



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**



aktiv.  
Tar deg videre





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

## Nina Katrine Brandt

**Mobil** 934 47 636

**E-post** nina.katrine.brandt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen

Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 263 890,-  
**Selger:** Jorun Klungerviks dødsbo  
v/ Frode Kvernød  
Gauldalsadvokatene AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** Ca. 1880  
**BRA-i/BRA Total:** 125/291 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 14890.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 496, bnr. 4

**Oppdragsnr.:** 1701240023

# Innholdsrik eiendom i naturskjønne omgivelser ved sjøen i Ytre Snillfjord

Innholdsrik eiendom i naturskjønne omgivelser ved sjøen i Ytre Snillfjord.

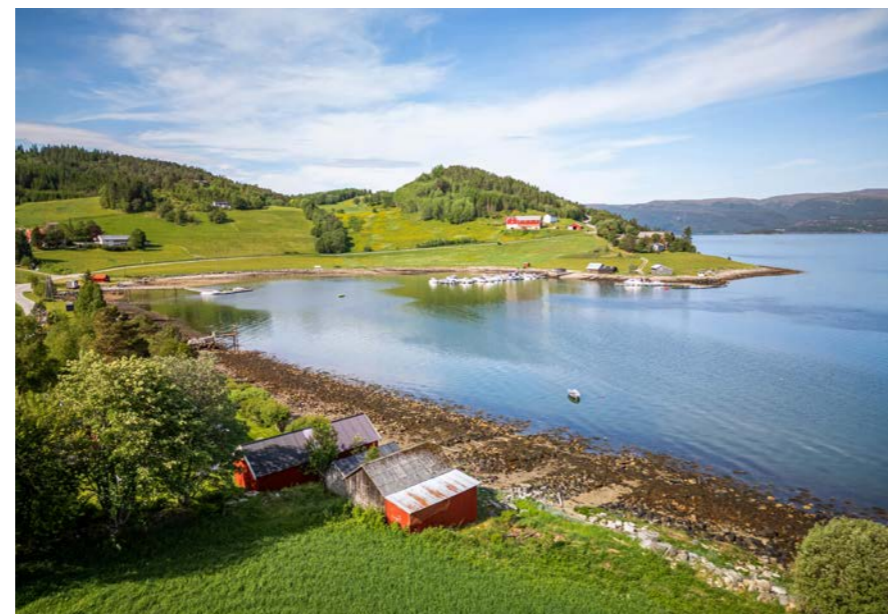
Eiendommen består av våningshus, låve, naust og en liten hytte. Våningshus, låve og naust er beliggende ved sjøen i Gammelveien 41. Fra eiendommen er det fantastisk utsikt utover fjorden og gode solforhold.

Det er i underkant av 1 km til Ven barnehage og Ven skole på Vennastranda. Ca. 15 km kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er et stort utvalg servicetjenester.

Hytta som tilhører eiendommen ligger i Vennadalsveien 330 ca. 4 km kjøretur unna.

I nærområdet er det fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Her ligger alt til rette for bading, fiske, båtliv og turer i skog og mark.

Eiendommens bygningsmasse er av eldre byggeår og oppgraderinger må påregnes. Se tilstandsrapport for mer info.



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	24
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	42
Energiattest .....	81
Egenerklæring .....	88
Matrikelutskrift .....	91
Kart kommuneplan .....	96
Erklæringer om rettighet - naust .....	103
Erklæring om rettighet - garasje .....	106
Erklæring om rettighet - vei .....	108
Byggetegninger seterhytte .....	111
Utskrift fra Heim Brann & Redning .....	115
Forbrukerinformasjon .....	123
Budskjema .....	124



Velkommen inn!













Det er det grå nauset som tilhører denne eiendommen.



Uthuset/fjøset på eiendommen er fordelt over 2 plan med gjødselkjeller under den ene delen.



Seterhytta som tilhører eiendommen ligger i Vennadalsveien 330 ca. 4 km kjøretur unna Gammelveien 41.



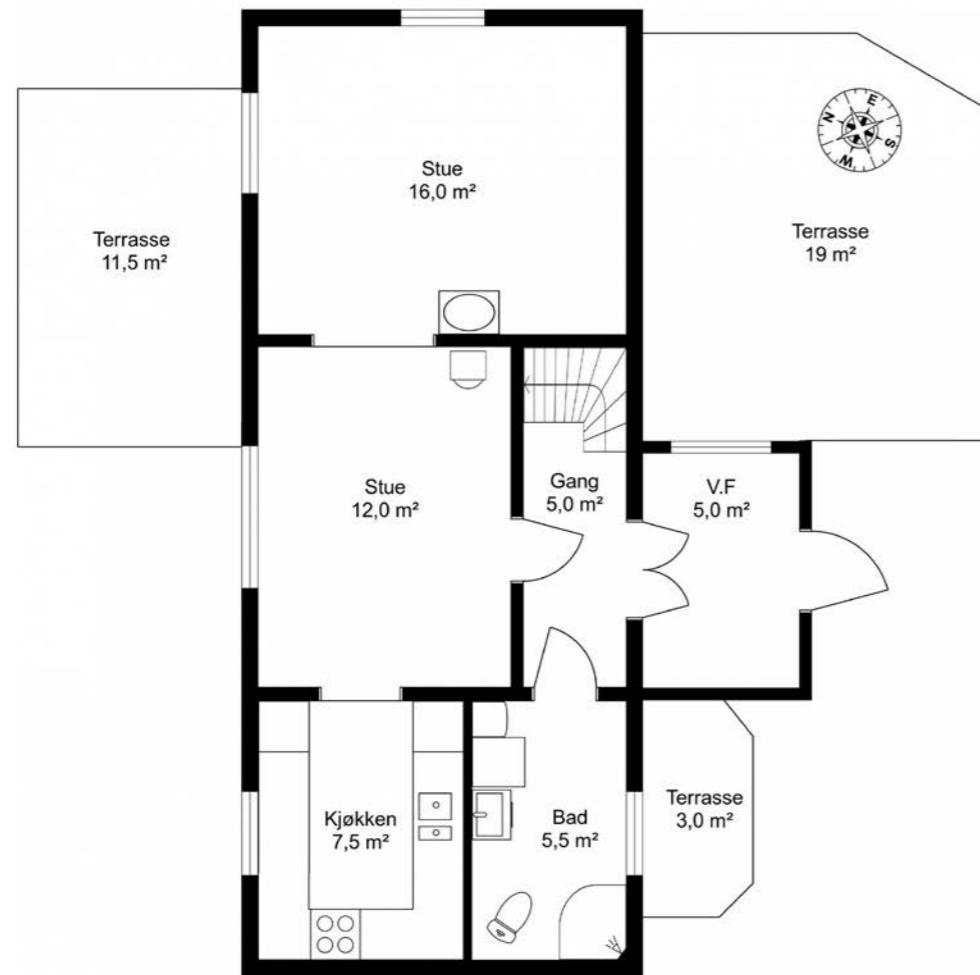


# Plantegning

## 1. etasje

MIDT NORSK  
TAKST AS

7207 Ytre Snillfjord - Gammelveien 41  
1. Etasje



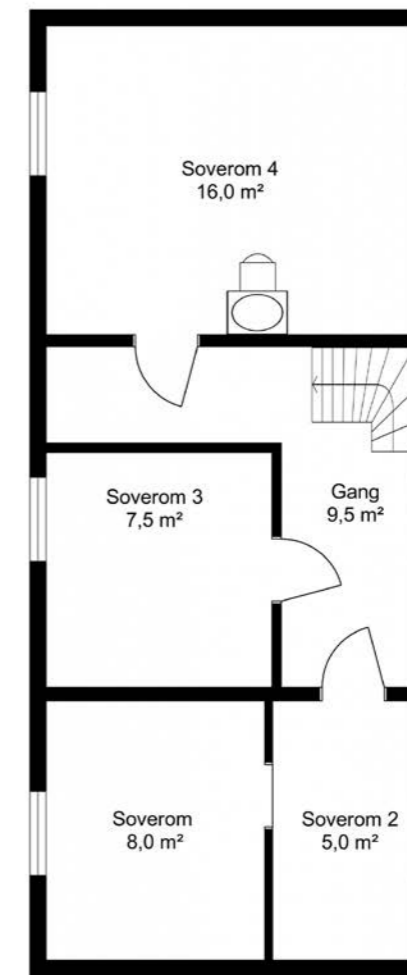
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.  
BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.  
BRA - e er markert med blått på plantegningen.  
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

## 2. etasje

MIDT NORSK  
TAKST AS

7207 Ytre Snillfjord - Gammelveien 41  
2. Etasje



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

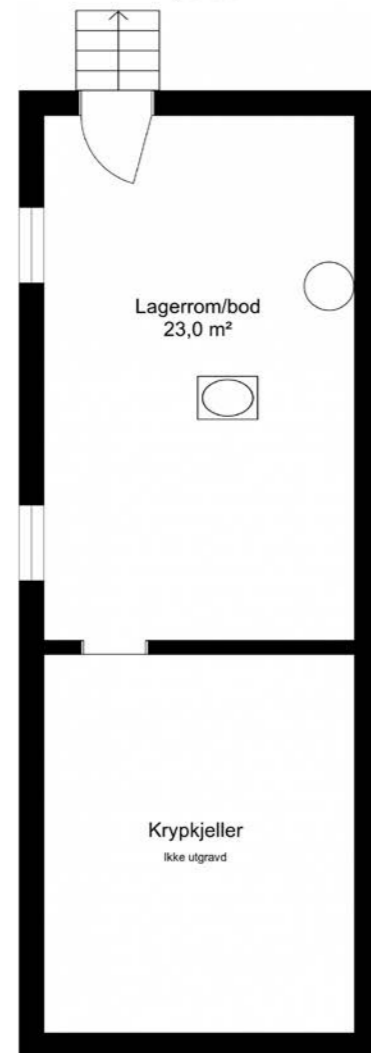
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

Kjeller

MIDT NORSK  
TAKST AS

7207 Ytre Snillfjord - Gammelveien 41  
Kjeller



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.  
BRA - e er markert med blått på plantegningen.  
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

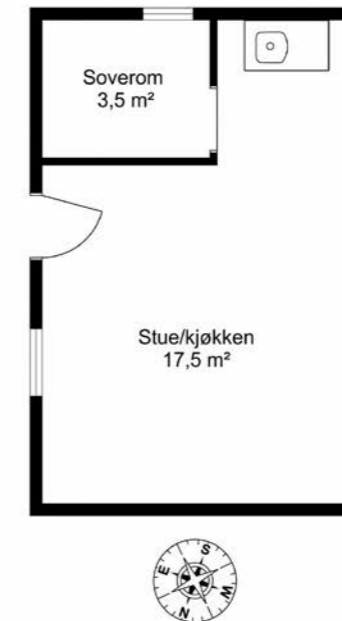
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning seterhytte

1. etasje

MIDT NORSK  
TAKST AS

7207 Ytre Snillfjord - Gammelveien 41  
Hytte, Vennadalsveien 330



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.  
BRA - e er markert med blått på plantegningen.  
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 125 m<sup>2</sup>

BRA - e: 166 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 291 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Kjeller: Lagerrom/bod. 1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> 1.etasje: Vindfang, gang, bad, stue, stue 2 og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> 2.etasje: 4 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup>

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> 1.etasje: Naust.

2. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> 2.etasje: Lagerrom.

### Uthus/Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m<sup>2</sup> 1.etasje: Lagerrom (ikke måleverdig), lagerrom 2, lagerrom 3 og lagerrom 4.

2. etasje

BRA-e: 76 m<sup>2</sup> 2.etasje: Lagerrom.

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> 1.etasje: Soverom og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Hems

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Krypkjeller er ikke måleverdige grunnet manglende tilkomst.

Naust:

Arealene på hems og i naust må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Uthus/Fjøs:

Arealene i 1. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH. Arealene i gjødselkjeller er ikke kontrollert.

Fritidsbolig:

Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyst som ALH.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

14890.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 14 890 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift

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

Hytte i Vennadalsveien 330 ligger helt på tomtegrensa i følge kart.

Naust som tilhører Gammelveien 41 er tilbygd med et annet naust som tilhører en naboeiendom (gnr. 496 bnr. 12). Det er tinglyst en erklæring i forbindelse med dette forholdet datert 21.06.2024. Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

Videre står det et annet frittstående naust på eiendommen som tilhører gnr. 496 bnr. 5 (Magne Egil Berdal).

Naust tilhørende gnr. 497 bnr. 7 går i tillegg litt over grensa til Gammelveien 41.

Nabo, Martin Klungervik (som bor på eiendom med gnr. 496 bnr. 12), har stedsvarig rett til å ha eksisterende garasje stående inne på eiendommen. Garasjen er merket på vedlagt kart med B. Denne rettigheten gir ikke tilgang til å utvide eksisterende bygg Avtale følger som vedlegg til salgsoppgave.

Naboeiendom med gnr. 496 bnr. 12 har rett til adkomst via Gammelveien. Det er tinglyst en erklæring i forbindelse med dette forholdet datert 21.06.2024. Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

Kjøper aksepterer ovennevnte forhold og overtar

ethvert ansvar og eventuell risiko knyttet til dette.

### Beliggenhet

Eiendommen er pent beliggende i landlige og naturskjønne omgivelser ved sjøen i Ytre Snillfjord. Fra eiendommen er det fantastisk utsikt utover fjorden.

I nærområdet er det variert natur med skog, vann, fjord og fjell, det er enkel tilgang til både turstier, seterveier og brattere fjellsider.

Hytta som tilhører eiendommen ligger ca. 4 km. unna. Fra eiendommen er det i underkant av 1 km. til Ven barnehage og Ven skole på Vennastranda. Det er ca. 15 km kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er et stort utvalg servicetjenester. Her finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, butikkssenter, restauranter mm. Det er ca. 40 minutters kjøring til Orkanger og ca. 1 time og 15 min. kjøring til Trondheim.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Bolig:

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

Støpt plate, grunnmur og ringmur i naturstein/støpt betong, trebjelkelag, tømmerkonstruksjon i vegg med utvendig stående kledning og stålplatetekking. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med skifertekking. Takrenner på overside av bolig med avløp ført til terreng.

Naust:

Naust fordelt over 2 plan.

Grusgulv, bindingsverk montert på pilarer av naturstein, stående kledning, saltak med eternitt taktekking. Hems benyttes til lager.

Uthus/fjøs:

Uthus/fjøs fordelt over 2 plan med gjødselkjeller under en del.

Ringmur i naturstein og pilarer av naturstein.

Trebjelkelag, tømmer og reisverk i vegger med stående kledning.

Saltak med eternitt taktekking.

Fritidsbolig:

Fritidsbolig på et plan med hems over kjøkken.

Stripefundamenter av lettklinkerblokk, trebjelkelag.

Bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning.

Overflatebehandlede koblede vinduer tre.

Enkel dør i tre. Saltak med pappshingel.

Innvendig er det furugulv, panel på vegg og panel i himling. Vedovn.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en

særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

#### Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:

Kjeller: Lagerrom/bod.

1.etasje: Vindfang, gang, bad, stue, stue 2 og kjøkken.

2.etasje: 4 soverom og gang.

Naust med lagerrom på loft.

Uthus/fjøs:

1.etasje: 4 lagerrom.

2.etasje: Lagerrom.

Hytte:

1.etasje: Soverom og stue/kjøkken.

Hems.

#### Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:

Kjeller:

Lagerrom: Betonggulv, betongvegger og synlige gulvbjelker med styropor i himling.

Åpning inn til krypkjeller. Varmtvannsbereeder, hovedstoppekrane, vannmåler og reduksjonsventil.

Inngang fra hage via utvendig trapp ned til kjeller.

1. etasje:

Vindfang: Betonggulv med gulvplater i plast/tre på deler av gulvet. Panel på vegg og panel i himling. Garderobeskap og plassbygde garderobehyller.

Gang: Laminatgulv med gulvvarme, malt panel og malte slette plater på vegg. Malt slett himling med malte synlige takbjelker. Trapp til 2. etasje

Bad: Belegg med limte laminatfliser på gulv. Malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. Stråleovn på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, 1 overskap, 2 veggskap, opplegg for vaskemaskin med laminat benkeplate over plass til vaskemaskin (vaskemaskin medfølger ikke). Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Kjøkken: Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med malte synlige takbjelker. Vannsikre plater på vegg over kjøkkenbenk. Profilert malt heltre kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Stue: Belegg på gulv, malte slette plater på vegg og malt slett himling med malte synlige takbjelker. Vedovn.

Stue 2: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt slett himling med malte synlige takbjelker. Varmepumpe.

2. etasje:

Gang: Malt furugulv, tømmer og malte slette plater

på vegg. Malt slett himling. Trapp ned til 1. etasje. Luke til kryploft. Sikringsskap. Garderobeskap.

Soverom: Teppesgulv, tapet på vegg og malt slett himling med malte synlige takbjelker.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt slett himling med malte synlige takbjelker.

Soverom 3: Malt furugulv, malt panel på vegg og malt strietapet/malte plater i himling.

Soverom 4: Vinylklist/laminat på gulv, lassert panel på vegg og malt slett himling med malte synlige takbjelker. Vedovn. 2 garderobeskap.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Nedløp og beslag - 2

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Utvendig > Kjellerdør



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør G

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Radon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Septiktank

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

### **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.

Bolig/hage:

Alt fastmontert i boligen medfølger, men utover dette er ikke noe som medfølger i handel. Det bemerkes spesielt at hvitevarer ikke medfølger i handelen (komfyr, kjølekap, oppvaskmaskin, tørketrommel og vaskemaskin tilhører leietaker og

vil bli fjernet). Det samme gjelder blodlønn som står ute i hage. Dette er en gave leietaker har fått og vil bli tatt opp ved flytting.

Hytte:

Alt av inventar/møbler/utstyr medfølger i handel. Hytte vil ikke bli ryddet/rengjort til overtagelse.

Naust:

I naust medfølger alt av inventar/utstyr/båter. Naust vil ikke bli ryddet/rengjort til overtagelse.

Uthus/låve: I uthus/låvemedfølger alt av inventar/utstyr. Uthus/låve vil ikke bli ryddet/rengjort til overtagelse.

Ovennevnte forhold aksepteres av kjøper.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

1900 - Tilbygg: Bygd på bolig ca. 1900.

1947 - Ombygging: Huset ble forhøyet i 2. etasje og takvinkel løftet ca. 1947.

1980 - Modernisering: Bad renovert ca. 1980.

1980 Modernisering Slamavskiller/septiktank montert.

2014 - Modernisering: Montert varmepumpe.

2015 - Modernisering: Skiftet vindu i boligen i perioden 2015-2020.

2015 - Tilbygg: Bygd til vindfang.

2022 - Modernisering Ny utslippsledning fra slamavskiller/septiktank til sjø.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger opplyser at det er innlagt fiber fra Sodvin.

### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring.

### **Diverse**

Opprinnelig byggeår på eiendommens bygninger er ikke dokumentert. Et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten:

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

- GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

- Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Opplysninger om eiendommens salgssum:

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:

Bolig Gammelveien 41:

Siste feiing: 29.06.2022.

Neste feiing: 2024.

Hytte Vennadalsveien 330:

Siste feiing: Aldri.

Takstmannen har bemerket spesielt at pipe/røykrør i tilknytning til vedovn ikke tilfredsstiller dagens krav.

Må ikke benyttes før det er utbedret.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 033

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 6.088,-

Slam (via Remidt): 1.597,-

Vann:

Grunnlag: Bolig- og fritidseiendom pr. boenhet kr

3.511,-

Årlig avgift: Målt forbruk (kr/m<sup>3</sup>) kr 27,20

Avløpsgebyr: 477,-

Branntilsyn/feiing: 1.108,-

Eiendomsskatt: 4.252,-

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

### Formuesverdi primær

Kr 607 789

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 309 599

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Velforening

Selger er ikke kjent med noen velforening i området.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 496, bruksnummer 4 i Heim kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5055/496/4:

03.03.1952 - Dokumentnr: 222 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere Erklæring/dokument er forsøkt innhentet, men kartverket kan ikke finne det i arkivene.

26.04.1976 - Dokumentnr: 2145 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere Erklæring/dokument følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

16.11.1992 - Dokumentnr: 5687 - Erklæring/avtale

BEST. VEDR. INNGJERDING, BEITING M.M.

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/dokument følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

2024/1598982-1/200 21.06.2024

21:00

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: KNR: 5055 GNR: 496 BNR: 12

Bestemmelse om snuplass

Naboeiendommen (gnr. 496 bnr. 12) har rett til adkomst via Gammelveien. Avmerket på kart fra A til B - samt rett til å få anvist et areal som kan benyttes som snuplass/parkering i tilknytning til garasjen og veiretten.

Erklæring/dokument følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

2024/1599035-1/200 21.06.2024

21:00

Bestemmelse om naustplass

Rettighetshaver: KNR: 5055 GNR: 496 BNR: 12

Gammelveien 41 har ett naust ved sjøen. I

tilknytning til dette naustet er det tilbygd et naust som tilhører en annen eiendom (gnr. 496 bnr. 12). I erklæring fremgår det følgende: "Rettighetshaver skal ha rett til å ha stående eksisterende naust inn på gnr. 496 bnr. 4 jf. vedlagte kart datert 18.06.2024 i bygningens levetid dog ikke utover 10 år fra d.d." Erklæring/dokument følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

25.05.1878 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:496 Bnr:3  
Erklæring/dokument er forsøkt innhentet, men kartverket kan ikke finne det i arkivene.

06.11.1961 - Dokumentnr: 2763 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5055 Gnr:496 Bnr:12  
Erklæring/dokument følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

18.05.1989 - Dokumentnr: 2973 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1613 Gnr:96 Bnr:45  
Erklæring/dokument følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

01.01.2018 - Dokumentnr: 87042 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1613 Gnr:96 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 799787 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5012 Gnr:96 Bnr:4

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest/brukstillatelse:

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Byggetegninger:

Det er ikke mottatt byggetegninger på noen av bygningene, eneste unntak er seterhytta.

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

Seterhytte: Det er mottatt tegninger som er stemplet og signert/datert 22.05.1980 av Snillfjord Bygningsråd. Plantegningen er ikke i samsvar med dagens bruk. Det er inntegnet en bod hvor det er eksisterende soverom. Endring fra sekundærrrom til primærrrom er et søknadspliktig tiltak. Bygningstegninger følger som vedlegg til salgsoppgave.

Lovlighetsmangler/Krav til rom for varig opphold: Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei fra våningshus.  
Takstmannens kommentar: 2-rams vindu med fast midtdeler gjør at vindu ikke tilfredsstiller krav til rømningsvindu i 2. etasje.

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom. Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut

gjennom vinduet.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Gammelveien 41:

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.  
Info fra tilstandsrapport: Utvendige avløpsrør er av plast og er av ukjent alder fra bolig og til slamavskiller, fra 2022 fra slamavskiller og ned til sjøen. Det er slamavskiller med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber fra 1980. Tankvolum: 4 m<sup>3</sup>.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Selger opplyser at eier av eiendommen selv er ansvarlig for vedlikehold/brøyting/strøing på siste del av veien inn mot boligen(ca. fra tomtegrense mot Gammelveien 32).

Vennadalsveien 330:

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei (bomveg).  
Bruk av veggen koster 50 kroner per tur i følge skilt

på veien.

Private avløpsanlegg:

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

En liten del av tomten går på den andre siden av

Gammelveien. Denne delen er regulert til boligformål iflg. kart fra kommunen.

Eiendommen ligger delvis i støysonen langs fylkesveien og deler av eiendommen ved sjøen ligger i faresone flomfare.

Se kart fra kommunen for nærmere beskrivelse/ skravering. Kartene følger som vedlegg til salgsoppgave.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

#### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

54 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 190 000,00))

73 890,- (Omkostninger totalt)

2 263 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 73 890

#### **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 kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

Det opplyses videre fra dødsboet at hjemmelshaver ikke har bebodd eiendommen på 20 år, men at den har vært bebodd av en slektning.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 740,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, tinglyste erklæringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyr, gebyr for avholdte visninger, gebyr for påbegynt markedsføring og påløpte

utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

#### **Ansvarlig megler**

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5

7200 KYRKSÆTERØRA

Tlf: 934 47 636

#### **Salgsoppgavedato**

21.06.2024

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Gammelveien 41, 7207 YTRE SNILLFJORD  
HEIM kommune  
gnr. 496, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m<sup>2</sup> BRA-i: 125 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024 Rapportdato: 19.06.2024 Oppdragsnr.: 20704-1383 Referansenummer: SB7065

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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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



### Rapportansvarlig

*Svenn Marius Skålvik*

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, krypkjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, grunnmur og ringmur i naturstein/støpt betong, trebjelkelag, tømmerkonstruksjon i vegg med utvendig stående kledning og stålplatetekking. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med skifertekking. Takrenner på overside av bolig med avløp ført til terreng.

### Enebolig - Byggeår: 1880

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Plast takrenne, nedløp på oversiden av boligen. Heldekkende pipebeslag med topphatt. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.  
Sorte stål takrenner, nedløp og beslag. Nedløp er ført til terreng  
Veggene har tømmerkonstruksjon.  
Fasade/kledning har stående bordkledning og stålplater på vegg mot fjøs.  
Taket er med saltaksform og bygget opp med takåser med overliggende rupanel, undertak av never og papp. Skifer takteking.  
Takkonstruksjon bygget ny ca. 1947 ifb. at himling i 2. etasje ble hevet og takvinkel ble gjort brattere. Loftet er delvis isolert  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988 og trevinduer med enkelt glass i vindfang. Vinduer ble montert brukt i 2015  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2021 og på gang i 2. etasje fra 2020  
Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.  
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.  
Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke på nedsida av boligen. Levegg som er beiset.  
Overbygd terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke på oversiden av boligen. Levegg som er beiset. Terrassetak er hengslet på vegg og kan slås sammen.  
Trapp i betong ned til kjeller med som er beskyttet med vannfast finner dører.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med luftekanal og sotluke i kjeller. Vedovn i 1. etasje på stue og vedovn i 2. etasje på soverom 4  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmaalinger i bjelkelag viser mellom 19 og 25,5 %  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på bad og kjøkken. Delvis isolert. Kontroll av fukt er utført i bjelke fra åpning fra kjellerrom, det er målt 19,5%  
Malt tett trapp med furu i trinn og sklitape. Rekkverk i furu i 2. etasje som er 78 cm høyt. Malt håndløper på vegg ned lang trapp. Innvendig har boligen finerdører, malte finerdører og helte fyllingsdører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg med limte laminatfliser på gulv. Malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. Stråleovn på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, 1 overskap, 2 veggskap, opplegg for vaskemaskin med laminat benkeplate over vaskemaskin. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med malte synlige takbjelker. Vannsikker plater på vegg over kjøkkenbenk. Profilert malt heltre kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane i kjellerrom sammen med reduksjonsventil og vannmåler. Plastrør ut mot fjøs med egen stoppekrane  
Det er avløpsrør av plast. Etablert luftinga av avløp utvendig på vegg 2 plasser som er ført opp mot tak.  
Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og ventiler i vindu.  
Det er installert varmepumpe.  
Plassering: Stue  
Leverandør: Mitsubishi  
Elektrisk tilkobling: Fast  
Produksjonsår: Ukjent  
Service utført: Ja. Serviceavtale med Belsvik Elektro.  
Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2000  
Plassering: Kjellerrom  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt  
Ekspansjonskar er montert på vegg ved hovedstoppekrane.  
- Ekspansjonskar varmtvannsbereider skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året. Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje skruesikringer og automatsikringer. AMS Strømmåler.  
Hovedsikring på 32 AMP er plassert på kryploft. Åpent og skjult anlegg.  
Brannmelder og brannslukker i 1 og 2. etasje.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt  
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.  
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong  
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er av ukjent alder fra bolig og til slamavskiller, fra 2022 fra slamavskiller og ned til sjøen. Det er slamavskiller med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1980.  
Informasjon hentet fra www.mintank.no. Siste tømning: 2022-10-18 14:19 Neste tømning: Sept. - Des. 2024 Tanktype: Slamavskiller Tankvolum: 4 m<sup>3</sup>

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

#### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

#### Uthus/fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

#### Fritidsbolig

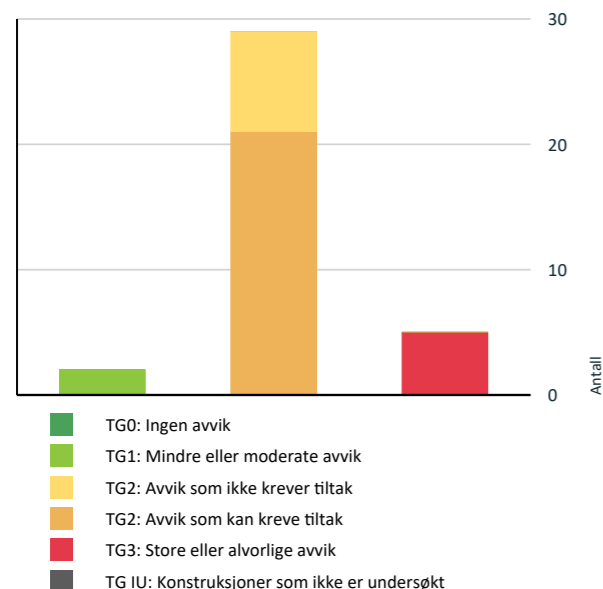
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.



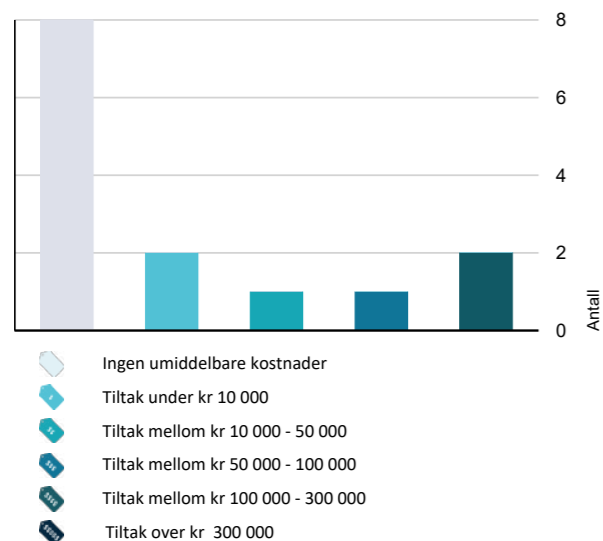
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOG

**Byggeår**  
1880

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring, som er noe usikker på årstallet.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

**Tilbygg / modernisering**

År	Type	Beskrivelse
1900	Tilbygg	Bygd på bolig ca. 1900
1947	Ombygging	Huset ble forhøyet i 2. etasje og takvinkel løftet ca. 1947
1980	Modernisering	Bad renoveret ca. 1980
1980	Modernisering	Slamavskiller/septiktank montert
2014	Modernisering	Montert varmepumpe
2015	Modernisering	Skiftet vindu i boligen i perioden 2015-2020.
2015	Tilbygg	Bygd til vindfang
2022	Modernisering	Ny utslippsledning fra slamavskiller/septiktank til sjø



Oversikt



Oversikt

#### TG 1 Taktekking - 2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Kontaktperson



Oversikt

### UTVENDIG

#### TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 1947      **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## Tilstandsrapport



Oversikt

#### TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenne, nedløp på oversiden av boligen. Heldekkende pipebeslag med topphatt. Løs takstige over møne opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

**Årstall:** 1947      **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Mangler takrenne på forsiden av boligen.
- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Det bør monteres takrenne på forsiden av boligen.
- Det er ikke krav til montering av snøfangere eller takstiger om ikke bygningsrådet har gitt pålegg om det ut fra byggeår. Ved renovering bør det monteres



Oversikt



Oversikt

#### TG 2 Nedløp og beslag - 2

Sorte stål takrenner, nedløp og beslag. Nedløp er ført til terreng

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Taknedløp er ført til terreng

## Tilstandsrapport



Oversikt



Råte i enkelte bord på oversiden av boligen



Oversikt

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og stålplater på vegg mot fjøs.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i tømmervegger som følge av stripet borebille.

#### Konsekvens/tiltak

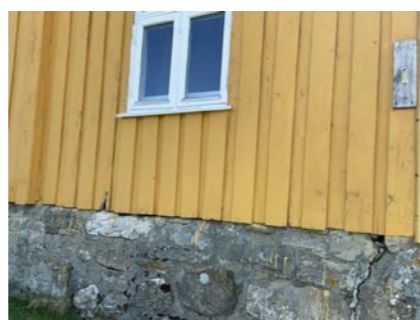
- Musesperre må etableres.
- Tiltak:



Oversikt. Vegg mot fjøs har stålplatedekking.



Oversikt



Synlig råte i deler av ledning på forsiden av boligen

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taket er med saltaksform og bygget opp med takåser med overliggende rupanel, undertak av never og papp. Skifer taktekkning. Takkonstruksjon bygget ny ca. 1947 ifb. at himling i 2. etasje ble hevet og takvinkel ble gjort brattere. Loftet er delvis isolert

Årstall: 1947

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak  
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.  
- Ekskrementer etter mus på kryploft som følge av manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.

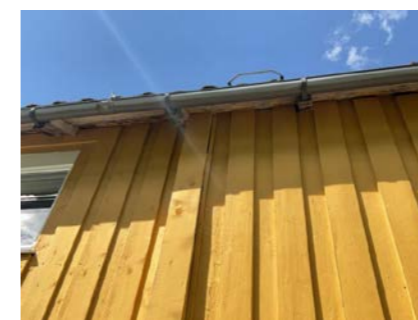
## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Ved bytte av taktekkning må det kunne påregnes utbedring og forsterkning av takkonstruksjon grunnet synlig nedbøyning  
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker innneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.  
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.  
- Konstruksjon er ikke luftet, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting langs raftekasser. Løsning bør vurderes ved bytte av yttertekkning og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen/liten lufting er synlig i overgang tak/vegg



Nedbøyning i taksidene nedfor pipe på forsiden av boligen



Oversikt



Synlig fuktmerker/skader ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988 og trevinduer med enkelt glass i vindfang. Vinduer ble montert brukt i 2015

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelt glass i vindfang



Vindu på stue

## Tilstandsrapport



Vinduer i 2. etasje mangler vannbrett over vinduet



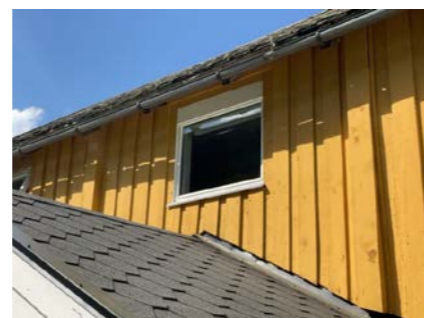
Vinduer i kjeller er montert uten karm og har ikke mulighet for å åpnes.

### TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2021 og på gang i 2. etasje fra 2020



Vindu på stue fra 2021



Vindu i gang fra 2020

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Oversikt



Skader på nedre del av dør

### TG 2 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

## Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Nedgang til kjeller er beskyttet med vannfast finner som hengslede dører



Kjellerdør sett fra kjeller



Kjellerdør

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke på nedsida av boligen. Levegg som er beiset.

Overbygd terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke på oversida av boligen. Levegg som er beiset. Terrassetak er hengslet på vegg og kan slås sammen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Terrasse på nedsida av boligen



Terrasse på oversida av boligen



Det er heng i takkonstruksjon på terrassetak, ingen fare ved bruk på sommeren. Veldig viktig at takkonstruksjon slås sammen på vinteren

## Tilstandsrapport



Terrasse ved inngang på oversiden av boligen

### TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong ned til kjeller med som er beskyttet med vannfast finner dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i støttemur ved overgang trapp og bolig
- Trapp mangler håndløper på en side

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Sprekk bør utbedres



Oversikt



Sprekk i støttemur på trapp ved overgang trapp og bolig

### INNSENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

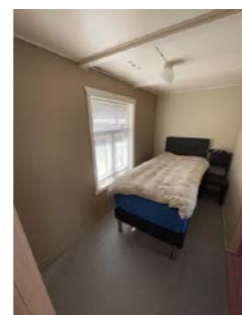
- Det er avvik:
- Skader på himlinger i 2. etasje på soverom .
- Knirk i gulv ulike steder i huset
- Noe løst belegg på stue ved åpning mellom stue 1 og stue 2
- Det er tapet mellom gulv og vegg inne på stue for å redusere trekk. Det samme er gjort på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut



Skade i himling på soverom 4



Skade i himling på soverom 2 og delvis løst belegg på gulv.



Skade i himling på soverom 1. Mangler utforinger og lister på vindu.

## Tilstandsrapport



Oversikt stue mot kjøkken

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue 1. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet . TG 2. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 30 mm fra døråpning til gulv foran vask. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.

#### 2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 43 mm høydeforskjell gjennom rommet . TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra vegg ved trapp mot soveromsvegg og garderobeskap. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 4. Det er målt 60 mm høydeforskjell gjennom rommet . TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 50 mm fra pipe i mot nedre ytre hjørne. TG 3.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer og den tids bygget metode.

- Se pkt. Rom under terreng for kommentarer på bjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.

- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet.

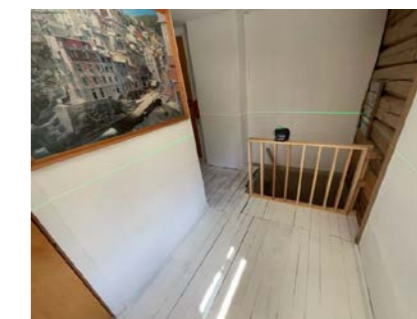
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av stue 1. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet . TG 2. Over en avstand på 1,5 meter er det målt 30 mm fra døråpning til gulv foran vask. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 43 mm høydeforskjell gjennom rommet . TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra vegg ved trapp mot soveromsvegg og garderobeskap. TG 3. Knirk i gulvet ved belastning.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med luftkanal og sotluke i kjeller. Vedovn i 1. etasje på stue og vedovn i 2. etasje på soverom 4

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har en mindre skade.

- Hengsler på sotluke er skadet

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

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det bør byttes sotluke evt. hengsler utbedres

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Vedovn i 2. etasje på soverom 4



Vedovn i 1. etasje



Sprekk i pipe over røykrør i 1. etasje



Hengsler på sotluke er knekt. Sotluke er låst fast med lås og det er ingen brannfare slik den står på befaringsdagen. Luke må utbedres/skiftes

### ! TG 3 Rom Under Terreng

## Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Fuktmålinger i bjelkelag viser mellom 19 og 25,5 %

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i bjelkelag som følge av stripet borebille.

- Det er montert styropor isolasjon mellom bjelker i kjeller, ingen anbefalt løsning med tanke på brannsikkerhet

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

• Andre tiltak:

- Styropor i kjeller bør byttes med brannsikker isolasjon.

- I tiltakskostnad er det hensyntatt utbedring av ventilering.

Alternativt: For denne kjelleren kan det anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrosstat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles. Ved å benytte denne løsningen vil behovet for utbedring av drenering reduseres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlig fukt gjennomtrengning i bakmur



Oversikt kjeller



Kontroll av fukt i kjellerrom. Det er målt 25,2 %



Kontroll av fukt i kjellerrom. Det er målt 19 %

### ! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på bad og kjøkken. Delvis isolert. Kontroll av fukt er utført i bjelke fra åpning fra kjellerrom, det er målt 19,5%

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i bjelkelag som følge av stripet borebille.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

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

- Ved renovering av bad bør det vurderes å fjerne krypkjeller og etablere bedre ventilering for kjøkkengulv.

## Tilstandsrapport



Deler av bjelkelag er isolert



Krypkjeller er ikke mulig å kontrollere grunnet lav høyde



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller fra åpning ved kjellerrom. Det er målt 19,5%

### TG 3 Innvendige trapper

Malt tett trapp med furu i trinn og sklitape. Rekkverk i furu i 2. etasje som er 78 cm høyt. Malt håndløper på vegg ned lang trapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

#### Konsekvens/tiltak

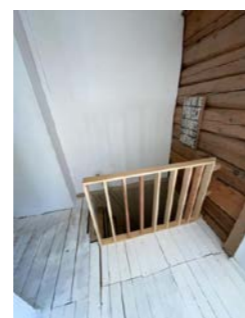
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Anbefaler å bytte trapp på grunn av personsikkerheten.  
- I tiltakskostand er det hensyntatt kun å montere tilstrekkelig rekkverk ned langs trapp.

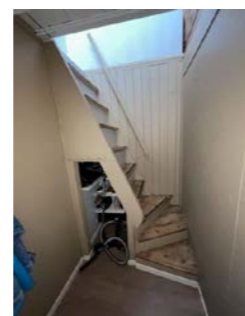
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje, mangler rekkverk ned langs trapp

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, malte finerdører og helte fyllingsdører

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
  - Låskasset er slitt og dørrider henger noe på enkelte dører
  - Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører evt. bytte av dører.

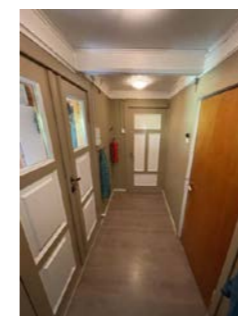
## Tilstandsrapport



Dør til soverom 4 sett fra gang i 2. etasje



Dør til soverom 2 og 3 sett fra gang i 2. etasje



Dør til vindfang, bad og stue.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg med limte laminatfliser på gulv. Malte slette plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk. Stråleovn på vegg.  
60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, 1 overskap, 2 veggskap, opplegg for vaskemaskin med laminat benkeplate over vaskemaskin. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 1980 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

- Rommet mangler sluk, avløp på dusjkabinett er koblet direkte til avløpsrør.
- Knirk og stor skjevheter i etasjeskiller
- Naturlig ventilering
- Vindu i våtsone like utenfor dusjkabinett
- Skade på kantlist benkeplate over vaskemaskin
- Overgang gulv og yttervegg er tapet grunnet trekk.
- Overflater har nådd sin forventede levetid og rommet er ikke tett.

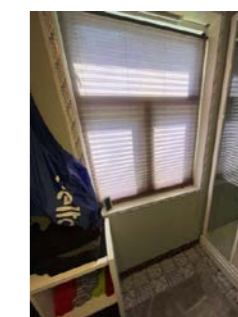
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Oversikt



Vindu er tapet og det er tapet ned mot gulv



Oversikt

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

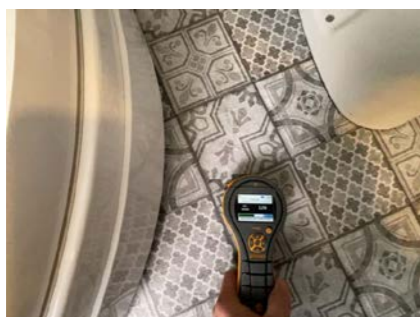
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 3 vegger med tømmer, skillevegg mot kjøkken er ikke tilgjengelig grunnet fastmontert kjøkkeninnredning. Det er utført fuktkontroll av krypkjeller som viser forhøyde fuktverdier. Måling viser 19,5%.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved andre undersøkelser er det synlige skader i belegget som gjør at det er fare for skjulte skader og målte fuktnivå ved kontroll av bjelkelag i krypkjeller er opp mot farenivå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av må ses i sammenheng med hovedpunktet på badet og tiltak må påregnes.



Fuktavvik på gulv ved dusjkabinett og toalett uten forhøyde fuktavvik



Fuktavvik på gulv ved dusjkabinett mot yttervegg uten forhøyde fuktavvik



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller fra åpning ved kjellerrom. Det er målt 19,5%

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med malte synlige takbjelker. Vannsikker plater på vegg over kjøkkenbenk. Profilert malt heltre kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin, komfyr og kjø/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Årstall: 1979 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitte hengsler på enkelte dører
- Noe slitasje i overflate

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane i kjellerrom sammen med reduksjonsventil og vannmåler. Plastrør ut mot fjøs med egen stoppekrane

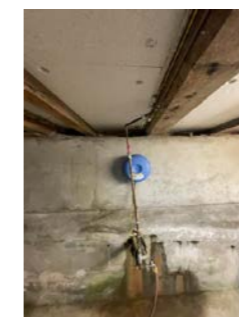
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Vannrør ut til fjøs har lekkasje mellom bolig og fjøs. Vannet er avstengt ut mot fjøs.

### Konsekvens/tiltak

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

- Vannrør ut mot fjøs må utbedres før vannkran åpnes



Hovedstoppekrane i kjeller

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Etablert lufting av avløp utvendig på vegg 2 plasser som er ført opp mot tak.

Årstall: 1980 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftpipe og ventiler i vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- I kjeller er det ikke ventiler ut over ventil i pipe

### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Fast

Produksjonsår: 2014

Service utført: Ja. Serviceavtale med Belsvik Elektro.

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

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innendel



## Tilstandsrapport



Ytterdel med enkelt takoverbygg

### TG 2 Varmtvannstank

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 2000  
Plassering: Kjellerrom  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt  
Ekspansjonskar er montert på vegg ved hovedstoppekrane.  
- Ekspansjonskar varmtvannsbereider skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank



Ekspansjonskar er montert ved hovedstoppekrane.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje skruesikringer og automatsikringer. AMS Strømmåler.  
Hovedsikring på 32 AMP er plassert på kryploft. Åpent og skjult anlegg.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 10.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Hovedsikring plassert på kryploft

### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder og brannslukker i 1 og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkere er fra 2008 og 2009 Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.**

#### Informasjon:

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

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
  - B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
  - C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)
  - D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21(A eller AB merking)
  - E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
- Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Mangler brannmelder i kjeller**

## Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannteppe på gang i 2. etasje



Brannslukker fra 2008 på soverom 4



Brannslukker i gang 1. etasje som er sist kontrollert 2009

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 2 Drenering

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.  
Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør pusses, overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.

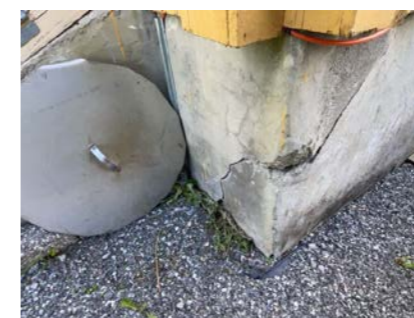


Oversikt

## Tilstandsrapport



Sprekk i mur på nedre hjørne krypkjeller



Sprekk i mur ved trapp til kjeller

### TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Vann kan bli stående på oversiden av boligen ved store nedbørmengder eller på vinteren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostnad må vurderes av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er av ukjent alder fra bolig og til slamavskiller, fra 2022 fra slamavskiller og ned til sjøen. Det er slamavskiller med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

- Gjelder avløpsrør fra bolig til slamavskiller

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1980.  
Informasjon hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no). Siste tømning: 2022-10-18  
14:19 Neste tømning: Sept. - Des. 2024 Tanktype: Slamavskiller  
Tankvolum: 4 m<sup>3</sup>

Årstall: 1980 Kilde: Kontaktperson

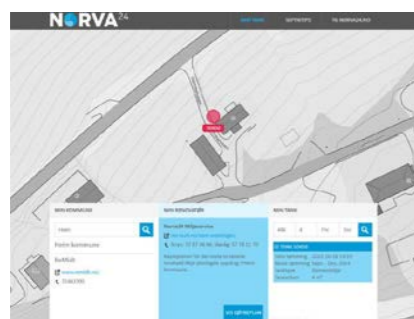
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Informasjon hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no)

## Bygninger på eiendommen

### Naust



#### Anvendelse

#### Byggeår

1957

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring, som er noe usikker på årstallet.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Naust fordelt over 2 plan

Grusgulv, bindingsverk montert på piler av naturstein, stående kledning, saltak med eternitt takteking. Hems benyttes til lager.

Det er opplyst under befaringen at det har vært taklekkasjer på naustet. Alder på takteking er brukt opp og ny takteking må kunne påregnes evt. utbedres lokalt.



Grått naust tilhører eiendommen

## Uthus/fjøs



### Anvendelse

#### Byggeår

1880

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring, som er noe usikker på årstallet.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

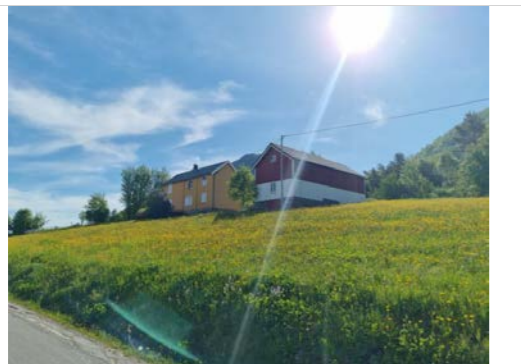
### Beskrivelse

Uthus/fjøs fordelt over 2 plan med gjødselkjeller under en del.

Ringmur i naturstein og pilarer av naturstein. Trebjelkelag, tømmer og reisverk i vegger med stående kledning. Saltak med eternitt takteking.

Vegg mot låvebru er presset inn og skadet.

Det er opplyst under befaringen at det har vært takekkasjer på uthus/fjøs. Alder på takteking er brukt opp og ny takteking må kunne påregnes evt. utbedres lokalt.



## Fritidsbolig



### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger under befaring.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Fritidsbolig på et plan med hems over kjøkken. Stripefundamenter av lettklinkerblokk, trebjelkelag. bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede koblede vinduer tre. Enkel. Enkel dør i tre. Saltak med Pappshingel. Innvendig er det furugulv, panel på vegg og panel i himling. Vedovn.

Mangler deler av kledning på gavelvegg mot sør og det er heng i takkonstruksjon over inngang.

Pipe/røykrør i tilknytning til vedovn tilfredsstillende ikke dagens krav. Må ikke benyttes før det utbedres!



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

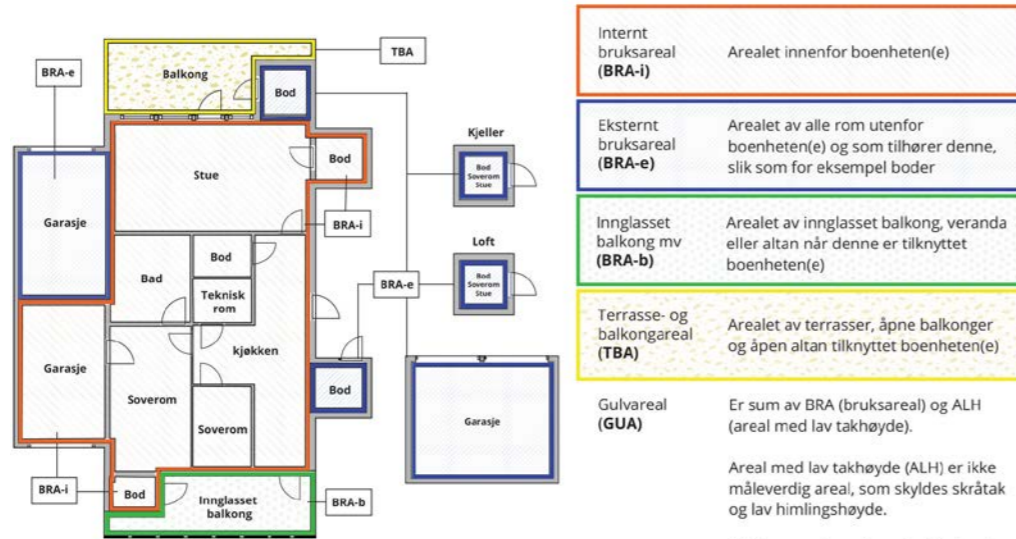
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		23		23			23
1. Etasje	55			55	33		55
2. Etasje	49			49			49
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>23</b>			<b>33</b>		<b>127</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom/bod	
1. Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Stue, Stue 2, Kjøkken		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

## Kommentar

Krypkjeller er ikke måleverdige grunnet manglende tilkomst

Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasser

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** - 2-rams vindu med fast midtdeler gjør at vindu ikke tilfredsstillers krav til rømningsvindu i 2. etasje.

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
Etasje		15			15		12	27
Hems		26			26		1	27
<b>SUM</b>		<b>41</b>					<b>13</b>	<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>							

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	
Hems		Lagerrom	

### Kommentar

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

- Tilbygget rødt naust er ikke oppmålt og følger ikke med

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

## Uthus/fjøs

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
1. Etasje	21				21			21
Hems							3	3
<b>SUM</b>	<b>21</b>						<b>3</b>	<b>24</b>

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		50		50		23	73
2. Etasje		76		76			76
<b>SUM</b>		<b>126</b>				<b>23</b>	<b>149</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom (Ikke måleverdige), Lagerrom 2 , Lagerrom 3 , Lagerrom 4	
2. Etasje		Lagerrom	

### Kommentar

- Arealene i 1. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Opplyses som ALH

- Arealene i gjødselkjeller er ikke kontrollert

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Bygningskonstruksjoner er skjeve, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
1. Etasje	21				21			21
Hems							3	3
<b>SUM</b>	<b>21</b>						<b>3</b>	<b>24</b>

SUM BRA 21

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom , Stue/kjøkken		
Hems	Hems		

#### Kommentar

Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyst som ALH

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	104	23
Naust	0	41
Uthus/fjøs	0	126
Fritidsbolig	21	0

#### Kommentar

Enebolig Kryp kjeller er ikke måleverdige grunnet manglende tilkomst

Naust - Arealene på hems og i naust må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.  
- Tilbygget rødt naust er ikke oppmålt og følger ikke med

Uthus/fjøs - Arealene i 1. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.  
- Arealene i gjødselkjeller er ikke kontrollert

Fritidsbolig Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Frode Kvernørød	Advokat
	Nina Katrine Brandt	Eiendomsmegler
	Else Marie Sæther	
	Arnstein Klungervik	
	Øyvind klungervik	Kontaktperson v/befaringen

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	496	4		0	14890.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gammelveien 41

#### Hjemmelshaver

Klungervik Jorun Kanutte

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1998	Uskifte

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2024	Salget er et dødsbo, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Finnes ikke	0	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	09.06.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Forenklet energiattest	09.06.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	09.06.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	11	Ja

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

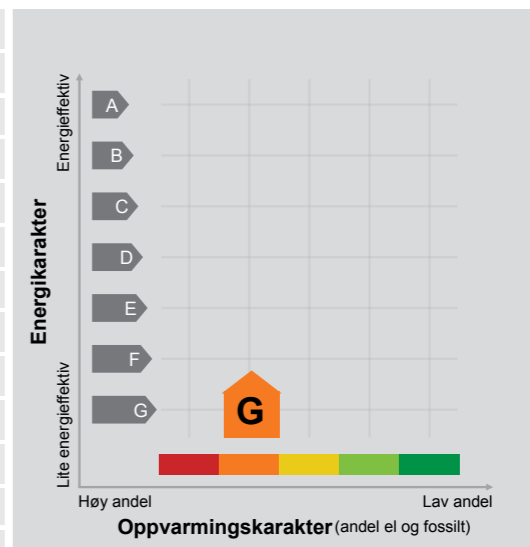
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB7065>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## ENERGIATTEST

Adresse	Gammelveien 41
Postnummer	7207
Sted	YTRE SNILLFJORD
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	496
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	183183168
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0997ec92-cca3-41e3-86d4-7208959a1ca9
Dato	09.06.2024
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Slå el.apparater helt av**

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

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Tiltak utendørs**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1880
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	127
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gammelveien 41  
Postnummer: 7207  
Sted: YTRE SNILLFJORD  
Kommune: Heim  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.06.2024 15:36:11  
Energimerkenummer: 0997ec92-cca3-41e3-86d4-7208959a1ca9

Kommunennummer: 5055  
Gårdsnummer: 496  
Bruksnummer: 4  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 183183168

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 9: 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 10: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701240023	
Selger 1 navn	
Frode Kvernød	
Gateadresse	
Gammelveien 41	
Poststed	Postnr
YTRE SNILLFJORD	7207
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Jorun Kanutte Klungervik	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn Jorun Kanutte Klungervik	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: FK

1

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikret 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).

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: FK

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Kvernørd	053d55fcbf6d2fa459a047b 79b64b74f9ce6b008	17.06.2024 08:24:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 496, Bruksnr 4 **Kommune:** 5055 Heim

#### Adresse:

Veiadresse: Gammelveien 41, gatenr 5009  
7207 Ytre Snillfjord  
Oppdatert: 28.09.2019

**Grunnkrets:** 803 Ven  
**Valgkrets:** 2 Ven  
**Kirkesogn:** 9060801 Hemne

Veiadresse: Vennadalsveien 330, gatenr 5011  
7207 Ytre Snillfjord  
Oppdatert: 28.09.2019

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Venna	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	3
<b>Etableringsdato:</b>	25.05.1878	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	14 890,9 kvm	<b>Skyld:</b>	0,20		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Document reference: 1701240023

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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5055/496/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5055/496/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Feilretting	Forretning:	26.11.2014	Berørt	1613/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.11.2014	Berørt	5055/496/2	0,0
			Berørt	5055/496/4	0,0
			Berørt	5055/496/20	0,0
			Berørt	5055/496/39	0,0
			Berørt	5055/496/42	0,0
			Berørt	5055/496/46	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.11.2014	Avgiver	5055/496/46	-104,5
	Matrikkelført:	28.11.2014	Berørt	5055/496/4	0,0
			Berørt	5055/496/42	0,0
			Berørt	5055/496/44	0,0
			Berørt	5055/496/50	0,0
			Berørt	5055/496/72	0,0
			Mottaker	1613/96/78	104,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.09.2014	Berørt	5055/496/4	0,0
	Matrikkelført:	28.11.2014	Berørt	5055/496/42	0,0
			Berørt	5055/496/44	0,0
			Berørt	5055/496/46	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2014	Avgiver	5055/496/44	-1 037,5
	Matrikkelført:	01.10.2014	Berørt	5055/496/4	0,0
			Berørt	5055/496/5	0,0
			Berørt	5055/496/74	0,0
			Mottaker	5055/496/73	1 037,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2014	Avgiver	5055/496/44	-763,3
	Matrikkelført:	28.11.2014	Berørt	5055/496/4	0,0
			Berørt	5055/496/42	0,0
			Berørt	5055/496/46	0,0
			Berørt	5055/496/73	0,0
			Mottaker	5055/496/72	763,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.04.1989	Avgiver	5055/496/4	-692,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1613/96/45	692,0
Skylddeling	Forretning:	06.11.1961	Avgiver	5055/496/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/496/12	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.05.1878	Avgiver	5055/496/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5055/496/4	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 6: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gammelveien 41	Bolig	107,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	63,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	107,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	107,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183183168			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		56,0		56,0				
H02			51,0		51,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 6: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vennadalsveien 330	Fritidsbolig	22,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183190091			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183183133			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,3	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183183095			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	59,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,9	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183183109			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,9	45,9				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183183141			Antall etasjer:	

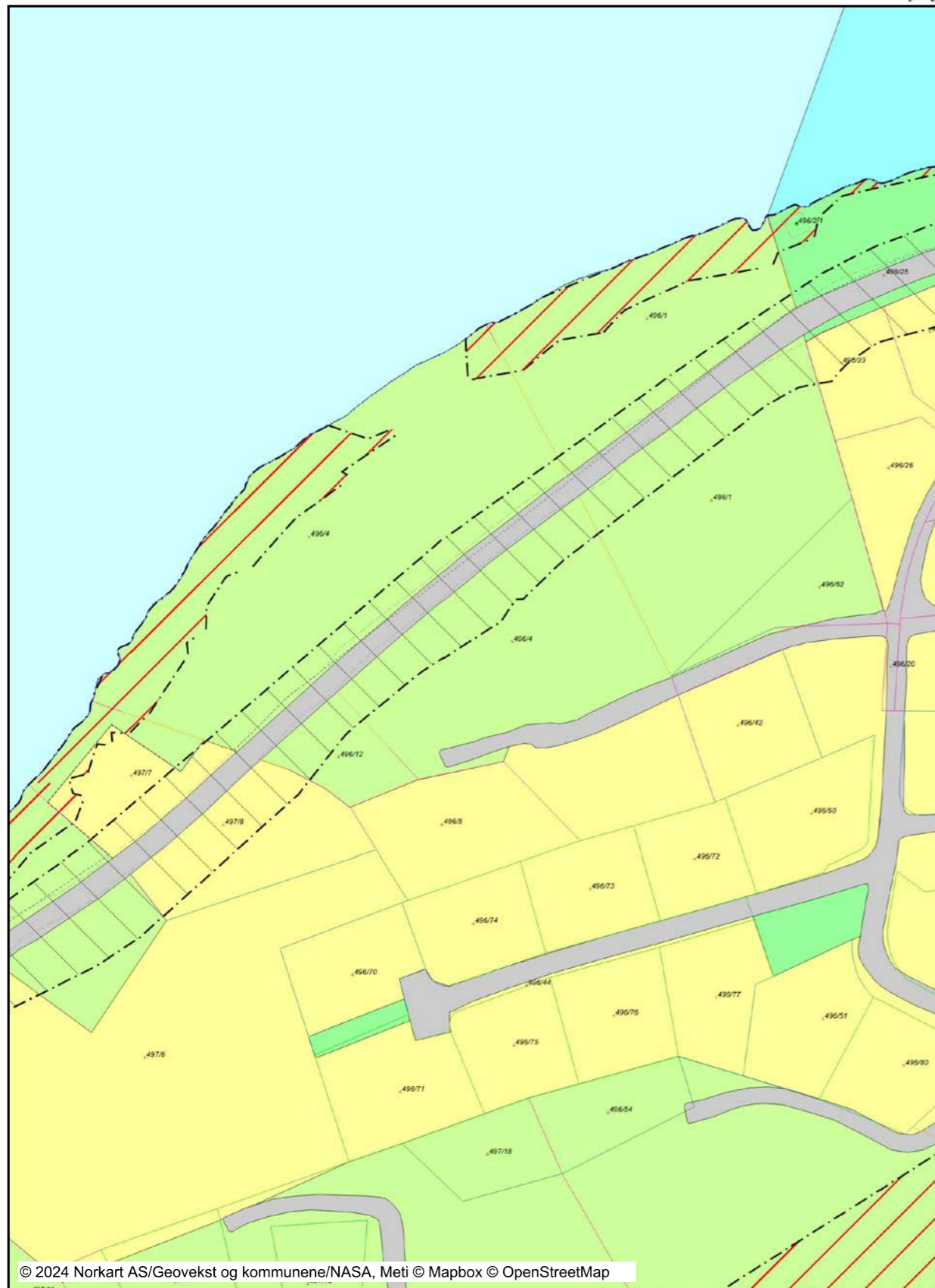
**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





### Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje punkt feste
	Hjelpelinje vannkart
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</b>	
	Boligbebyggelse - nåværende
<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</b>	
	Veg - nåværende
<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</b>	
	Frømråde - nåværende
<b>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.</b>	
	LNFR-areal - nåværende
<b>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB</b>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
	Friluftsområde - nåværende
<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</b>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</b>	
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Byggegrense
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Grense for arealmål

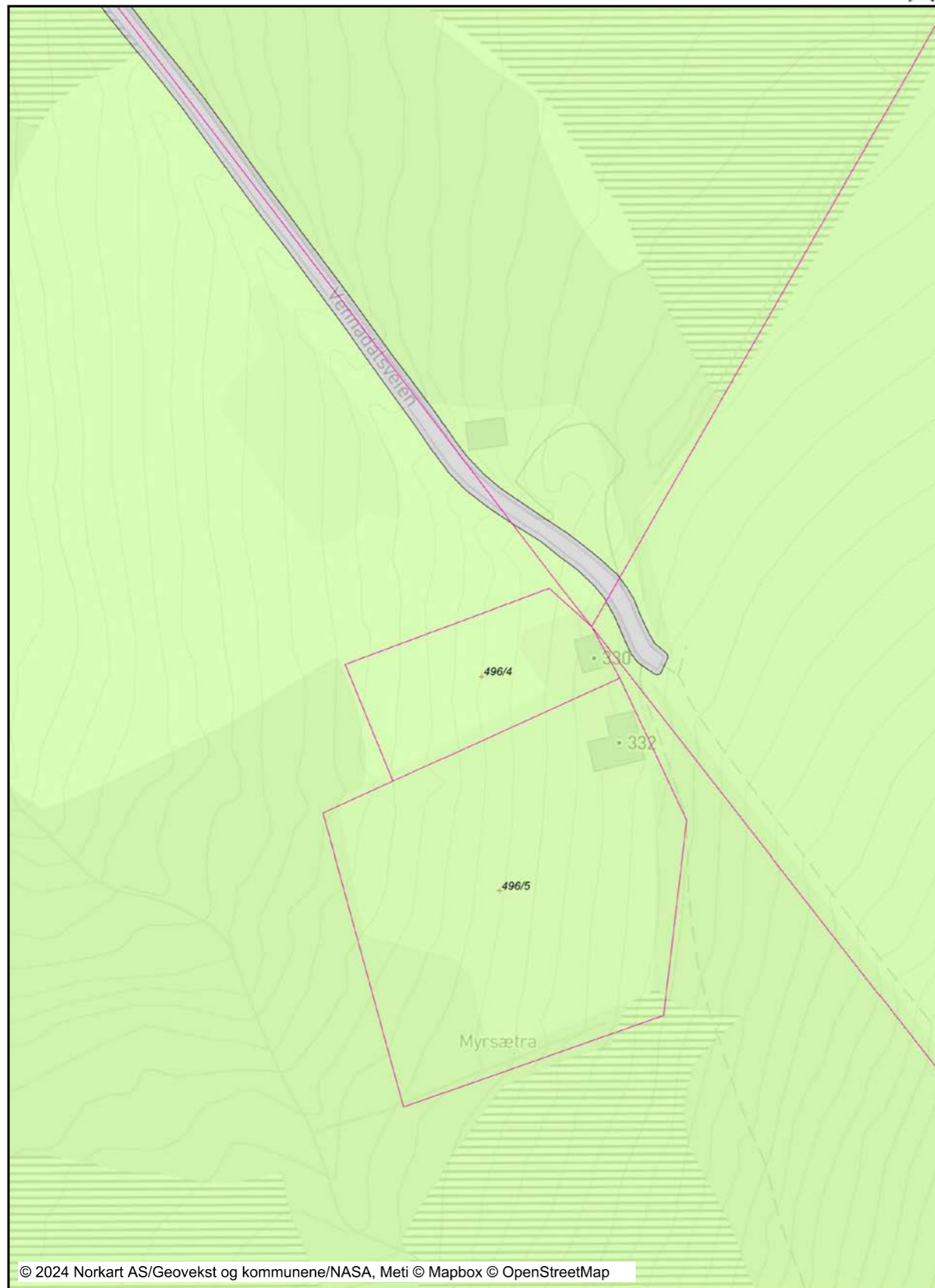


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

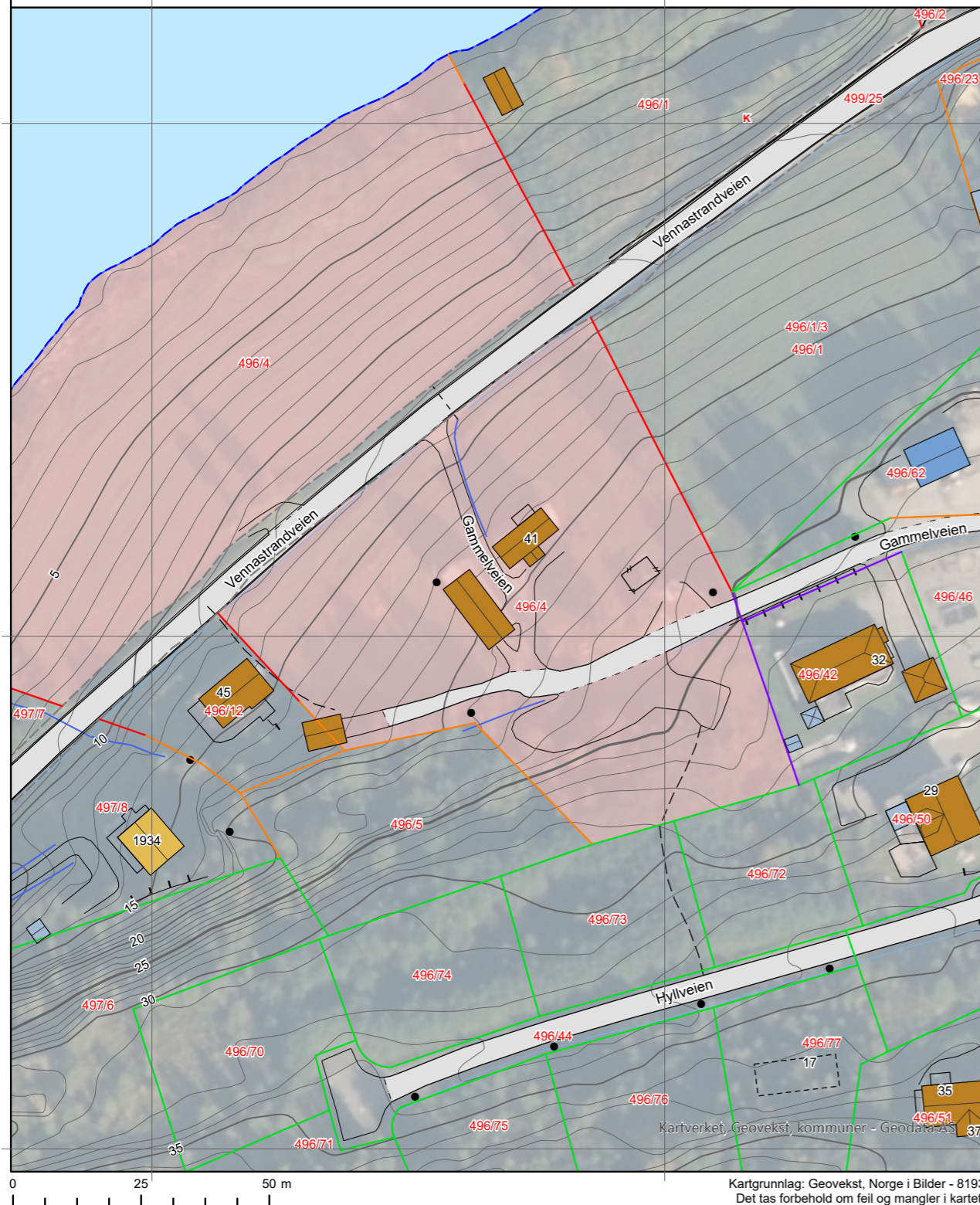


## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras**
  - Veg - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.**
  - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
  - Faresone - Flomfare
  - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
  - Faresone grense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
  - Planområde
  - Grense for arealformål
- Matrikkelkart**
  - Grunneiendom
  - Grense < 500 cm

Eiendomsgrenser

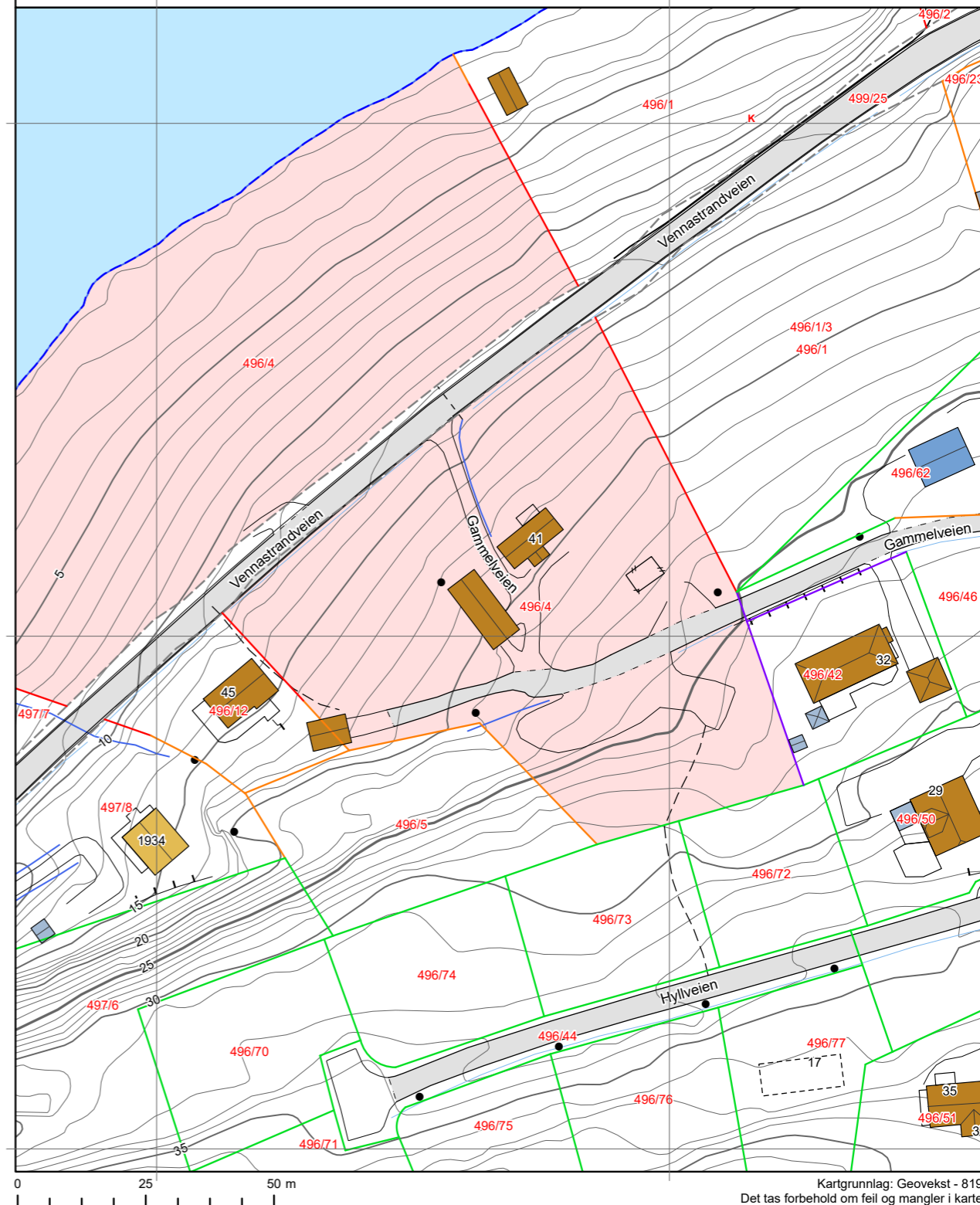
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste



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

Eiendomsgrenser

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



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

## Tegnforklaring

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

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): ADVOKAT FRODE KVERNRØD	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: POSTBOKS 125	
Postnummer:   Poststed: 7291   STØREN	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 981 810 228	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn JORUN KANUTTE KLUNGERVIK	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 140228 45897

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5055	HEIM	496	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5055	HEIM KOMMUNE	496	12		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		
				.....		

Dato 18.06.2024	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
--------------------	---

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Rettighetshaver skal ha rett til å ha stående eksisterende naust inn på gnr. 496, bnr. 4 jfr. vedlagte kart datert 18.06.2024 i bygningens levetid dog ikke ut over 10 år fra dd.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

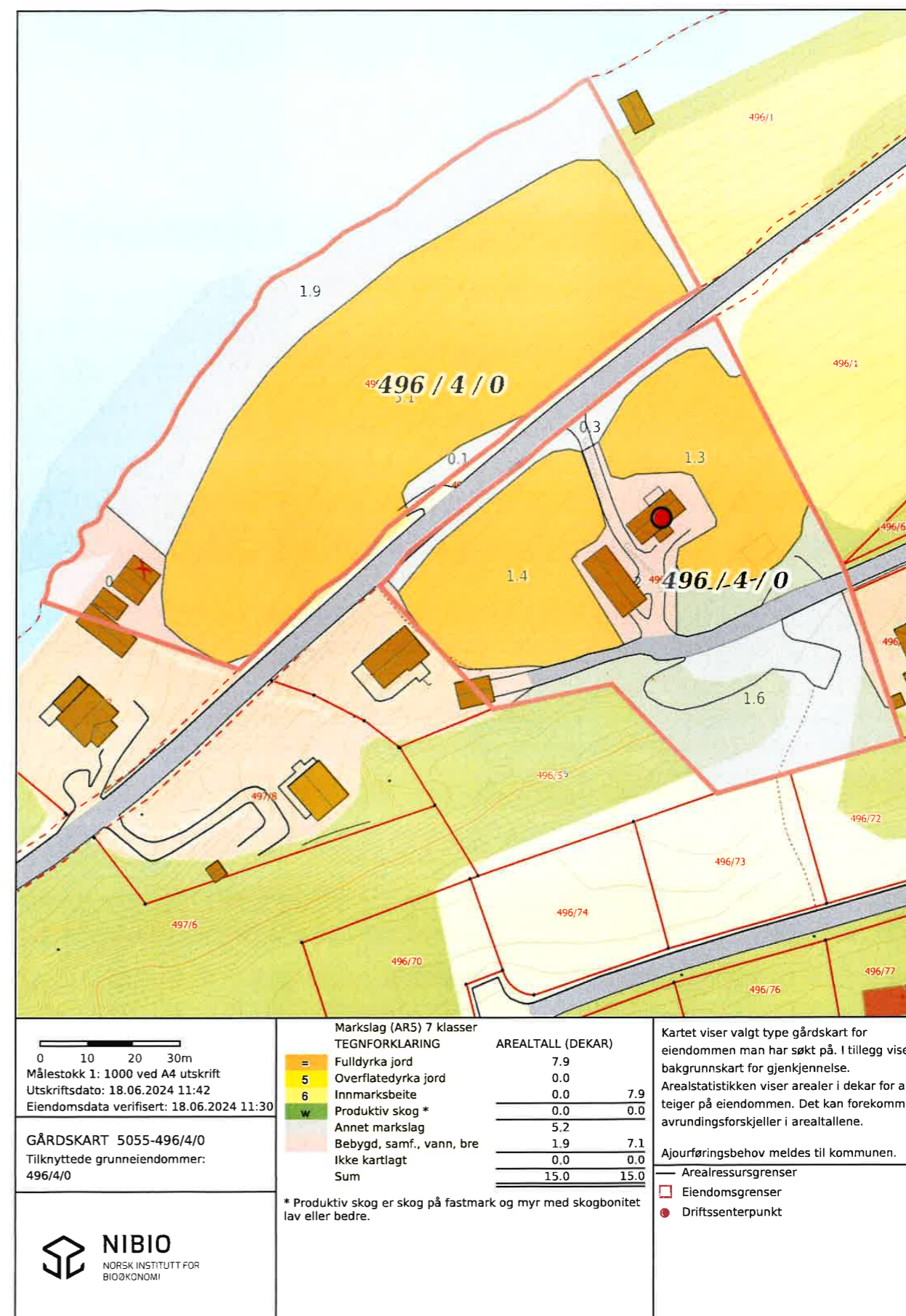
#### 6. Underskrifter

Sted og dato  
Støren, 18.06.2024

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): ADVOKAT FRODE KVERNRØD	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: POSTBOKS 125	
Postnummer: 7291   Poststed: STØREN	
Fødselsnr./Org.nr.: 981 810 228   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn JORUN KANUTTE KLUNGERVIK	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 140228 45897

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5055	HEIM	496	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn MARTIN KLUNGERVIK	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) .....			

Dato 17.06.2024	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  Advokat <b>FRODE KVERNRØD</b> M.N.A. Pb. 125, 7291 STØREN Org.nr. 981 810 228, Tlf. 72 43 02 00
--------------------	--

## 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

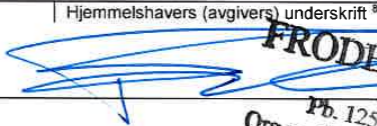
Rettighetshaver gis stedsvarig rett til å ha eksisterende garasje stående inne på eiendommen. Garasjen er merket på vedlagte kart med B. Denne rettigheten gir ikke tilgang til å utvide eksisterende bygg.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

## 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

## 6. Underskrifter

Sted og dato  
Støren, 17.06.2024

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>  
  
Advokat  
**FRODE KVERNRØD**  
M.N.A.  
Pb. 125, 7291 STØREN  
Org.nr. 981 810 228, Tlf. 72 43 02 00

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): ADVOKAT FRODE KVERNRØD	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: POSTBOKS 125	
Postnummer:   Poststed: 7291   STØREN	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 981 810 228	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn JORUN KANUTTE KLUNGERVIK	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 140228 45897

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5055	HEIM KOMMUNE	496	4		


<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5055	HEIM	496	12		
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 17.06.2024	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  Advokat FRODE KVERNRØD M.N.A. Pb. 125, 7291 STØREN Org.nr. 981 810 228, Tlf. 72 43 02 00
--------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Rettighetshaver gis rett til adkomst via Gammelveien. Avmerket på vedlagte kart fra A - B samt rett til å få anvist et areal som kan benyttes som snuplass/parkering i tilknytning til garasjen og veiretten.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Støren, 17.06.2024	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>  Advokat FRODE KVERNRØD M.N.A. Pb. 125, 7291 STØREN Org.nr. 981 810 228, Tlf. 72 43 02 00

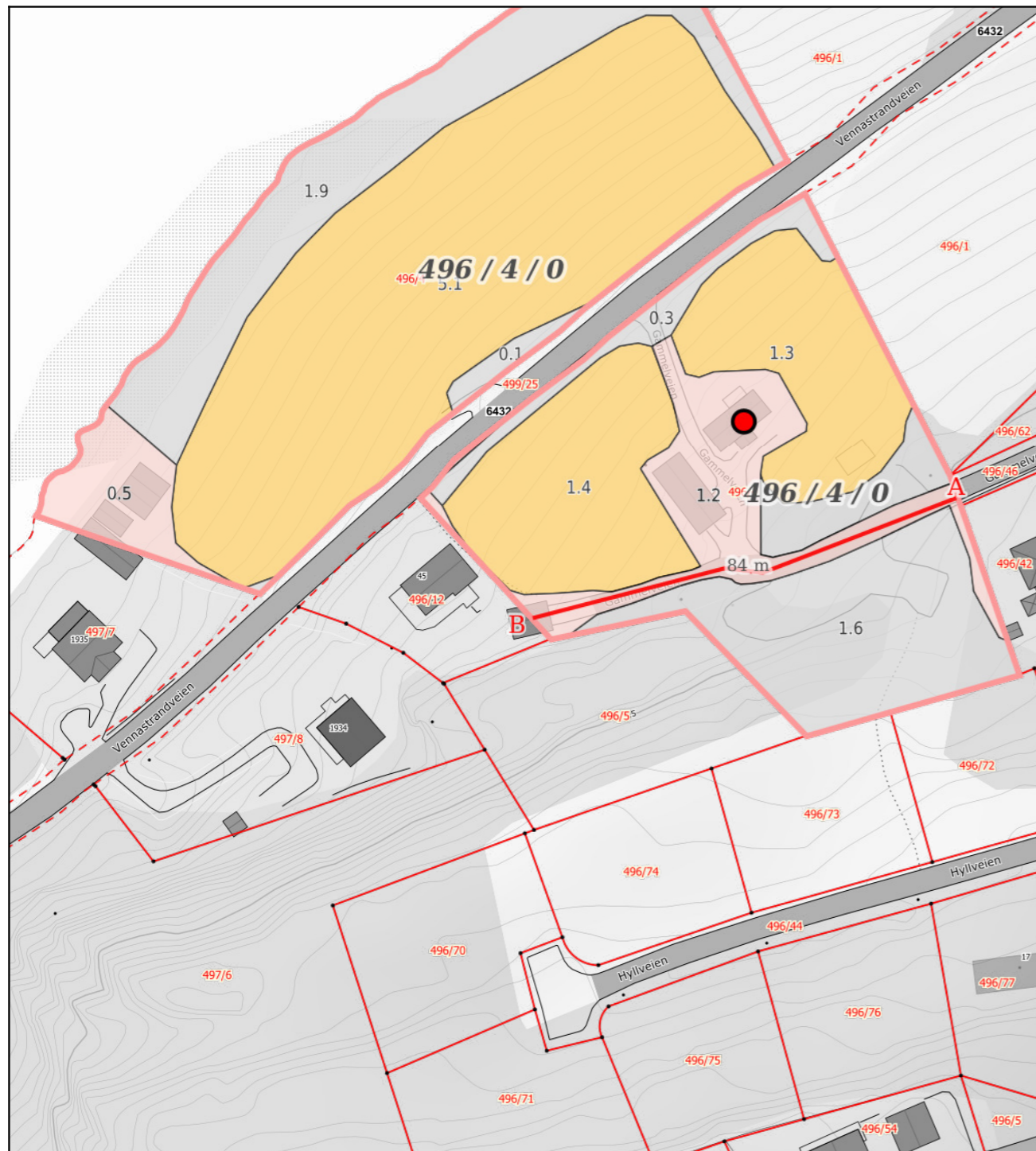
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 08.05.2024 11:48  
 Eiendomsdata verifisert: 08.05.2024 11:02

GÅRDSKART 5055-496/4/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 496/4/0

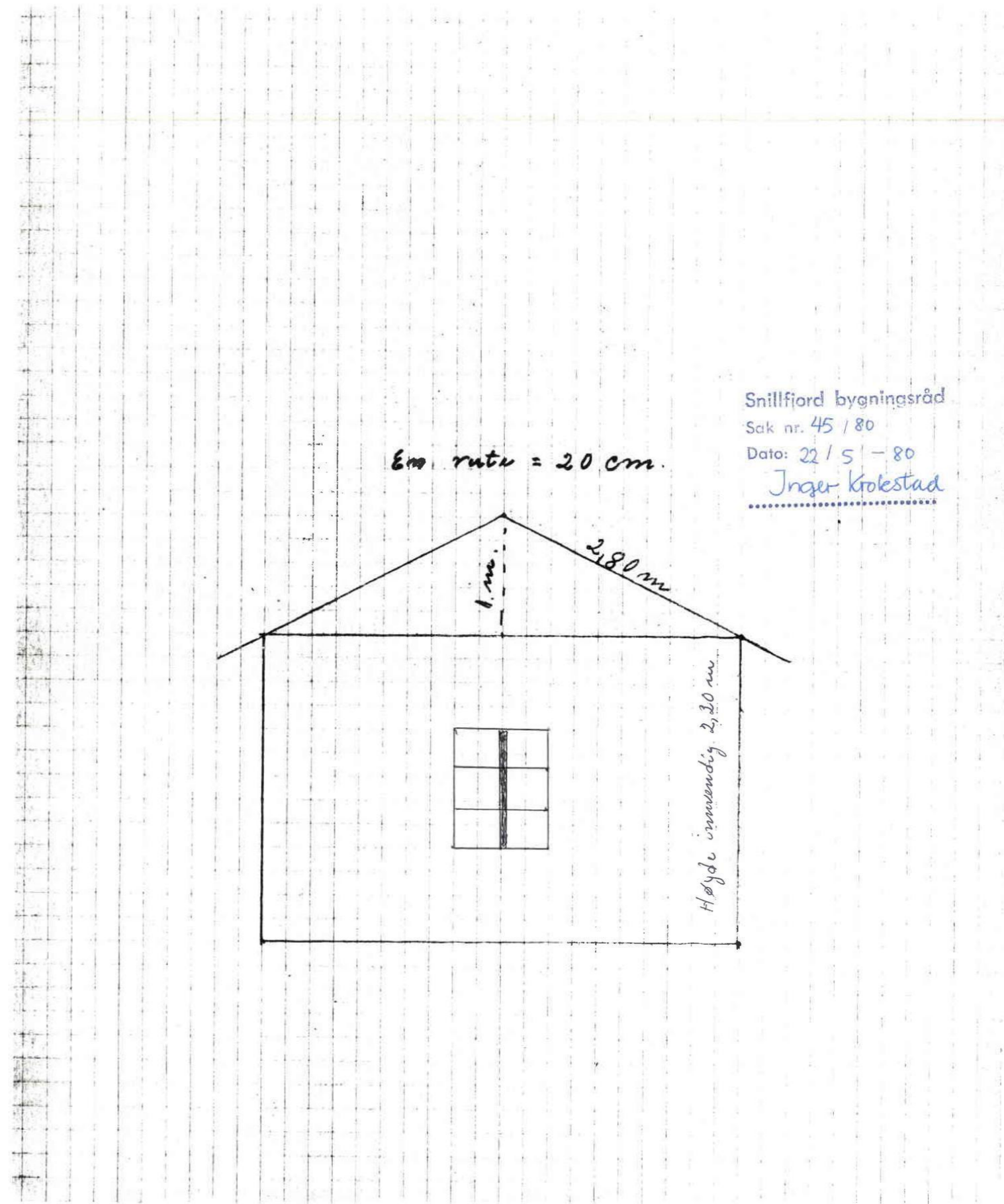
Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
	Fulldyrka jord	7.9
5	Overflatedyrka jord	0.0
6	Innmarksbeite	0.0
w	Produktiv skog *	0.0
	Annet markslag	5.2
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.9
	Ikke kartlagt	0.0
	Sum	15.0

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendoms grenser
- Driftssenterpunkt



Snillfjord bygningsråd  
 Sak nr. 45 / 80  
 Dato: 22 / 5 - 80  
 Inger Kroestad



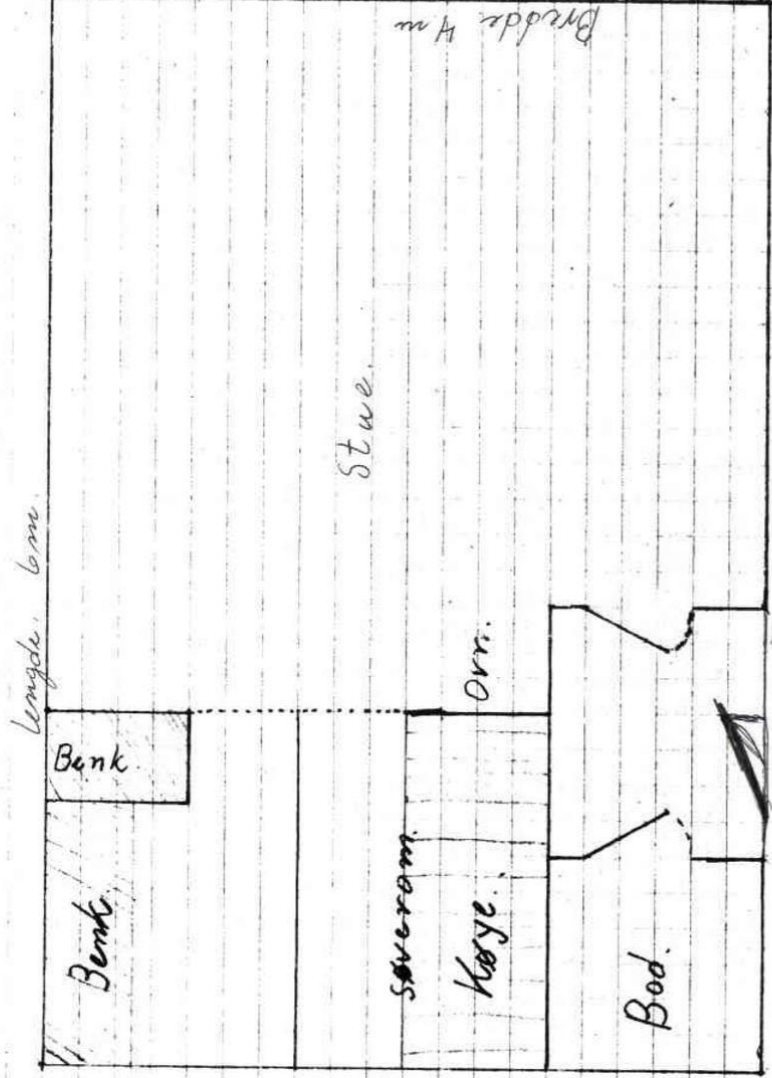
En rute = 20 cm.

Snillfjord bygningsråd

Sak nr. 45/80

Dato: 22/5 - 80

Jnger krokenstad



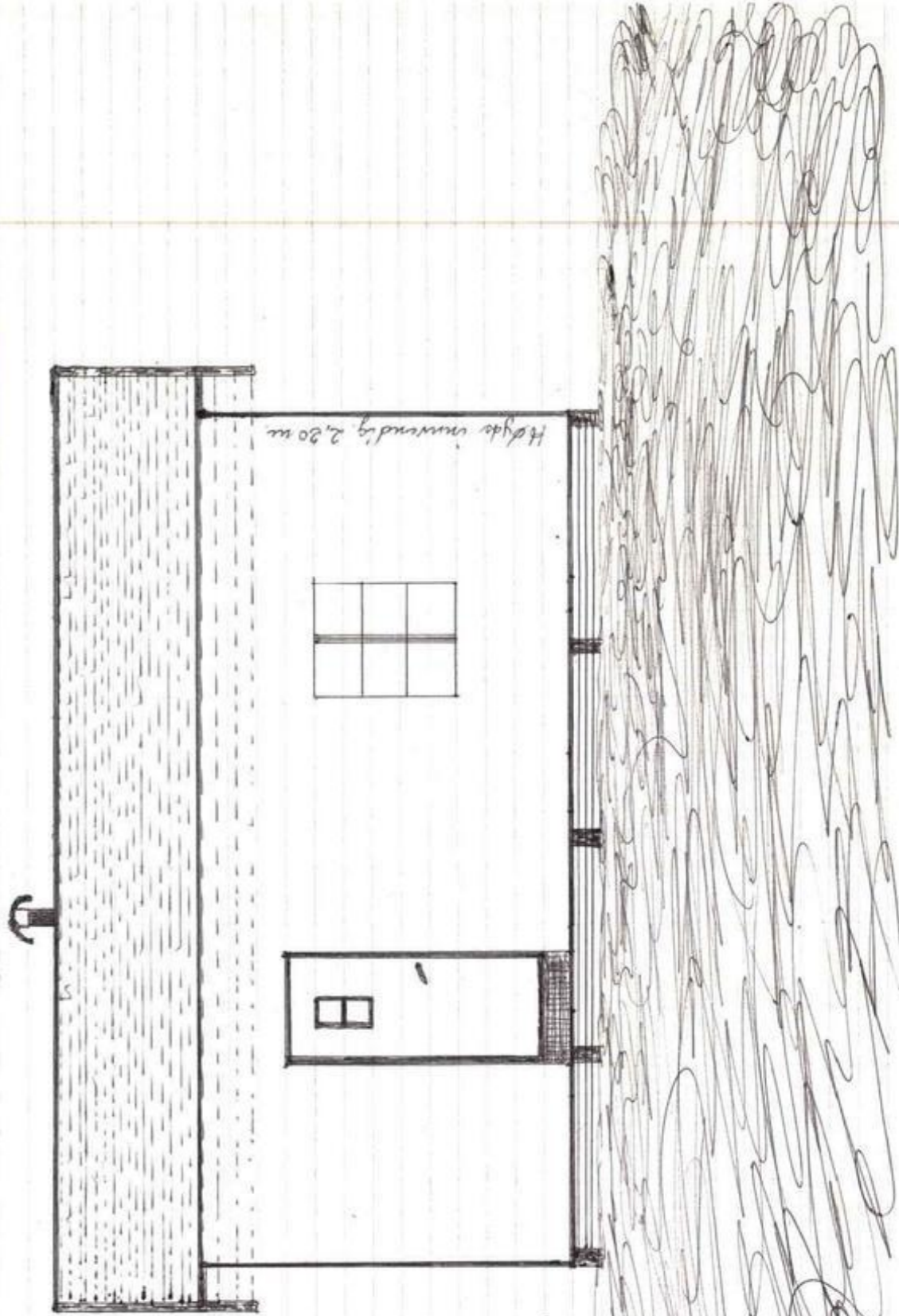
En rute = 20 cm.

Snillfjord bygningsråd

Sak nr. 45/80

Dato: 22/5 - 80

Jnger krokenstad



Heim 5055- 496/4

## Bolig

### Røykløpinformasjon

Røykløp-ID

[6379](#)

Plassering

Produsent

Produktnavn

Konstruksjon

Tegl

Dimensjon

9"

Feies fra

Tak

Uttak av sot

Feiefrekvens

2 år

Siste feiing

29.06.2022

Sotmengde ved siste feiing

Ukjent

Beksot

Ingen beksot

Neste feiing

2024

Status

Aktiv

Kommentar

Attributter

*Ingen attributter*

Tilknyttede bruksenheter

Gammelveien 41H0101

### Ildstedinformasjon

Produsent

Modell

Type

Lukket ildsted

Type brensel

Plassering

Tilknyttet Røykløp

6379

Rentbrennende

Ja

Installert av

Installert

-

Godkjent

-

Status

Aktiv

Kommentar

Plassering røykrør

## Fritidsbolig

### Røykløpinformasjon

Røykløp-ID

[6661](#)

Plassering

Produsent

Produktnavn

Konstruksjon

Ukjent

Dimensjon

Feies fra

Tak

Uttak av sot

Feiefrekvens

4 år

Siste feiing

Aldri

Sotmengde ved siste feiing

Ukjent

Beksot

Ingen beksot

Neste feiing

2020

Status

Aktiv

Kommentar

Attributter

*Ingen attributter*

Tilknyttede bruksenheter

Vennadalsveien 330H0101

LEGG TIL RØYKLØP  
KOBLE TIL EKSISTERENDE RØYKLØP

Ildstedinformasjon

Produsent

Modell

Type

Lukket ildsted

Type brensel

Plassering

Tilknyttet Røykløp

6661

Rentbrennende

Ja

Installert av

Installert

-

Godkjent

-

Status

Aktiv

Kommentar

Plassering røykrør





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Gammelveien 41  
7207 YTRE SNILLFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
**Saksbehandler:** Nina Katrine Brandt

**Oppdragsnummer:** 1701240023

**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: 21.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon