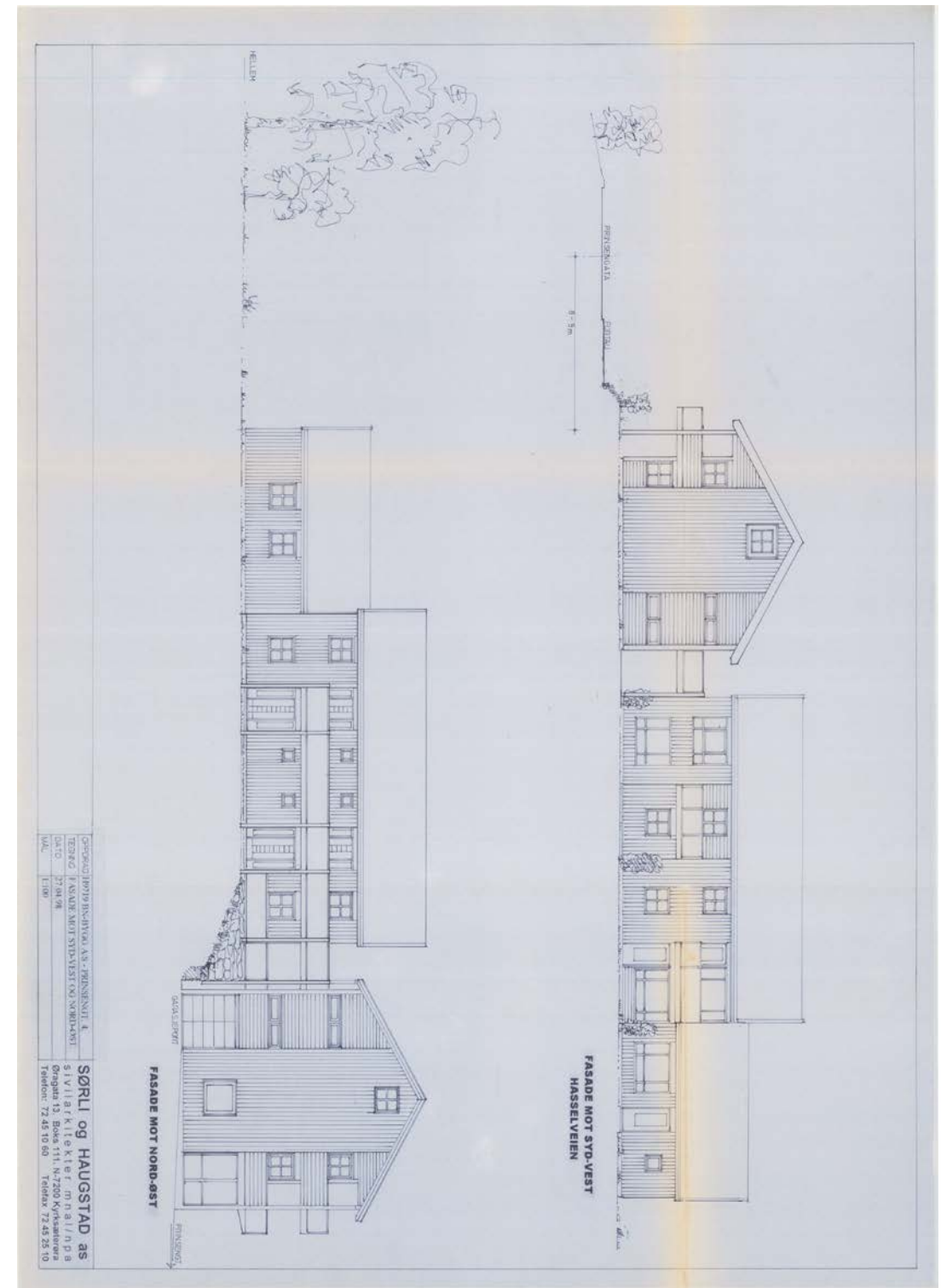
PRINSENGT. BOLIGSAMEIE, 7200 KYRKSÆTERØRA
PLANTEGNING UNDERETASJE. MÅLESTOKK 1:300

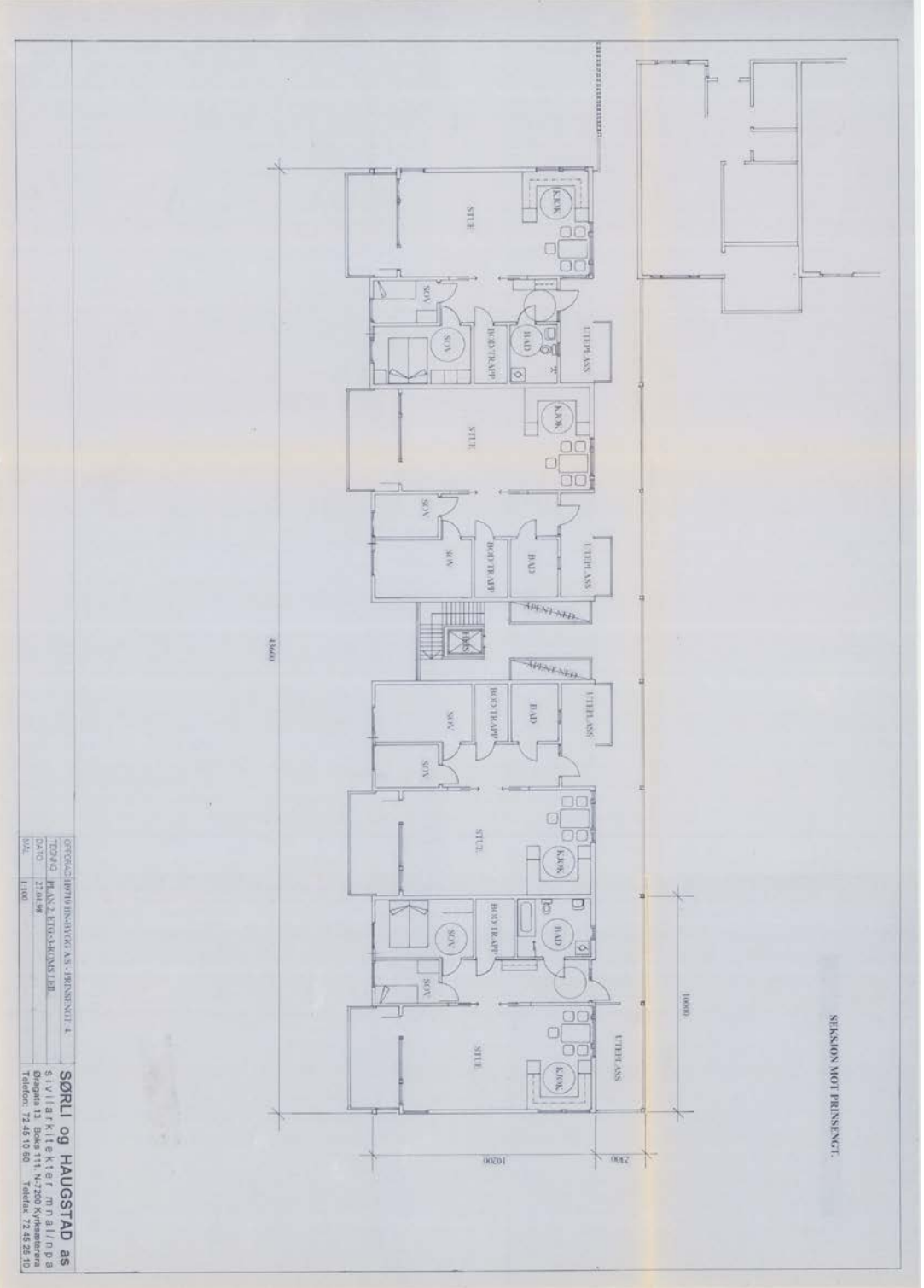
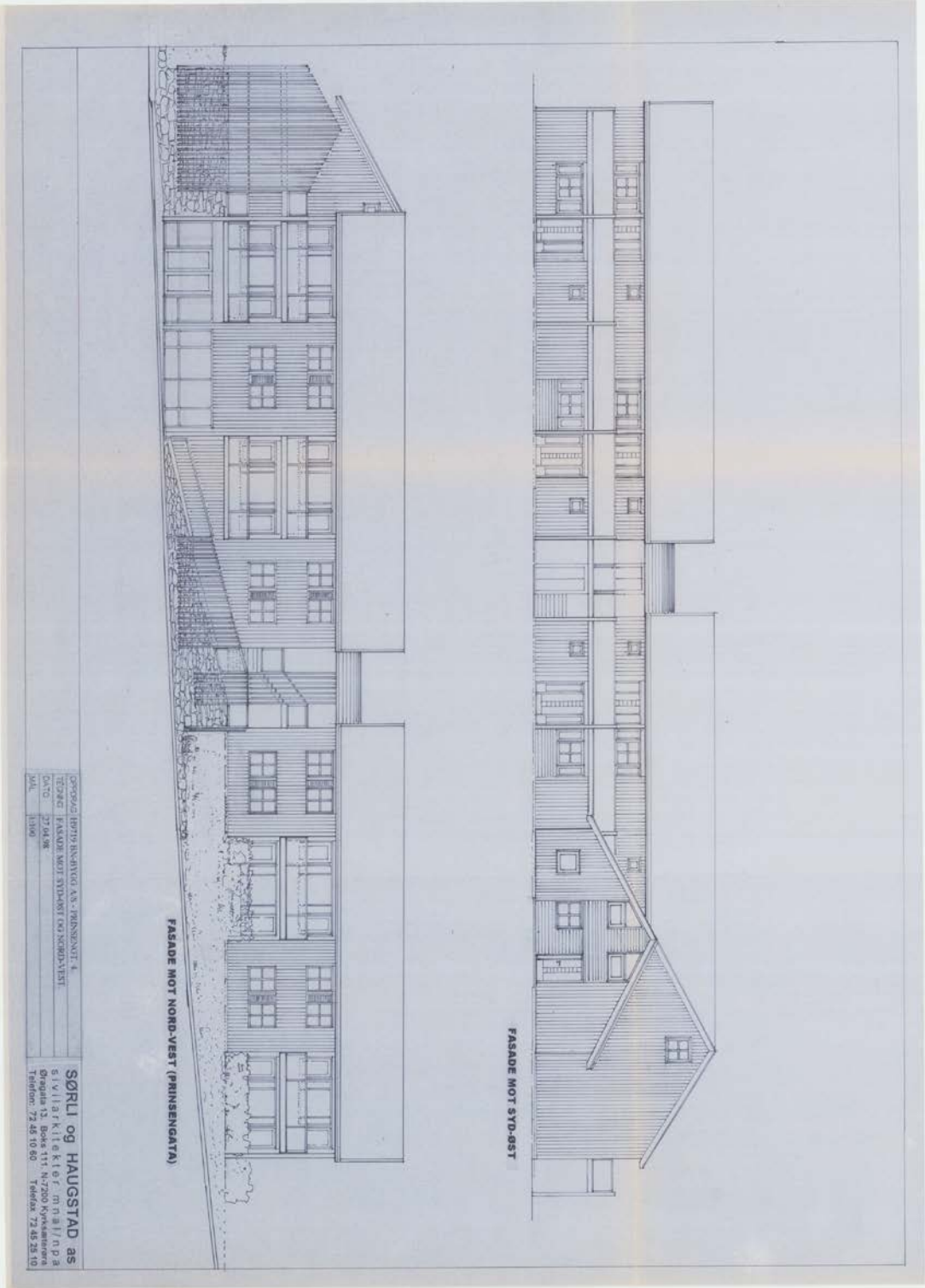


SEKSJONSNUMMER-



Bolig- og Næringsbygg as
7311 KYRKESTØRRA - Telefon 72 45 25 00
BNB
Boligbygging - Rehabilitering - Næringsbygg







Hemne kommune
Teknisk, Landbruk, Miljø

Bolig- og Næringsbygg AS

7200 KYRKSÆTERØRA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Deres ref.	Dato
99/00633-005	GNR 101/219	TLM/TEKN/KVO		05.07.1999

**BOLIG- OG NÆRINGSBYGG AS - FERDIGATTEST FOR NYBYGG
M/GARASJER PÅ EIENDOMMEN GNR 101 BNR 219
SEKSJON NR. 8. ÅSE EIDSHOLT.**

Igangsettingstillatelse er gitt . 06.08.98.

Gjelder:	.LEILIGHET PRINSENS GT. 4H
Byggested:	. KYRKSÆTERØRA
Tiltakshaver:	BOLIG – OG NÆRINGSBYGG

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

Ingen merknader.

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

Med hilsen
Rolf Feøy
Rolf Feøy
avd.ing bygg

Kopi til: Åse Eidsholt, Likningsetat.

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

ambita

Vegstatuskart

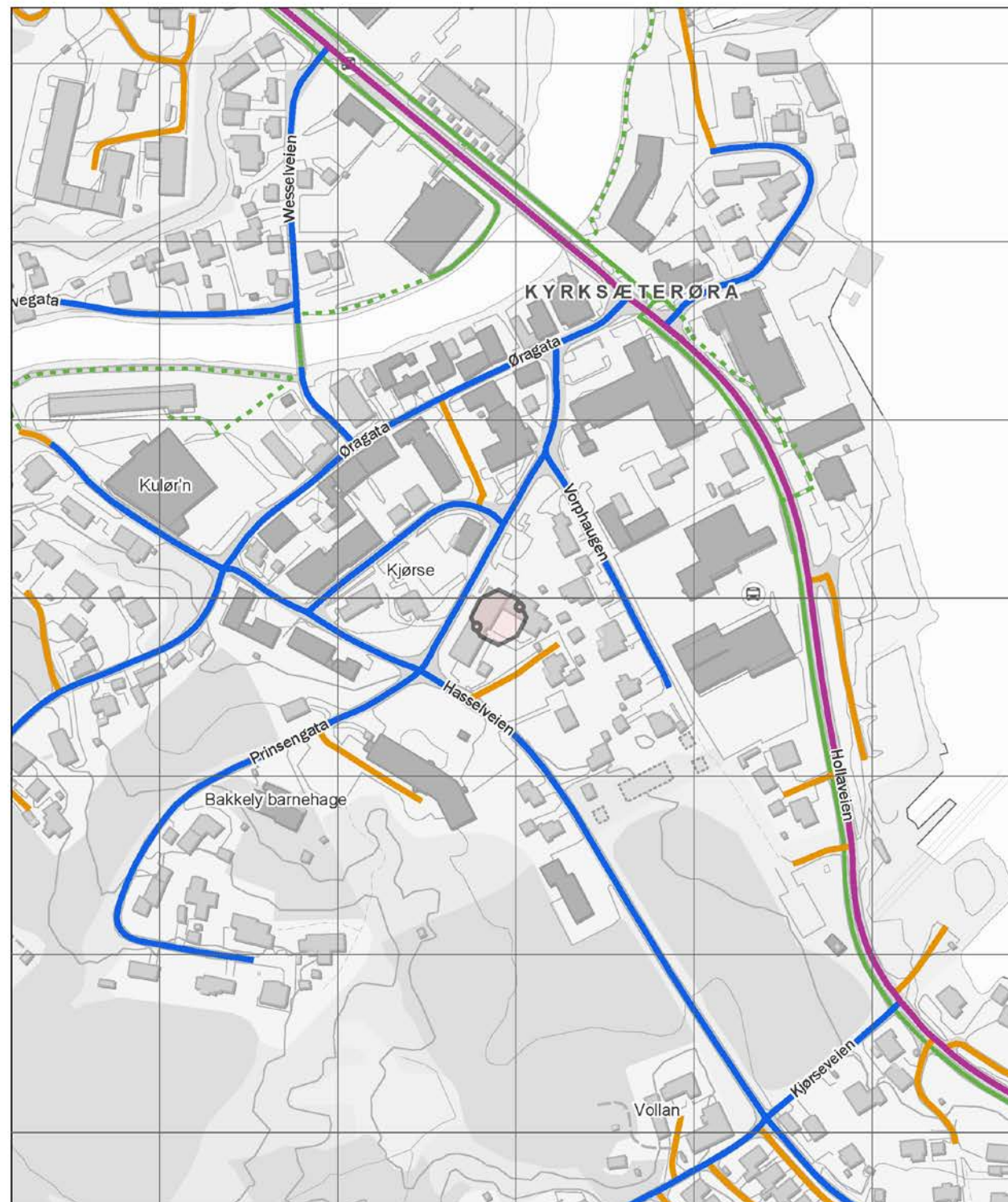
Kommune: Heim

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 101/219/0/8

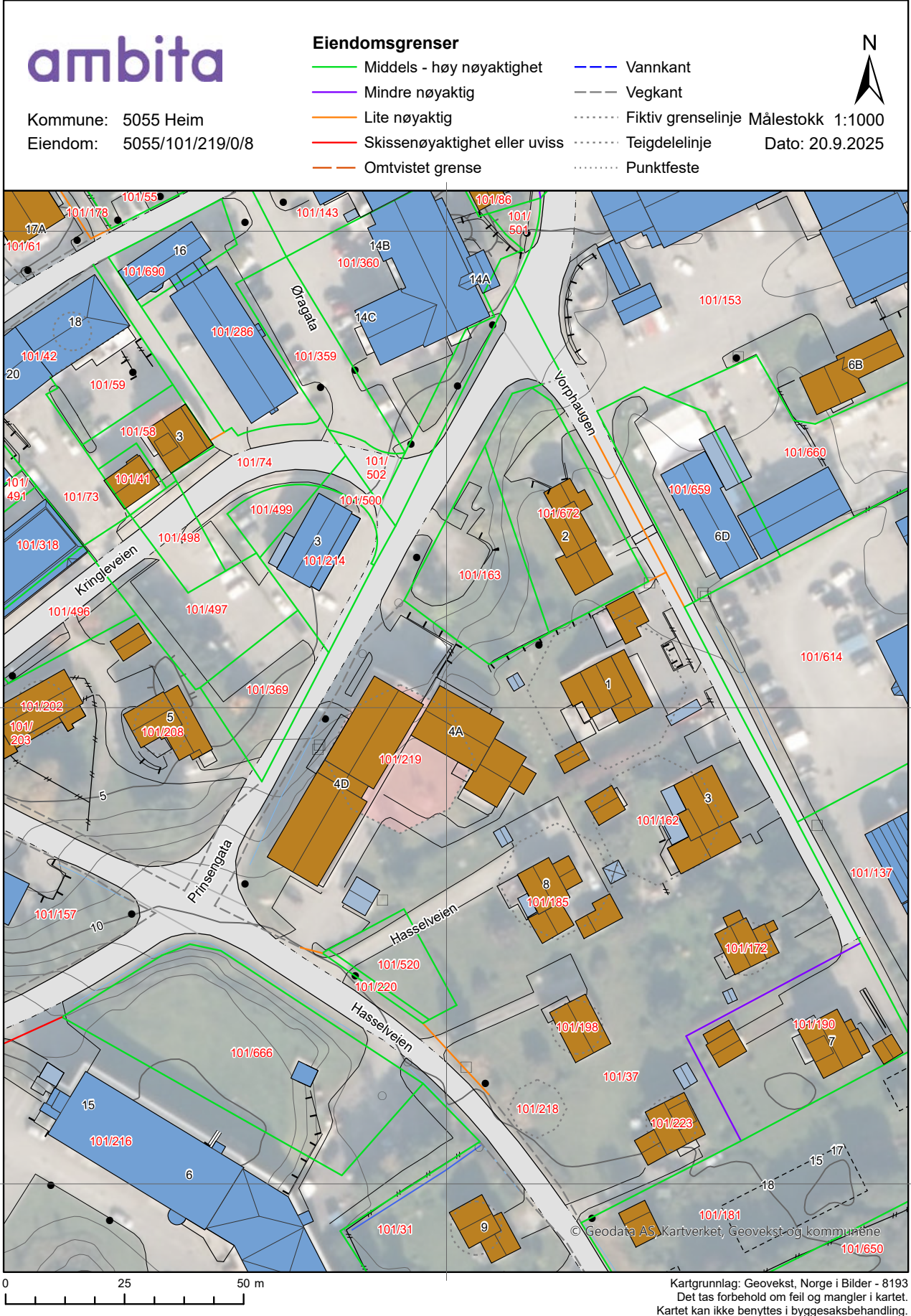
Adresse: Prinsengata 4H, 7200 KYRKSÆTERØRA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20/09/2025



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet



Tegnforklaring

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

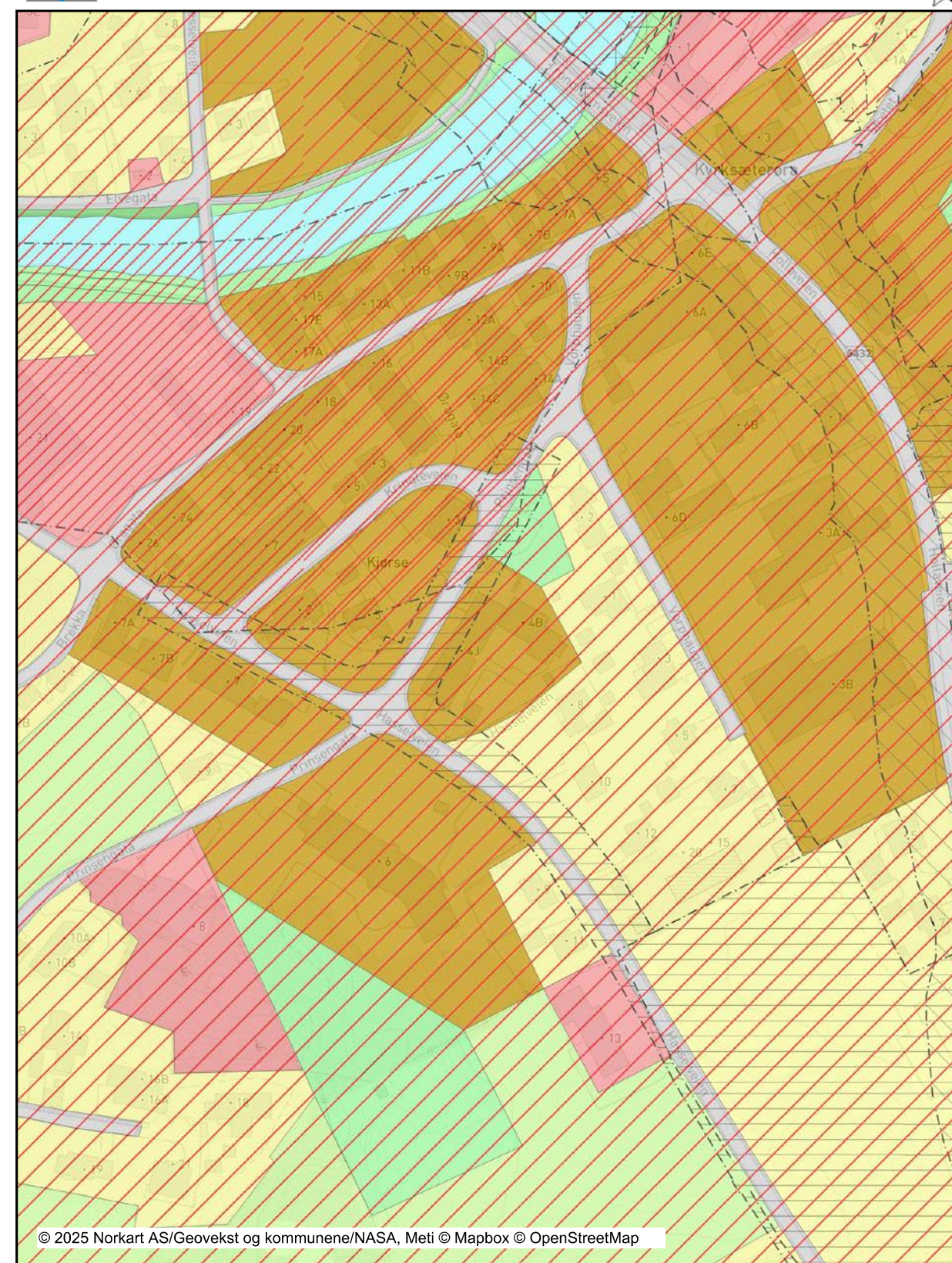


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.09.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11

Boligbebyggelse - nåværende

Sentrumsformål - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - nåværende

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

Naturområde - fremtidig

Turdrag - nåværende

Frionråde - nåværende

Frionråde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

Ferdse - fremtidig

Havneområde i sjø - nåværende

Naturområde vann - nåværende

Friluftsområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealmål

Turveg/turdrag - framtidig

Eiendomsinformasjon levert av Heim brann og redning



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikkelnummer:	5055/101/219/0/8
Adresse:	Prinsengata 4H, 7200 KYRKSÆTERØRA

Skorstein (type, antall)	En stk, Element.
Ildsted	Lukket ildsted
Feiing, siste	06.05.2024
Antatt neste feiing	06.05.2027
Tilsyn, siste	Ingen info
Antatt neste tilsyn	01.10.2025

Avvik og anmerkninger	Ingen registrering
Annet	Ingen registrering

Dette er en oversikt over registreringer vi har tilgjengelig. Det kan finnes ukjente eller nye anmerkninger og avvik.

Det er alltid eiers ansvar å sørge for at brannsikkerheten i bygget er i orden.

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	23.09.2025
--	------------

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Prinsengata 4H
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre