

aktiv.



Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Enebolig med sentral beliggenhet i
Haugen | Oppussingsobjekt |
Barnevennlig boligområde | Stor
hage | Gode solforhold**



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 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Jarle O. Sørengs dødsbo
v/ Stener Søreng iht. fullmakt
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 170/191 kvm
Tomtstr.: 814.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 262
Oppdragsnr.: 1701250023

Velkommen til
Haugaveien 7!

Eiendommen er pent beliggende i et barnevennlig boligområde i Haugen. Boligen ble oppført i 1963 og strekker seg over tre etasjer med en stor, sørvendt hage foran huset. Fra eiendommen er det gangavstand til både barnehage, lekeplass, fotballbane og flotte friluftsområder. Det er kort vei til skole, idrettsanlegg og sentrum med et stort utvalg servicetjenester.

Verdt å merke seg:

- Lys og romslig stue med utgang til veranda
- Varmepumpe og vedovn både i underetasje og 1.etasje
- Egen utgang til uteområde og hage fra underetasje
- Flott utsikt - Gode solforhold
- Romslig tomt
- Pent opparbeidet hage med mulighet for både drivhus, kjøkkenhage og andre hageprosjekter
- Garasje



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen24

Tilstandsrapport36

Egenerklæring79

Energiattest82

Byggetegninger89

Kart fra kommunen 102

Reguleringsplan 108

Tinglyste erklæringer 112

Forbrukerinformasjon 124

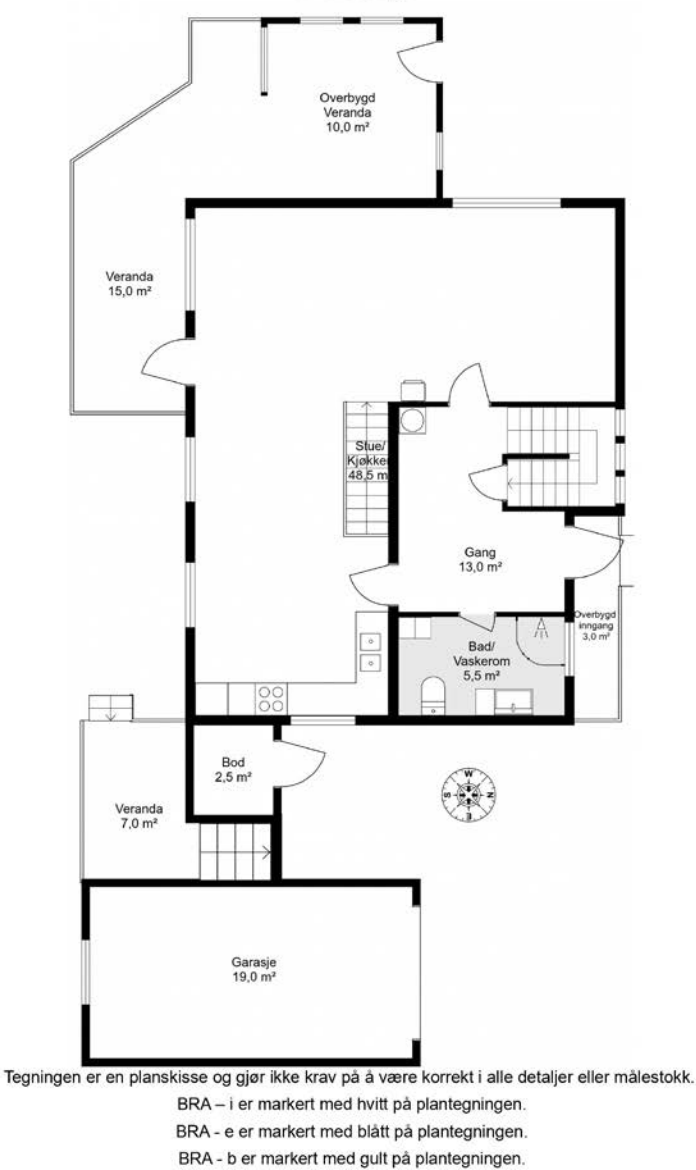
Budskjema 125

Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Haugaveien 7
1. Etasje

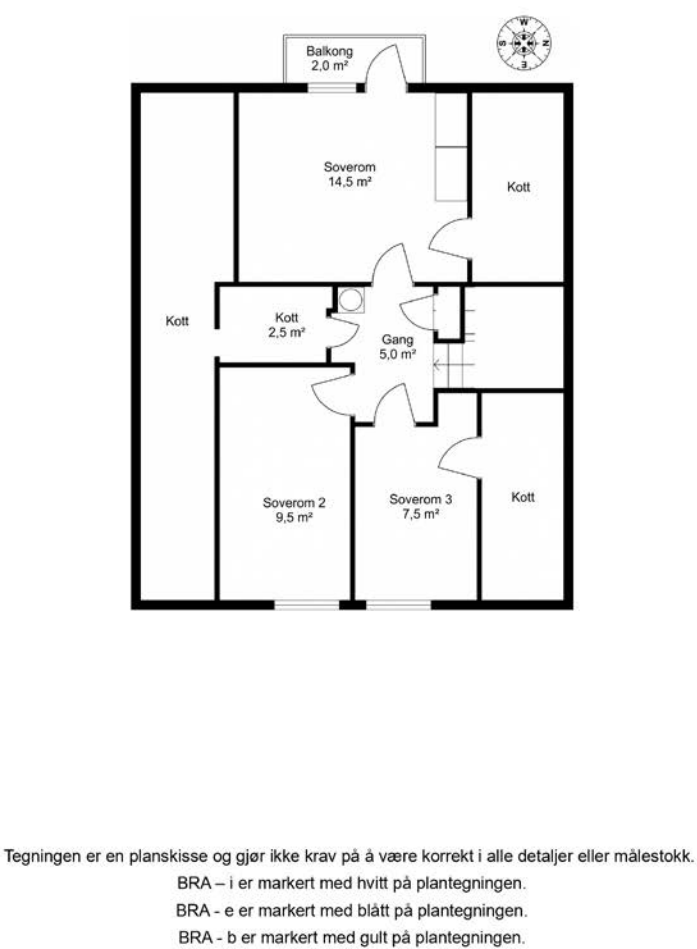


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



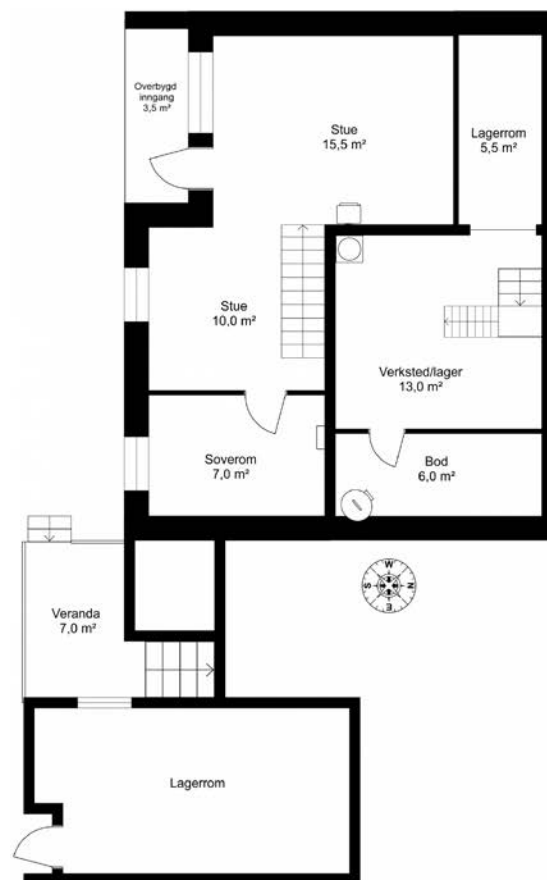
7200 Kyrksæterøra - Haugaveien 7
2. Etasje



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



7200 Kyrksæterøra - Haugaveien 7
Kjeller



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

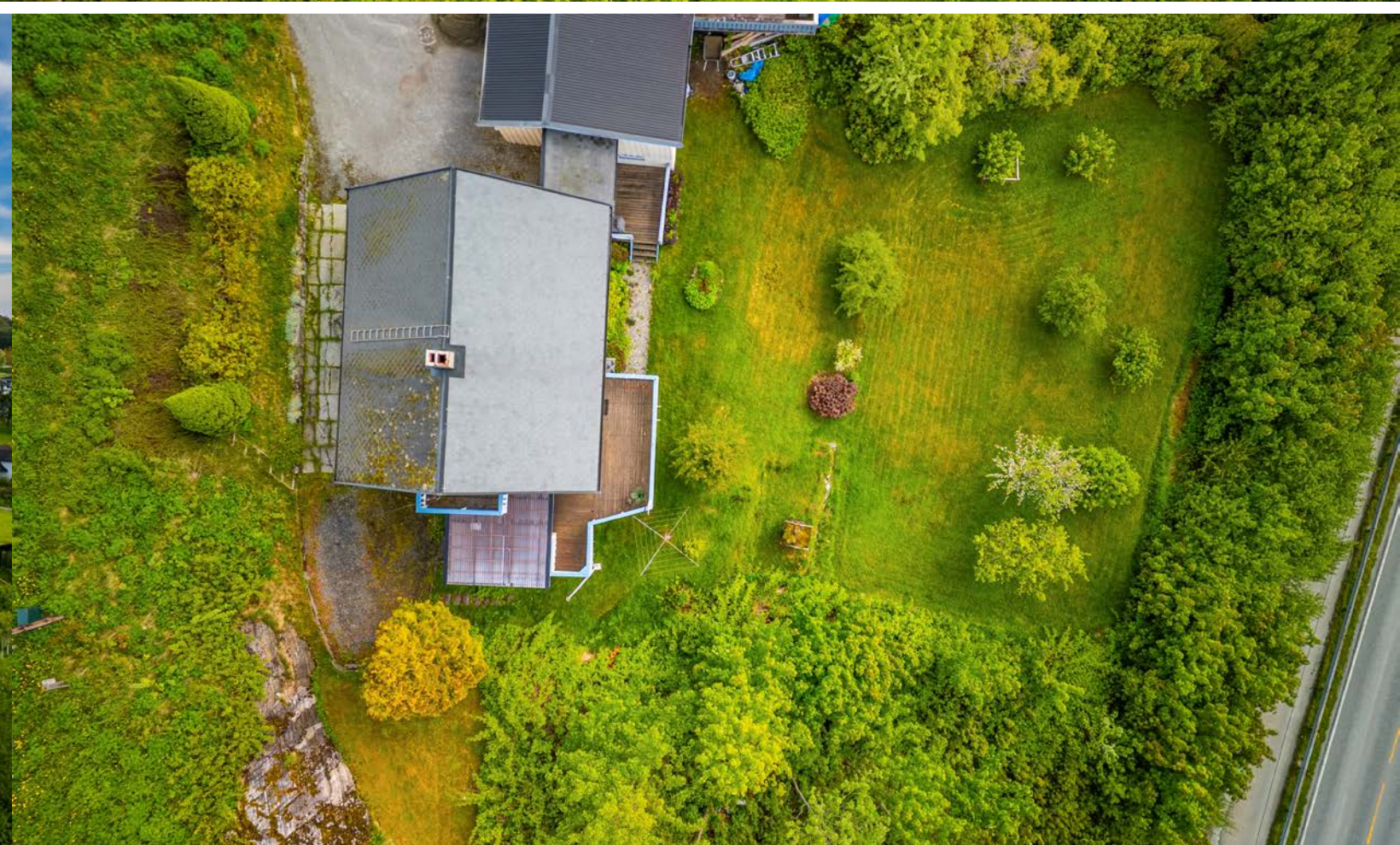
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

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.

Notater





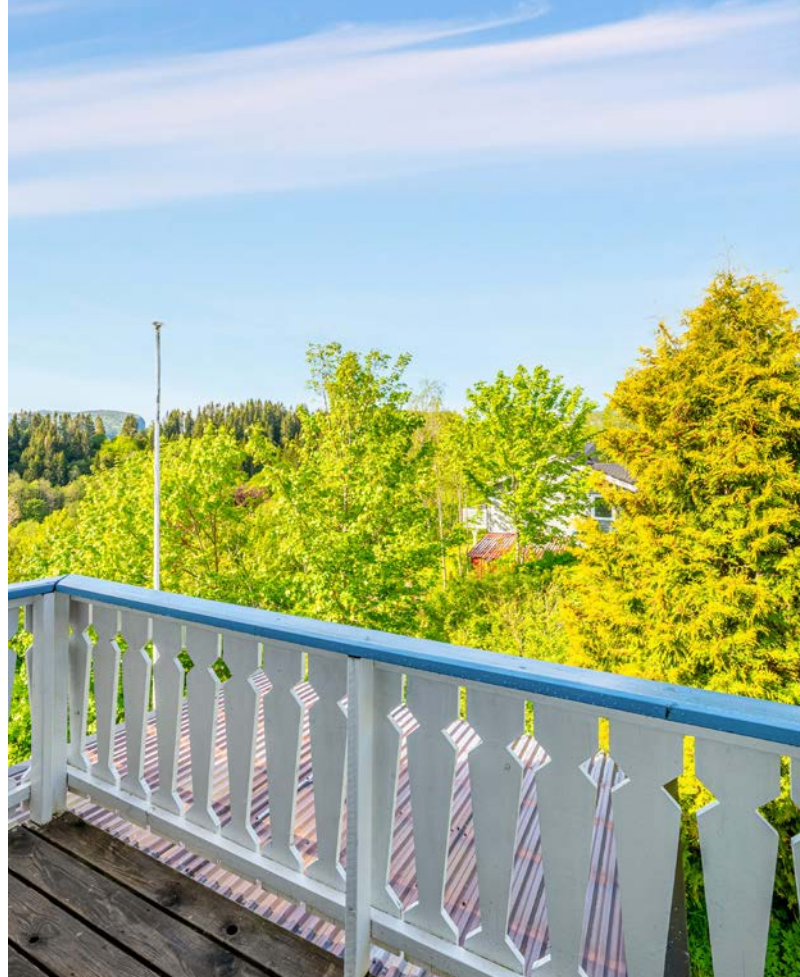
Velkommen inn!

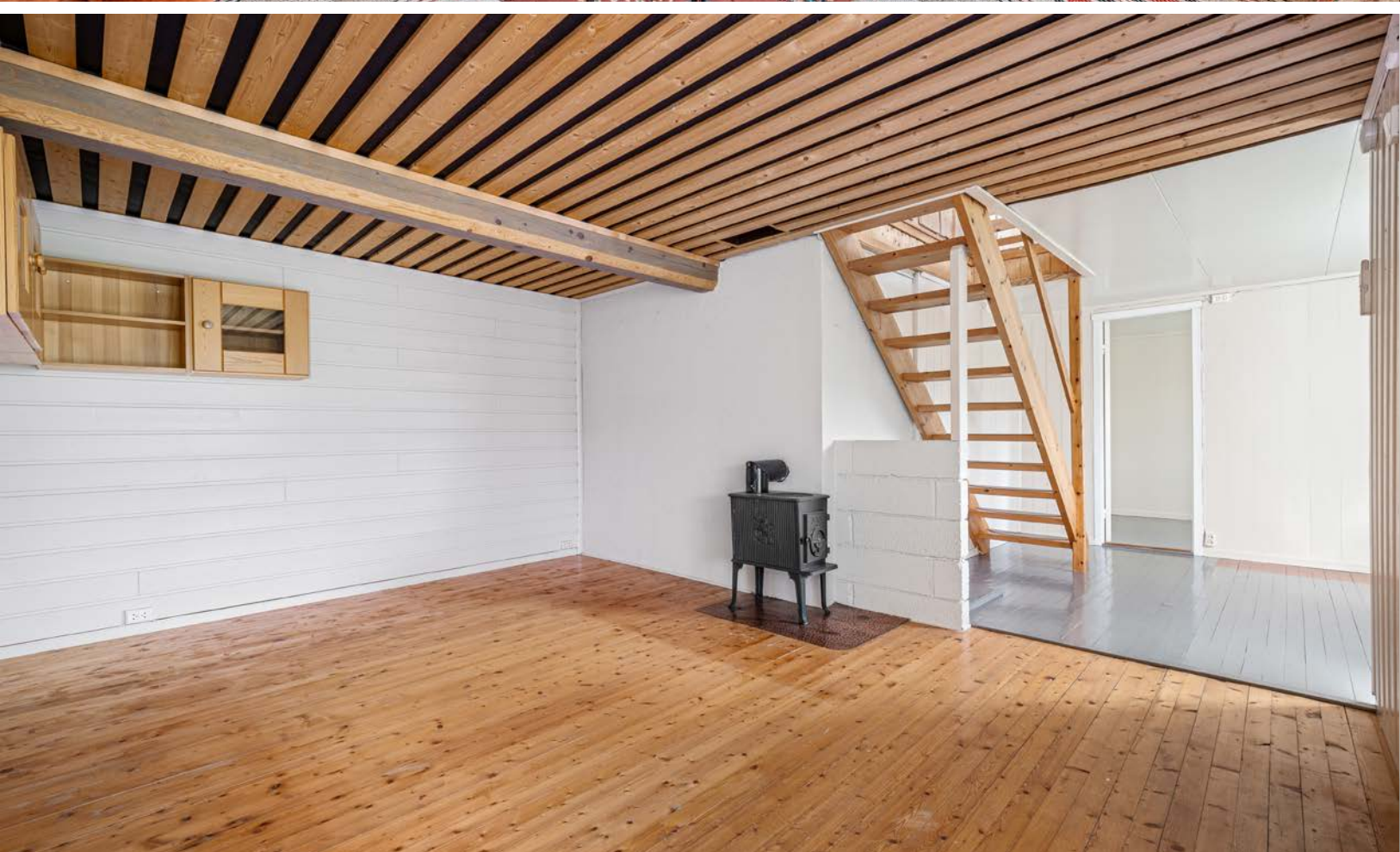














Velkommen til visning!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 41 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje :

BRA-i: 60 m²:
Stue m/trapp
Soverom
Lagerrom
Verksted/lager m/trapp
Bod

1. etasje:

BRA-i: 69 m²:
Gang m/trapp
Trapperom
Stue/kjøkken
Bad/vaskerom

BRA-e: 2 m²:
Bod (Utvendig)

2. etasje:
BRA-i: 41 m²:
Gang m/trapp
Soverom
Soverom 2
Soverom 3
Kott

Kott 2 (Ikke måleverdig areal)
Kott 3 (Ikke måleverdig areal)
Kott 4 (Ikke måleverdig areal)

TBA fordelt på etasje:
Underetasje: 11 m²
1. etasje: 28 m²
2. etasje: 2 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje:
BRA-e: 0 m²
Lagerrom (ikke måleverdig areal)

1. etasje:
BRA-e: 19 m²
Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til oppmåling enebolig:

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

Åpent areal (TBA):
- Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og veranda ved garasje.
- 1.etasje: Veranda, overbygd veranda og overbygd inngang.
- 2.etasje: Balkong.

Kommentar til oppmåling garasje:

- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles

med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH.
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 814.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 814 kvm. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et sentrumsnært boligområde i Haugen på Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til både skole, barnehager og idrettsanlegg.
Det er kort vei til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikkssenter, verksted, trelast, småbåthavn, bank m.m.

I nærområdet er det enkel tilgang til fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Det er kort vei til nærmeste lekeplass, isbane, lysløype og

turstier.
Grøtanmarka er lett tilgjengelig til fots fra Haugaveien. I Grøtanmarka er det skiltet stier fra Haugen til Fagerlia, over Neverskardet/Grøtåsen, om Tuvlia og over Grøttuva. På den nordligste toppen på Grøttuva finnes det en turbok hvor en kan holde oversikt over antall besøk. Mange legger også turen gjennom Grøtanmarka til Alstadvatnet eller skituren over Klostermyra til Dalemskjølen eller videre til Vessesætra. Veien gjennom Fagerlia er også en svært populær tur- og treningsvei.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:
Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Utvendig bod.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer, 3-lags vinduer og koblete vinduer. Saltak med pappshingel taktekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i kjeller ved garasje, veranda og

overbygd veranda i 1. etasje med utgang fra stue.
Balkong med utgang fra soverom.

Bod/garasje:
Dobbel felles garasje. Betonggulv i kjeller, betong i grunnmur, betongdekke i 1. etasje, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med stålplatetekking. Vippeport i tre. Innlagt strøm. Overflatebehandle vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.

Innhold
Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig:
Kjeller:
BRA-i: Stue m/trapp, soverom, lagerrom, verksted/ lager m/trapp og bod.
1.etasje:
BRA-i: Gang m/trapp, trapperom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
BRA-e: Bod.
Loft:
BRA-i: Gang m/trapp, 3 soverom, 4 kott (3 av kottene har ikke måleverdig areal).

Garasje:
Kjeller:
BRA-e: Lagerrom (ikke måleverdig areal).
1.etasje:

BRA-e: Garasje.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller:

Lagerrom: Betonggulv, panel og malte plater på vegg. Panel i himling. Åpent mot verksted.

Verksted/lager: Betong og teppefliser på gulv. Panel på vegg og panel i himling. Trapp til 1.etasje.
Sotluke.

Bod: Betonggulv. Murstein, trekulitt veggplater på yttervegg og synlig bindingsverk i skillevegg. Panel i himling. Varmtvannsbereder og hovedstoppekrane med reduksjonsventil. Plassbygde hyller på vegg.

Stue m/trapp: Furugulv og malt tregulv. Malt panel, malte panelplater og malt pusset mur på vegg. Spaltepanel i himling med synlig forhudningspapp og hvite himlingsplater. Utgang til hage. Vedovn og varmepumpe. Trapp til stue i 1. etasje.

Soverom: Malt tregulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.

1.etasje:

Gang m/trapp: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap og trapp til 2. etasje. Hovedinngang.

Trapperom: Trapp til kjeller, panel og ubehandlede sponplater på vegg.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malt tapet,

villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvite himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe.
Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

2. etasje:

Gang m/trapp: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Luke til kryploft i himling. Trapp til 1. etasje. Sikringsskap. Inngang til kott. Garderobeskap.

Soverom 1: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt slett himling. Utgang til balkong. 2 garderobeskap. Inngang til kott.

Soverom 2: Furugulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.

Soverom 3: Furugulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Plassbygd garderobeskap og inngang til kott.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige trapper - 3
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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 102, bruksnummer 262 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:

5055/102/262:
15.04.1961 - Dokumentnr: 780 - Rettighet
Rettighetshaver: Kyrksæterøra Vannverk Al
Løpenr: 4898493
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:5055 Gnr:102 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

21.01.1964 - Dokumentnr: 188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:102 Bnr:26
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 233842 -
Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1612 Gnr:102 Bnr:262

01.01.2020 - Dokumentnr: 269517 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:102 Bnr:262

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Lovlighet:

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962.
- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.
- 1.etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett

rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring. Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.
- 2. etasje: Ingen endringer.
Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973. Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger (lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde).
På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1.etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Adkomst går fra Haugaveien og over naboeiendom (102/380 og 102/263), det er ikke tinglyst noen adkomstrett på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgave.
Eiendommen ligger i hensynssone: Støysone gul sone. Se kart fra kommuneplanen for nærmere beskrivelse/skravering.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
49 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 51 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30.005,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke og gebyr for bestilling av tinglyste erklæringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

29.07.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA
HEIM kommune
gnr. 102, bnr. 262

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 Rapportdato: 10.06.2025 Oppdragsnr.: 20704-1553 Referansenummer: EU1604

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Utvendig bod Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk/reisverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer, 3-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med pappshingel takteking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i kjeller ved garasje, veranda og overbygd veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Balkong med utgang fra soverom.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er besikttet fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten topphatt. Takstige med bøyle over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Sperrekonstruksjon med synlig lufting på gavelvegger via ventiler.
Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke i gang 2. etasje.
Det er 4 kott med tilgang fra 2. etasje hvor det er lagt fast gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Glass og vinduer er av ulik alder.
Bygningen har enkel dør i tre inn til kjellerstue og til overbygd veranda.
Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje av ukjent alder. Malt verandadør i 1. etasje fra 2005 og hoveddør i 1. etasje av ukjent alder.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Avrenningsplater i stål under deler av veranda. Elektrisk terrassemarkise i front.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.
Det er overbygget deler av veranda med terrasetakplater og vegger med stående kledning. Dør ut til hage.
Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke. Veranda er understøttet fra vegg.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm
Overbygd inngang med støpt dekke og skifer på deler av dekke.
Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 87 cm.
Veranda opphengt på garasje/støttemur, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 66 cm
Trapp i tre til overbygget veranda uten rekkverk. Trapp i tre ved garasje ned mot terrasse uten håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, 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 fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og på stue i 1. etasje av ukjent alder.

Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling i lagerrom viser 100%.
Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm
Plassbygd trapp i tre med repo og håndløper på vegg ned langs en side av trapp mellom kjeller og 1. etasje.
Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn og rekkverk med liggende villmarks panel i 1. etasje. Lakkert håndløper på en side i trapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm
Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant.
Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvite himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe.
Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate.
Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert ved varmtvannsbereder i bod
Det er avløpsrør av plast av ukjent alder
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe med 2. innerdeler.
Plassering: Stue 1. etasje og kjellerstue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2004
Service utført: Utført av kontaktperson 2025 på innerdeler
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2025
Plassering: Bod i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast
Sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med Skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er ikke merket med størrelse. Åpent anlegg.
Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Ukjent alder på drenering.
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 betonggrunnmur. Det er støpt på forsterkning på deler av mur som er synlig på oversiden av boligen.
Forstøtningsmurer er av betong.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved terrasse og bod
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962
- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.
- 1. etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring.
Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.
- 2. etasje: Ingen endringer.
- Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller.

Garasje

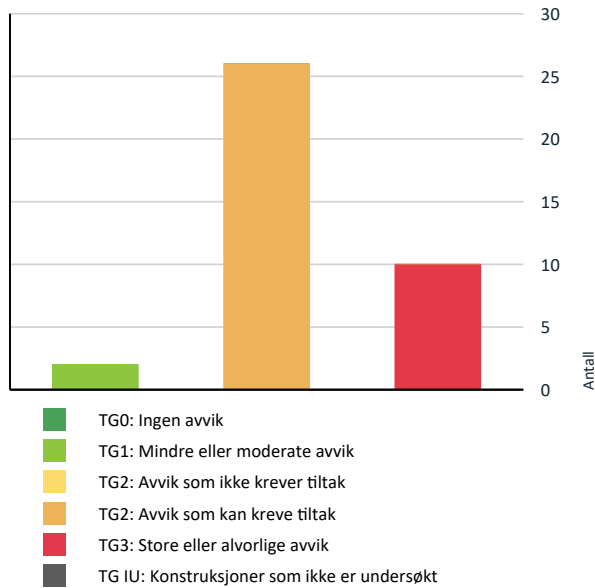
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973
Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger. (Lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde) På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1. etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.
- 1. etasje:



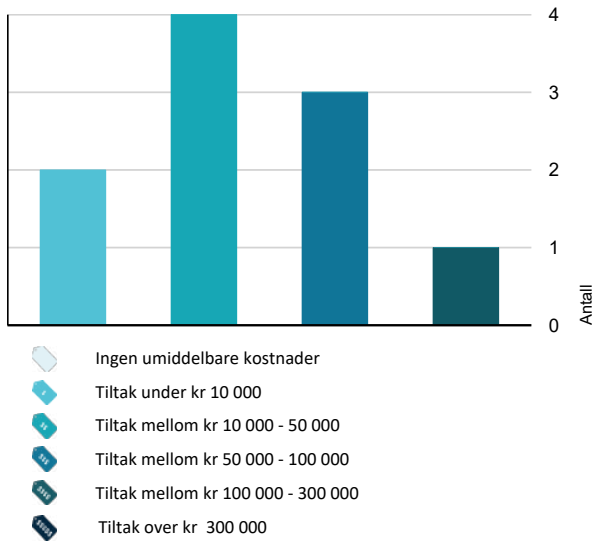
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - 3	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke. Tegninger er datert 13.09.1962

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

Vurdering av avvik:

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

- Er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

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



Oversikt



Oversikt

Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten topphatt. Takstige med bøyle over møne opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

- 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 bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.



Tilstandsrapport

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.

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

- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



Veggkonstruksjon

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Musesperre må etableres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

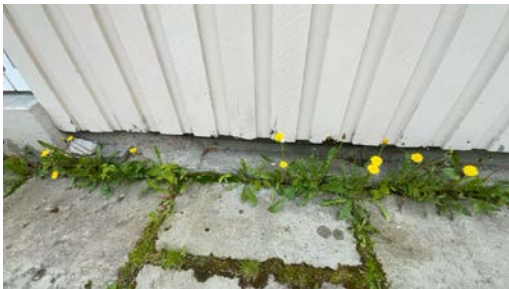
- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Synlig råteskade på kledning ved inngang



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon med synlig lufting på gavelvegger via ventiler. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke i gang 2. etasje. Det er 4 kott med tilgang fra 2. etasje hvor det er lagt fast gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Begrenset lufting av takkonstruksjon, 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 bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.

- 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.

- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.

Tilstandsrapport



Ventilering av takkonstruksjon er synlig oppe på gavelvegg



Fuktmerker er synlige på underpanel ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Oversikt



Oversikt kott

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Glass og vinduer er av ulik alder.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Vindu på soverom 1 fra 2004



Stuevindu



Koblede vinduer i trapperom. Sprekk i en rute utvendig som vil bli skiftet før salg/overtakelse.



Vinduer i kjellerstue

TG 2 Dører

Bygningen har enkel dør i tre inn til kjellerstue og til overbygd veranda.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Dør inn til kjellerstue



Dør inn til overbygd veranda

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje av ukjent alder. Malt verandadør i 1. etasje fra 2005 og hoveddør i 1. etasje av ukjent alder.



Tilstandsrapport



Balkongdør i 2. etasje av ukjent alder



Verandadør i 1. etasje fra 2005



Hoveddør med ukjent alder

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Avrenningsplater i stål under deler av veranda. Elektrisk terrassemarkise i front.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Det er overbygget deler av veranda med terrassetakplater og vegger med stående kledning. Dør ut til hage.

- Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Svakt bjelkelag i den delen som er overbygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Forsterkning av bjelkelag må kunne påregnes.



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Veranda opphengt på garasje/støttemur, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 66 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke. Veranda er understøttet fra vegg. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

- Balkong er understøttet som sikring etter at feste på vegg har sviktet. Skjevhet i balkong bør utbedres

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Overbygd inngang med støpt dekke og skifer på deler av dekke. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 87 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Ingen synlig membran på betongdekke

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende veranda over oppvarmet rom ut fra at det ikke er synlige skader. Det er anbefalt å montere tettesjikt over betongdekke for å sikre mot vanninntrengning.



Oversikt



Oversikt

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre til overbygget veranda uten rekkverk. Trapp i tre ved garasje ned mot terrasse uten håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Trapp ved garasje mangler håndløper på 2 sider.

- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet på trapp ved veranda

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp ved veranda mangler rekkverk



Trapp ved garasje mangler tilstrekkelig sikring/håndløper



Trapp til terrasse mangler håndløper. Det er krav til rekkverk/håndløper

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Plateskjøt på soverom 2 i 2. etasje er løs. Gjelder flere skjøter.

- Sprekk i plateskjøt himling på soverom 1 i 2. etasje.

- Flytende gulv av laminat er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue med tanke på forskyvning av skjøter.

Tilstandsrapport



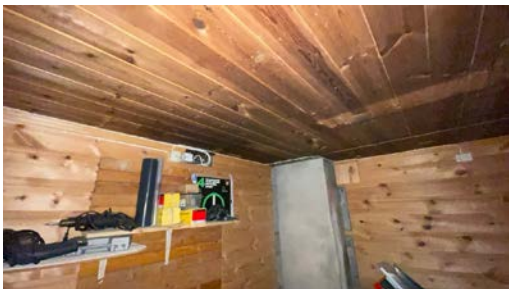
Plateskjøt på soverom 2 i 2. etasje er løs. Gjelder flere skjøter.



Sprekk i plateskjøt himling på soverom 1 i 2. etasje



Flytende gulv av laminat er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten på stue med tanke på forskyvning av skjøter.



Himling i verksted er sotskadet etter brann som tidligere har vært i kjeller for lang tid siden. Hele kjelleren er bygget om i ettertid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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.

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra pipe mot dør til soverom 2. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra senter av rommet mot dør til gang. TG 3

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 62 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra øvre ytre hjørne på stue mot senter av rommet. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytterdør mot senter av rommet. 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra pipe mot dør til soverom 2. TG 3



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm fra senter av rommet mot dør til gang. TG 3



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 62 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra øvre ytre hjørne på stue mot senter av rommet. TG 3



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytterdør mot senter av rommet. TG 3

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i et område med, 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.



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

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i kjellerstue og på stue i 1. etasje av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Det er for kort avstand fra vedovn i 1. etasje til panel og gulvplate/flis på gulv er for liten i forhold til plassering av ovn.
- Sprekk i flis under vedovn i 1. etasje
- Ovnen i kjeller er oppstilt for nærme brannmur i henhold til oppstillingsvilkår fra produsenten
- Det er montert papirtapet på pipe i 2. etasje og panel rett på pipe i 1. etasje noe som utløser TG 3.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.
- Utbedring/skifte av flis under vedovn i 1. etasje må påregnes.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt renovering av pipe. Valg av løsning vil kunne påvirke totalkostnaden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn i underetasje. Ovn er oppstilt for nærme brannmur i henhold til oppstillings vilkår fra produsenten



Vedovn på stue i 1. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har belegget og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktmåling i lagerrom viser 100%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å fjerne alt treverk frem til stuevegg i lagerrom uten gjenoppbygging. Viser det seg at skaden går lengre må ytterligere rives. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lagerrom ved verksted/lager



Verksted/lager



Stue med trapp mot soverom



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg i lagerrom kjeller. Det er målt 100 % og det er synlige skader. Vegg er isolert, innvendig kledd med plast og panel.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Vinduer i trapp er ikke sikret mot personfall

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Tiltak med sikring av vinduer mot personfall må utføres. Evt. bytt vindu til vindu med sikkerhetsglass.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 3 Innvendige trapper - 2

Plassbygd trapp i tre med repo og håndløper på vegg ned langs en side av trapp mellom kjeller og 1. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper - 3

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn og rekkverk med liggende villmarks panel i 1. etasje. Lakkert håndløper på en side i trapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 80 cm

Vurdering av avvik:

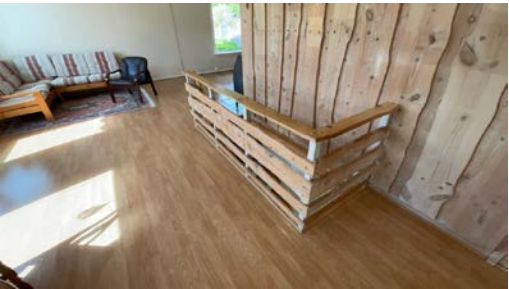
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.
- Låskasset er slitt og dørrider henger noe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Dører til soverom 3, soverom 2 og kott sett fra gang i 2. etasje



Dør til soverom 1 og gardreobeskap sett fra gang i 2. etasje



Dører til stue og trapperom sett fra gang i 1. etasje



Sprekk i glass på dør til stue fra gang i 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv med gulvvarme, malt serietapet på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 105 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant. Speil, lysarmatur med stikkontakt, 3 overskap, 2 høyskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj med forheng.

Vurdering av avvik:

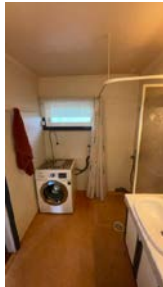
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på bad og det er synlig skade i yttervegger ved dusj.
- Forventet levetid er nådd for overflater
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på sanitærutstyr
- Rommet mangler tilluftsventilering ved dør
- Avtrekksvifte er tilkoblet skjøteledning

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Synlig skade i vegg inne i dusj



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Synlig skade i dusj og det er svikt i veggplater som tyder på råte i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltakskostnaden er satt i hovedsak på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Synlige skader på vegg i dusj



Synlige skader på vegg i dusj



Synlige skader på vegg i dusj

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet, villmarkspanel og malte plater på vegger. Hvite himlingsplater og malt slett himling. Utgang til veranda. Trapp til stue i kjeller. Vedovn og varmepumpe. Malt kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid er gått på kjøkkeninnredning med hvitevarer.
- Slitasje/skader på kantlist ved komfyr
- Originalt håndtak på kjøleskap er skadet og byttet ut med lærreim
- Slitasje på lakk ved keramisk topp på komfyr

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Slitasje på lakk ved keramisk topp på komfyr. Skade på kantlist benkeplate

1. ETASJE > STUE/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 befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med reduksjonsventil er plassert ved varmtvannsbereder i bod

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:



Synlig irr på rør i kjellerbod ved varmtvannsbereder



Åpne rør i kjeller



Hovedstoppekrane med reduksjonsventil

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av ukjent alder

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.



Stakeluke er tilgjengelig inne på kjellerbod



Åpne rør inne i kjellerboden

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe med 2. innerdeler.
Plassering: Stue 1. etasje og kjellerstue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2004
Service utført: Utført av kontaktperson 2025 på innerdeler

Vurdering av avvik:

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

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

Konsekvens/tiltak

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

- Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes.



Innerdel kjellerstue



Innerdel 1. etasje



Ytterdel



- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2025
Plassering: Bod i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk eller ha fuktfølere montert for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med Skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er ikke merket med størrelse. Åpent anlegg.

- 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

- 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 29.08.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er synlig utført ufaglært arbeid flere steder i boligen

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

- 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?
Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja



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?
Nei
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 - Kursfortegnelse mangler merking av hovedsikring
- Synlig ufaglært arbeid på det elektriske anlegget flere steder i boligen
- Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger 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.
- TG 3 er gitt på grunnlag av arbeid i bolig, utført uten mulighet for dokumentasjon.
Info: Hentet fra FEL § 9(ansvar) og 12(dokumentasjon).
-Enhver som prosjekterer, utfører, endrer eller foretar vedlikehold av et anlegg, er ansvarlig for at arbeidet som foretas er i samsvar med forskriftens krav og at det utstedes samsvarserklæring med tilhørende dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftene.
-Manglende samsvarserklæring med tilhørende anleggsdokumentasjon er et forskriftsbrudd.
-For mindre endringer av et anlegg er det tilstrekkelig med samsvarserklæringen.
- - Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll/utbedring, valg av løsning vil påvirke kostanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lampettledning er tilkoblet inn under stikkontakt i kjeller



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker i 2. etasje

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja - Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres. Brannslukker er fra 2004
- 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(Elle ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei - Anbefaler å montere røykvarsler i kjeller ved verksted/bod som ekstra sikring for etasjen siden den har egen tilkomst.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker i 2. etasje fra 2004



Brannmelder i 2. etasje



Brannmelder i 1. etasje



Brannmelder i kjellerstue

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensør og avløpsør 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 redrenering 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt på forsterkning på deler av mur som er synlig på oversiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Sprekk i grunnmur mot oversiden



På oversiden er det synlig støpt på grunnmur



Sprekk i grunnmur på siden mot verandaen.



Oversikt

TG 3 Forstøtningsmur

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt



Stor sprekk i støttemur ovenfor boligen

TG 2 Forstøtningsmur - 2

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker ved terrasse og bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Terrengforhold

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i ett område som er markert som Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

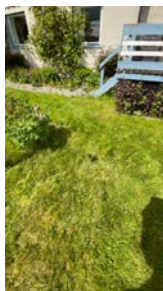
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig bakkekrane er tilgjengelig nedenfor veranda ved garasje

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke. Tegninger er datert 11.09.1973

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Dobbel felles garasje.

Betonggulv i kjeller, betong i grunnmur, betongdekke i 1. etasje, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med stålplatetekking. Vippeport i tre. Innlagt strøm. Overflatebehandle vinduer.

- Det er store sprekker/skader i grunnmur og sprekker i gulv i kjeller. Tiltak med sikring må påregnes. Generelt er det behov for vedlikehold av bygget.
- Det er kun kontrollert en del av garasjen som tilhører boligen i Haugaveien 7.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

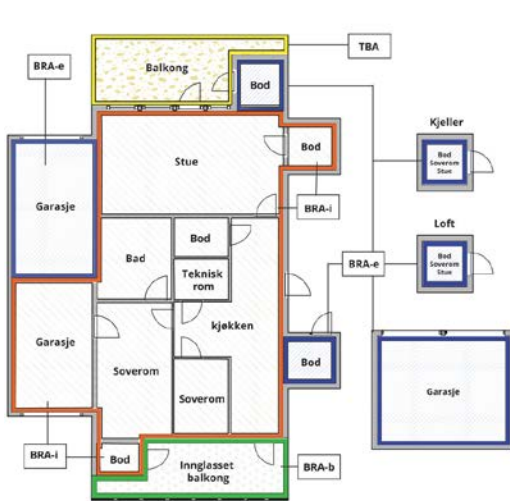
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60	11		60
1. Etasje	69	2		71	28		71
2. Etasje	41			41	2	32	73
SUM	170	2			41	32	204
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue m/trapp, Soverom, Lagerrom, Verksted/lager m/trapp, Bod		
1. Etasje	Gang m/trapp, Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom	Bod (Utvendig)	
2. Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2 (Ikke måleverdig areal), Kott 3 (Ikke måleverdig areal), Kott 4 (Ikke måleverdig areal)		

Kommentar

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

- Åpent areal (TBA):

Kjeller/underetasje: Overbygd inngang og veranda ved garasje

1. etasje: Veranda, overbygd veranda og overbygd inngang

2. etasje: Balkong

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 skjønnsmessig.

Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 13.09.1962

- Kjeller: Hele kjelleren er endret fra byggeår og det må søkes om bruksendring. I dag fremstår kjelleren som 2 delt med 2 ulike tilganger.

- 1. etasje: Bad/vask og toalett er slått sammen til ett rom. Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Kjøkken og stue er slått sammen til ett rom. Det er etablert trapp fra stue ned til en del av kjelleren. Ikke krav til å søke om bruksendring. Det er ført opp en bod utvendig. Bod må byggemeldes grunnet brannkrav mot garasje.

- 2. etasje: Ingen endringer.

- Endringer i boligen krever søknad på grunnlag av endringer i bærekonstruksjon og endringer i kjeller.



Brannceller

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

Kommentar: Dobbel garasje er bygget sammen med Hagaveien 7 og 9 via mellombygg som medfører brudd på brannforskrift Info:
Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.
Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle.
Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						17	17
1. Etasje		19		19			19
SUM		19				17	36
SUM BRA	19						

Romfordeling

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

Kommentar

- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 11.09.1973
Foreligger ingen tegninger eller beskrivelser om lagerrom for hele kjelleren. Halve rommet er angitt på byggetegninger. (Lagerrom er ikke måleverdig pga. høyde) På byggetegninger er det angitt med ringmur og fylling for betongplate i 1. etasje og betongplate over lagerrom. Lovlighet må undersøkes med kommunen.
- 1. etasje:

Brannceller

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

Kommentar: Dobbel garasje er bygget sammen med Hagaveien 7 og 9 via mellombygg som medfører brudd på brannforskrift Info:
Det er byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.
Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle.
Det vises til Byggeteknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

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	140	32
Garasje	0	19

Kommentar

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

Garasje
- Arealene i kjeller på garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.
- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Stener Søreng	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	102	262		0	814.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Haugaveien 7							
Hjemmelshaver							
Søreng Jarle Olav							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Tilsendt av megler. Boligen selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	08.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	50	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	06.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	06.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	05.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	Bekreftet av kontaktperson pr. telefon 10.06.2025

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU1604>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kystregionen	
Oppdragsnr.	
1701250023	
Selger 1 navn	
Stener Søreng	
Gateadresse	
Haugaveien 7	
Poststed	Postnr
KYRKSÆTERØRA	7200
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Jarle Olav Søreng
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Jarle Olav Søreng
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1701250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stener Søreng	4b0ece30e8d065b678935d59cfe9ea46d1b5c985	29.07.2025 13:20:35 UTC	Signer authenticated by One time code

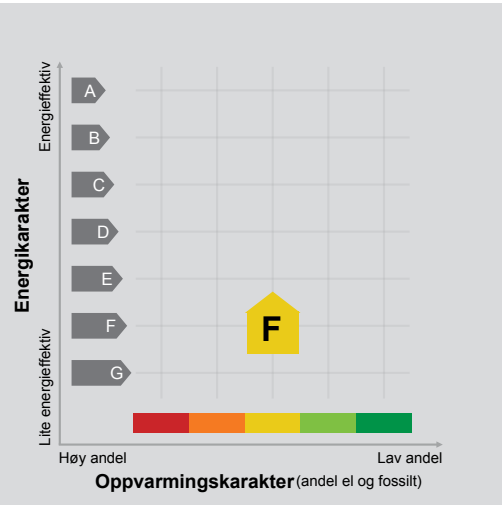
Document reference: 1701250023

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

ENERGIATTEST



Adresse	Haugaveien 7
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	262
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183116290
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131709
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- 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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

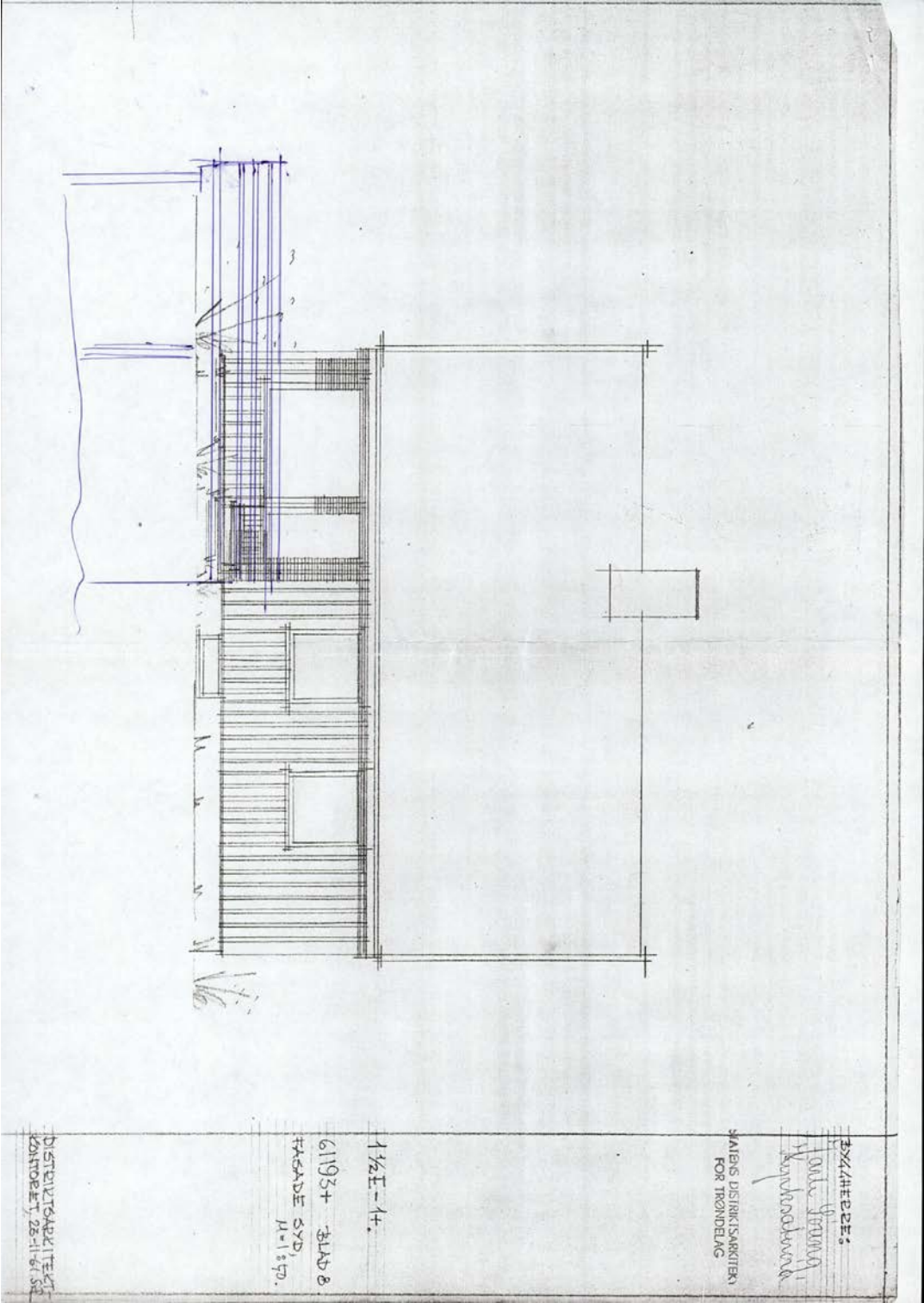
Tiltak på elektriske anlegg

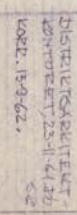
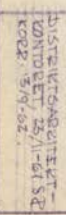
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

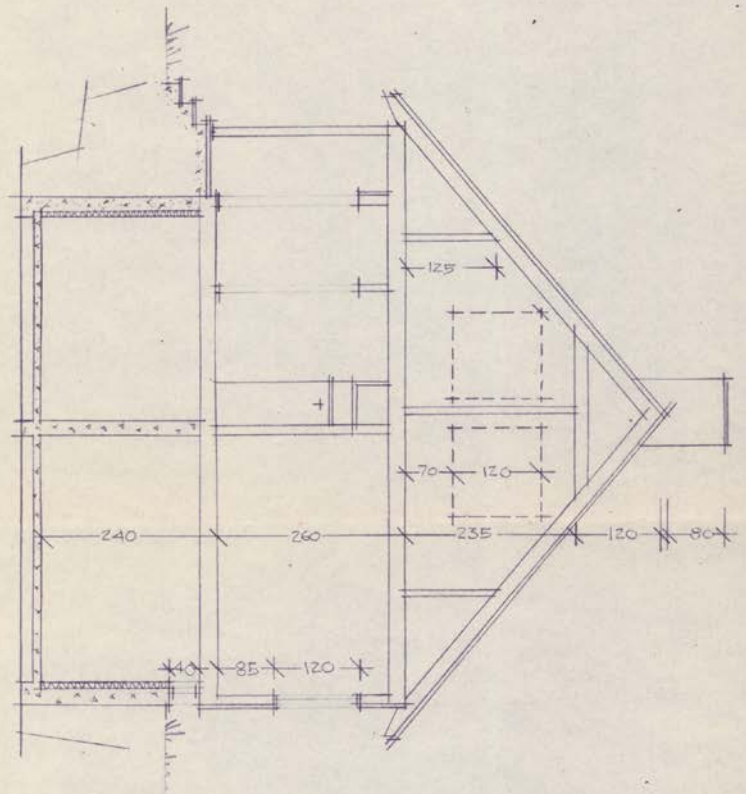
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: 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.







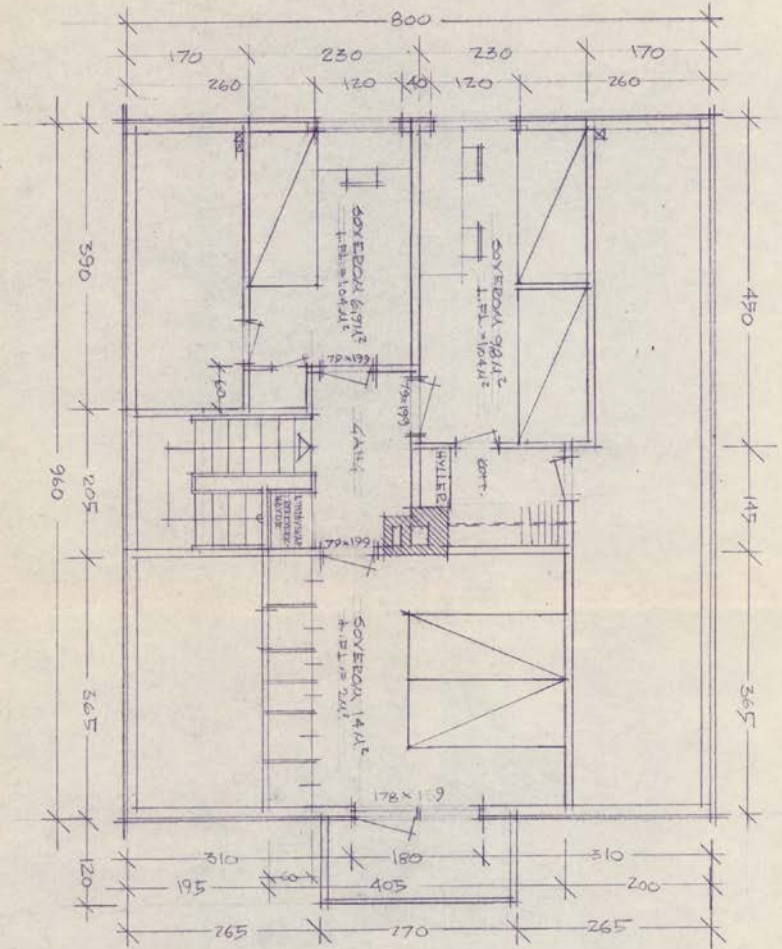
BYGGERE:
Jouke Jansen
Jouke Jansen

HAVER DISTRIKTARBEITER
FOR IRONDLAG

1 1/2 E-1+.

61193 + 3EAD-4.
GHTT, H=1870.

DISTRIKTARBEITER-
KONTOR ET 22-11-61. 5.2.
KØR. 15-9-62.



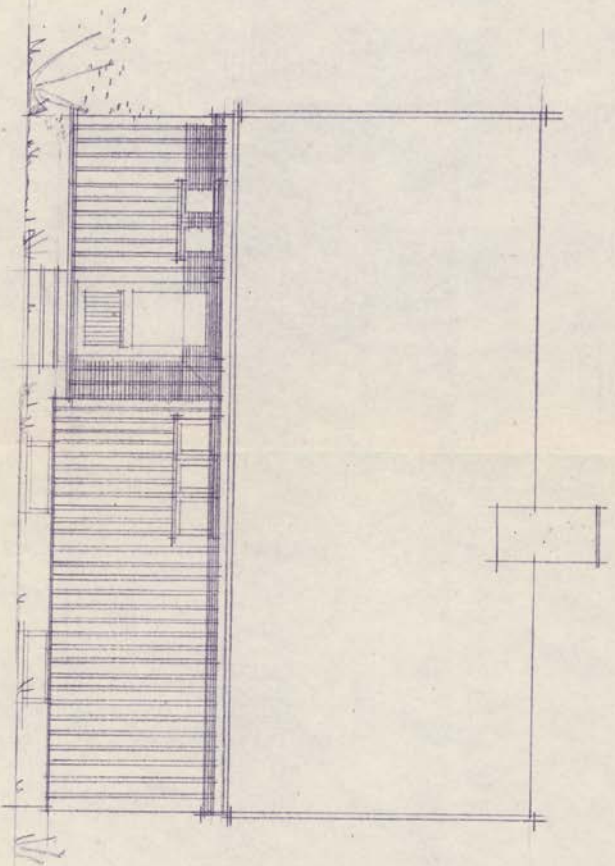
BYGGERE:
Jouke Jansen
Jouke Jansen

HAVER DISTRIKTARBEITER
FOR IRONDLAG

1 1/2 E-1+.

61193 + 3EAD-4.
GHTT, H=1870.

DISTRIKTARBEITER-
KONTOR ET 22-11-61. 5.2.
KØR. 15-9-62.

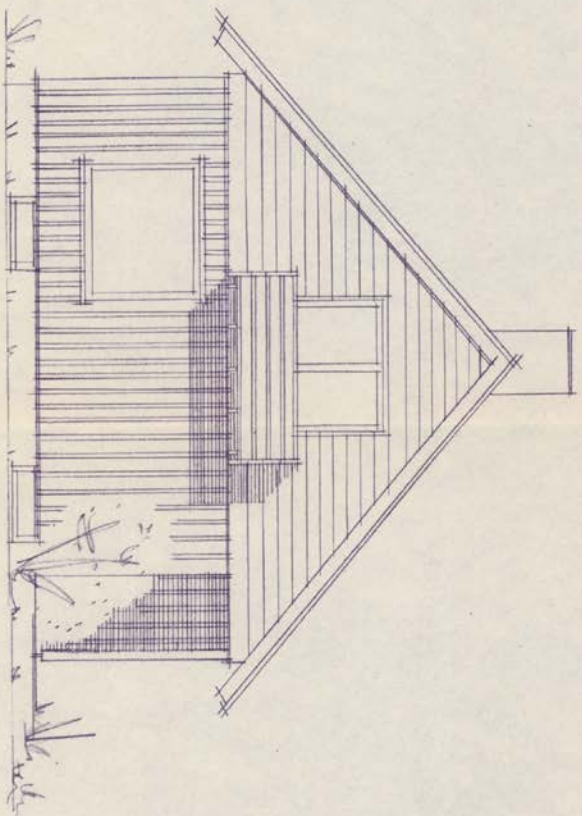


STATENS DISTRIKTSARKIVET
FÖR IRONDELAG

$$1\frac{1}{2}E - 1+$$

6/193+ BLAD 6
FASADE NOED,
H=1870

DISTRICT 6 APRIL 17 EKT-
KONTOR E.T. 13-11-61 S.P.

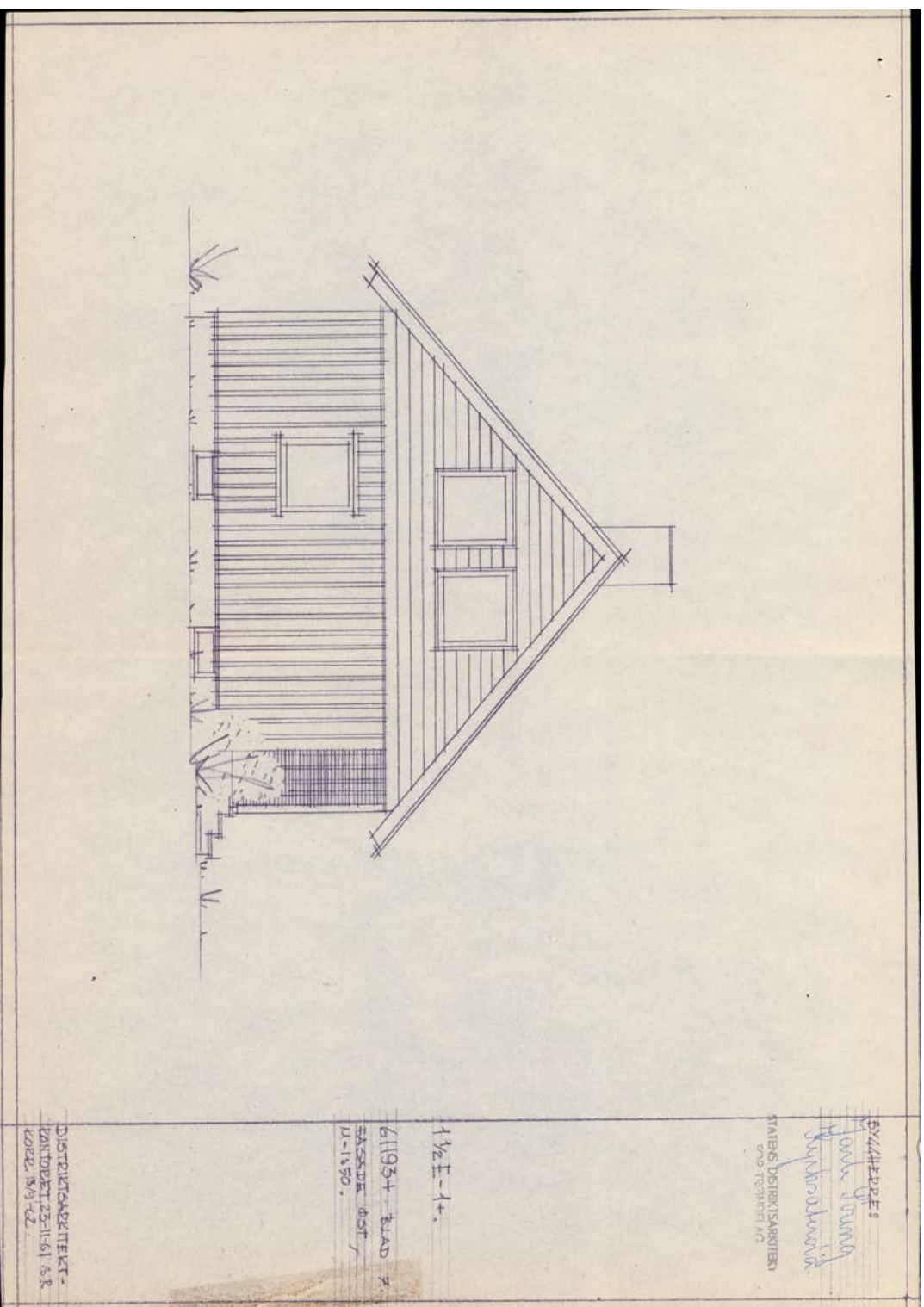
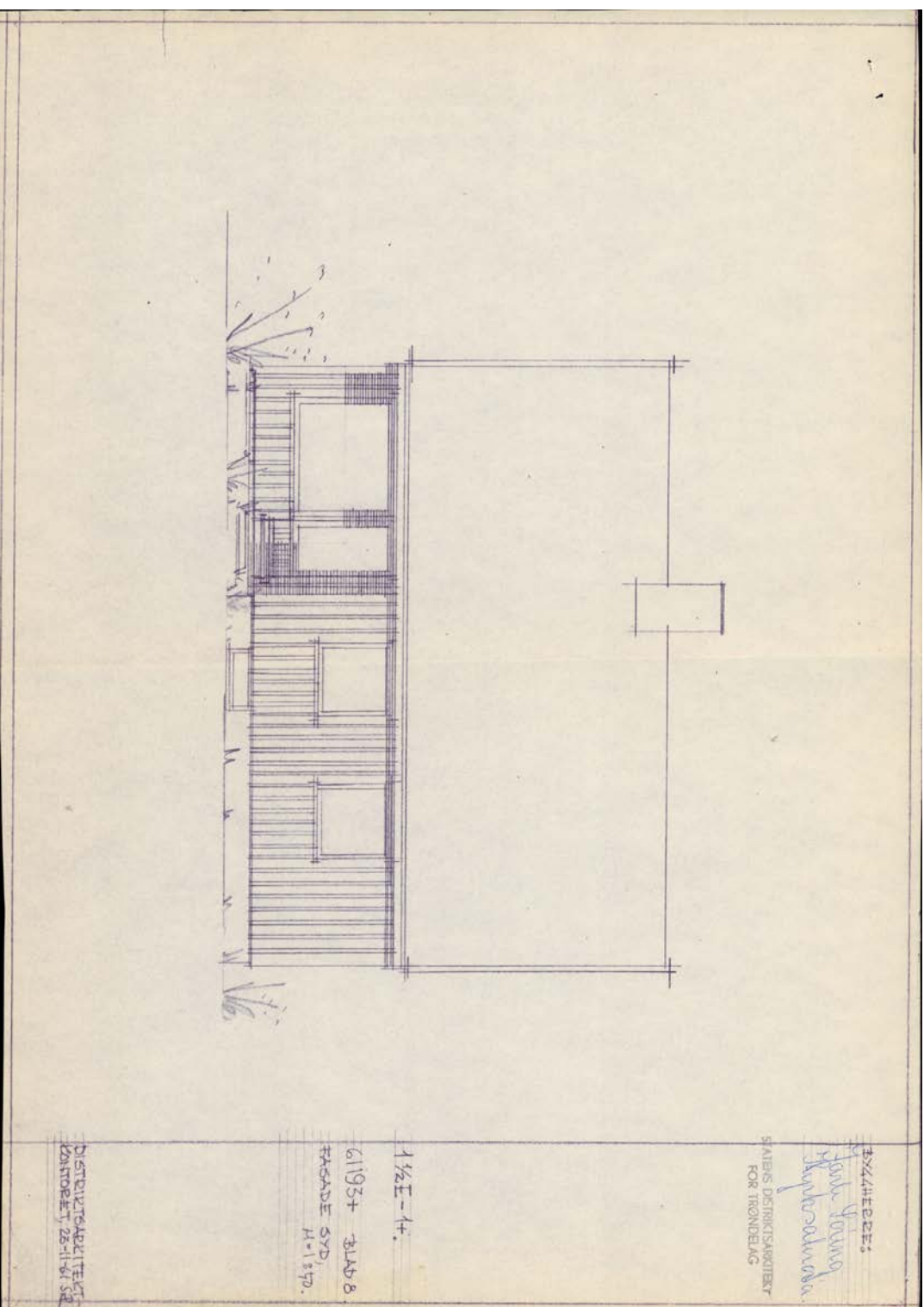
STATENS DISTRIKTSGARTEN
FOR TRØNDELAG

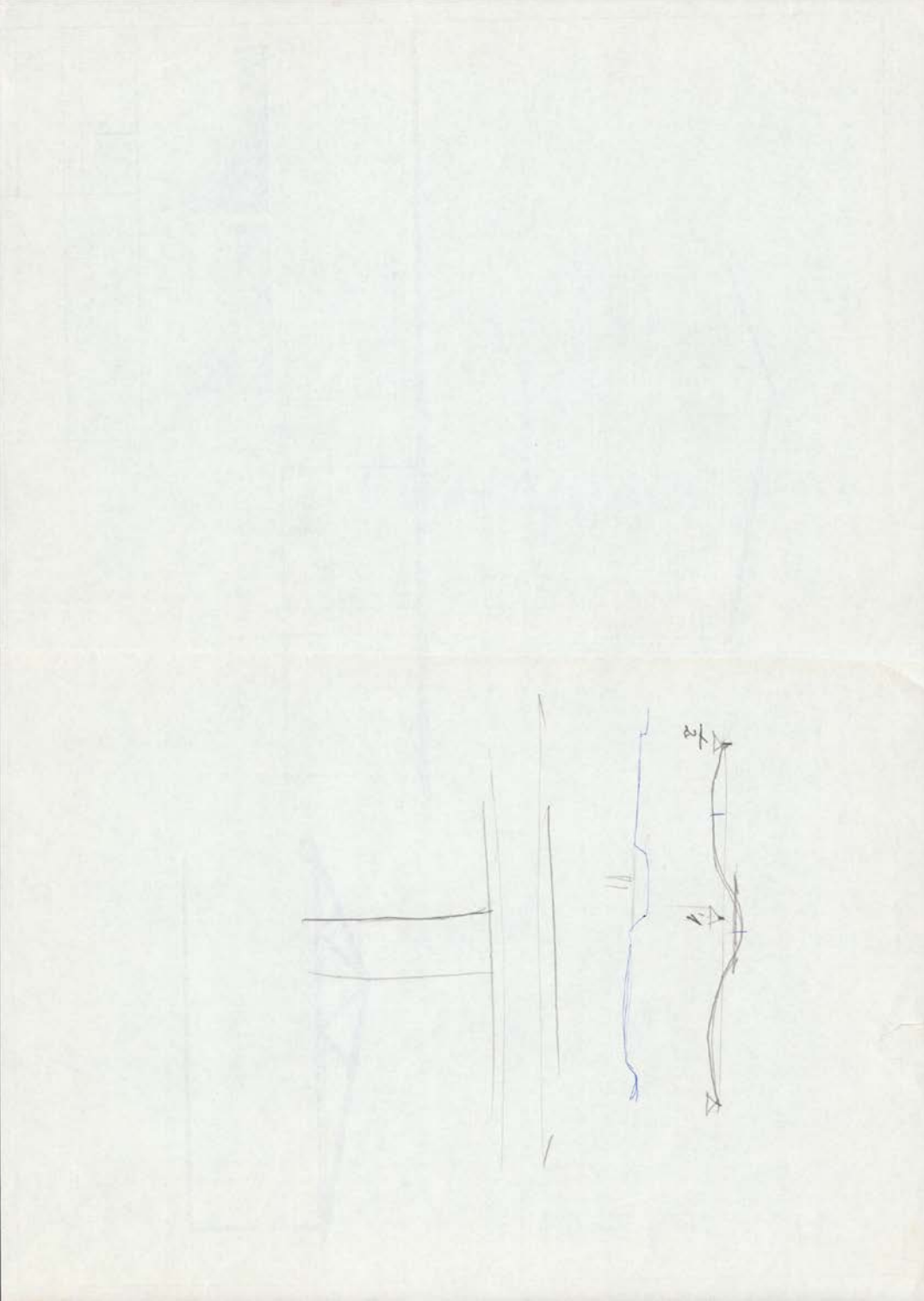
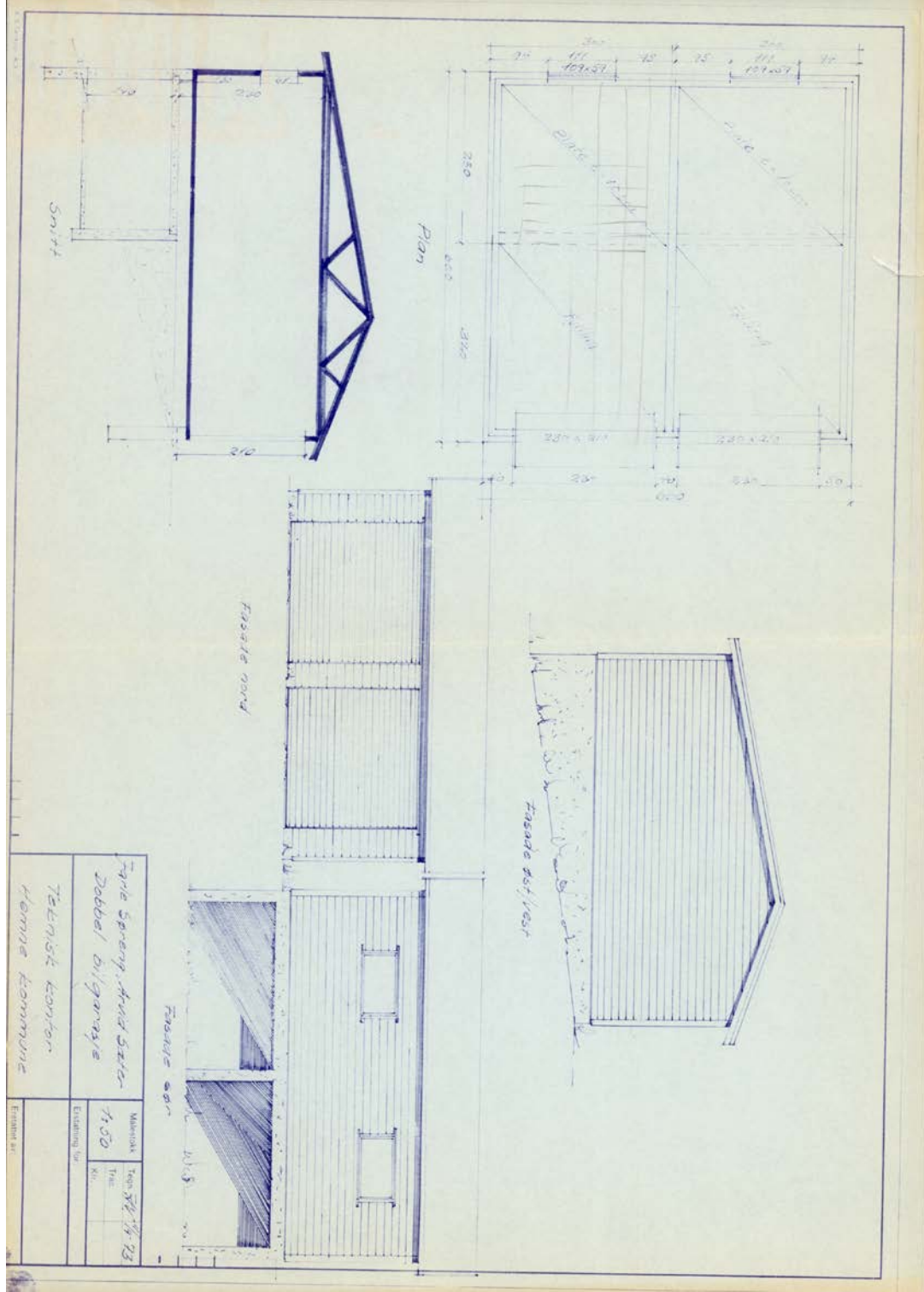
2444 = 2222
Hale County
Hydroxidite

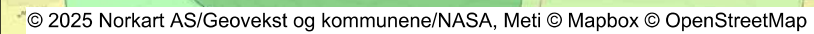
$$1\frac{1}{2} \pm -1 +$$

61195+, BLAD5,
FASADE YET,
M=1870.

DISTRICT ATTORNEY
COH TO DET 25-11-61 SP
KLE. 1349-62.







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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg - nåværende

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

- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Frnområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s.

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

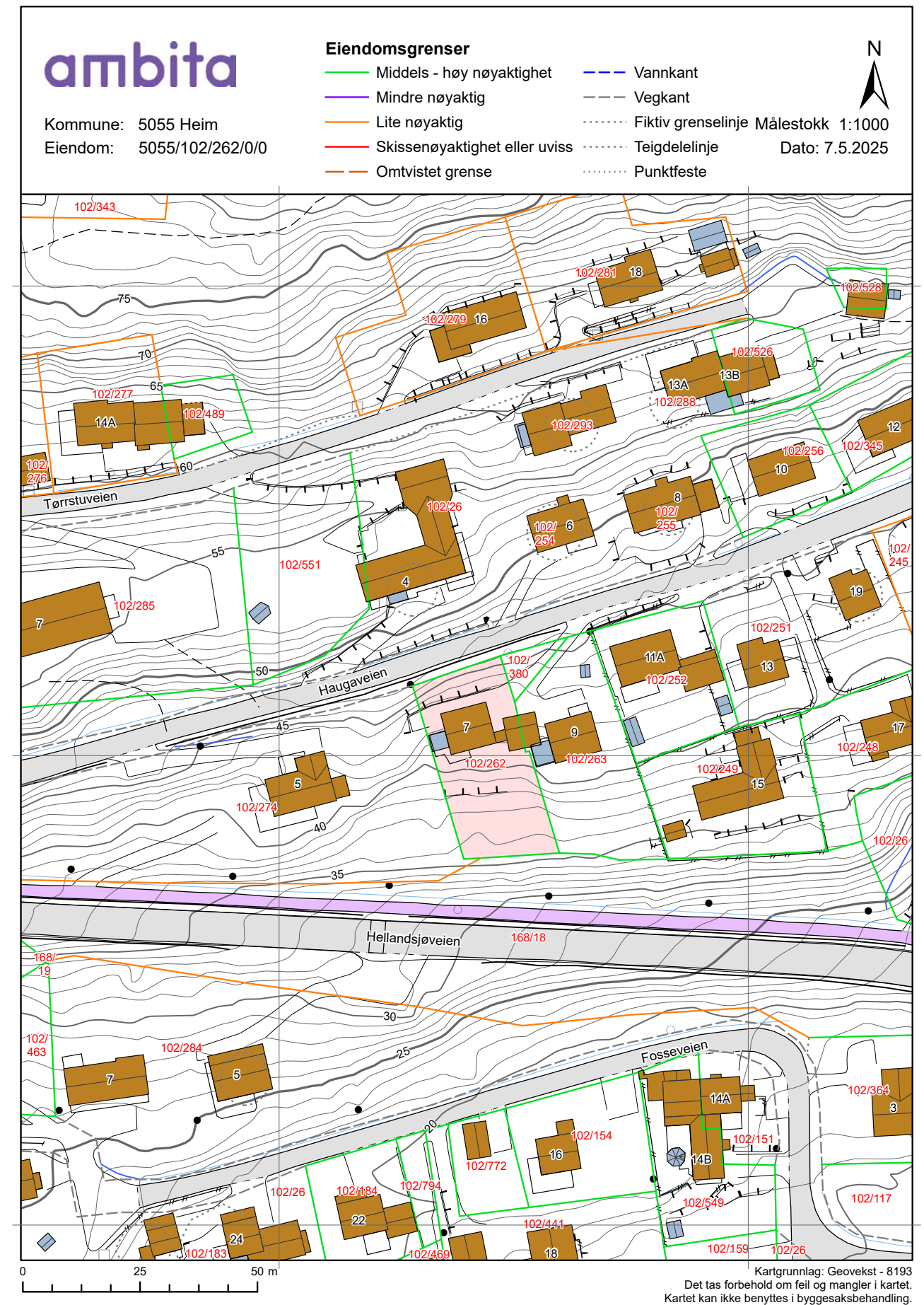
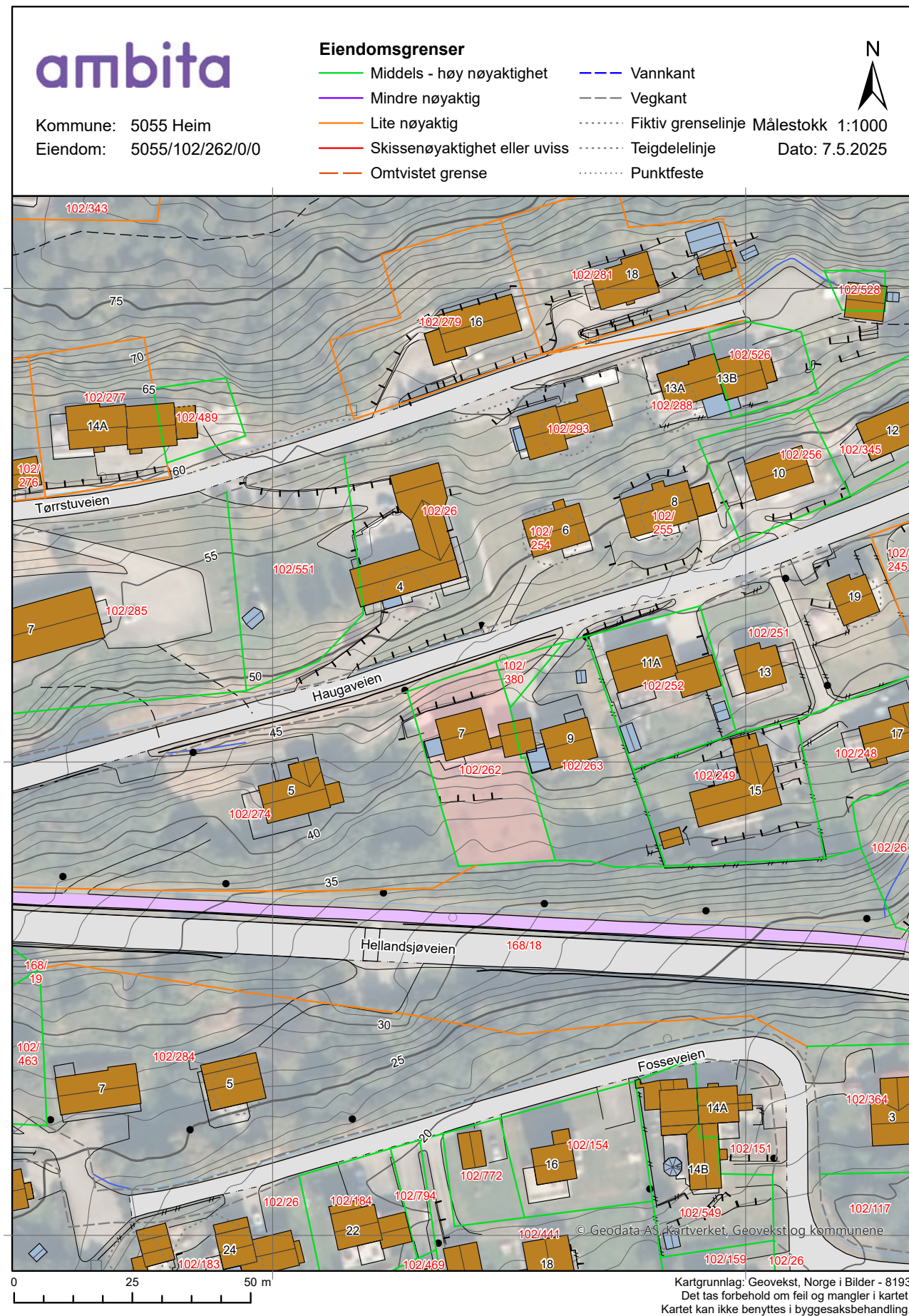
- Faresone grense
- Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- === Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- ~ Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

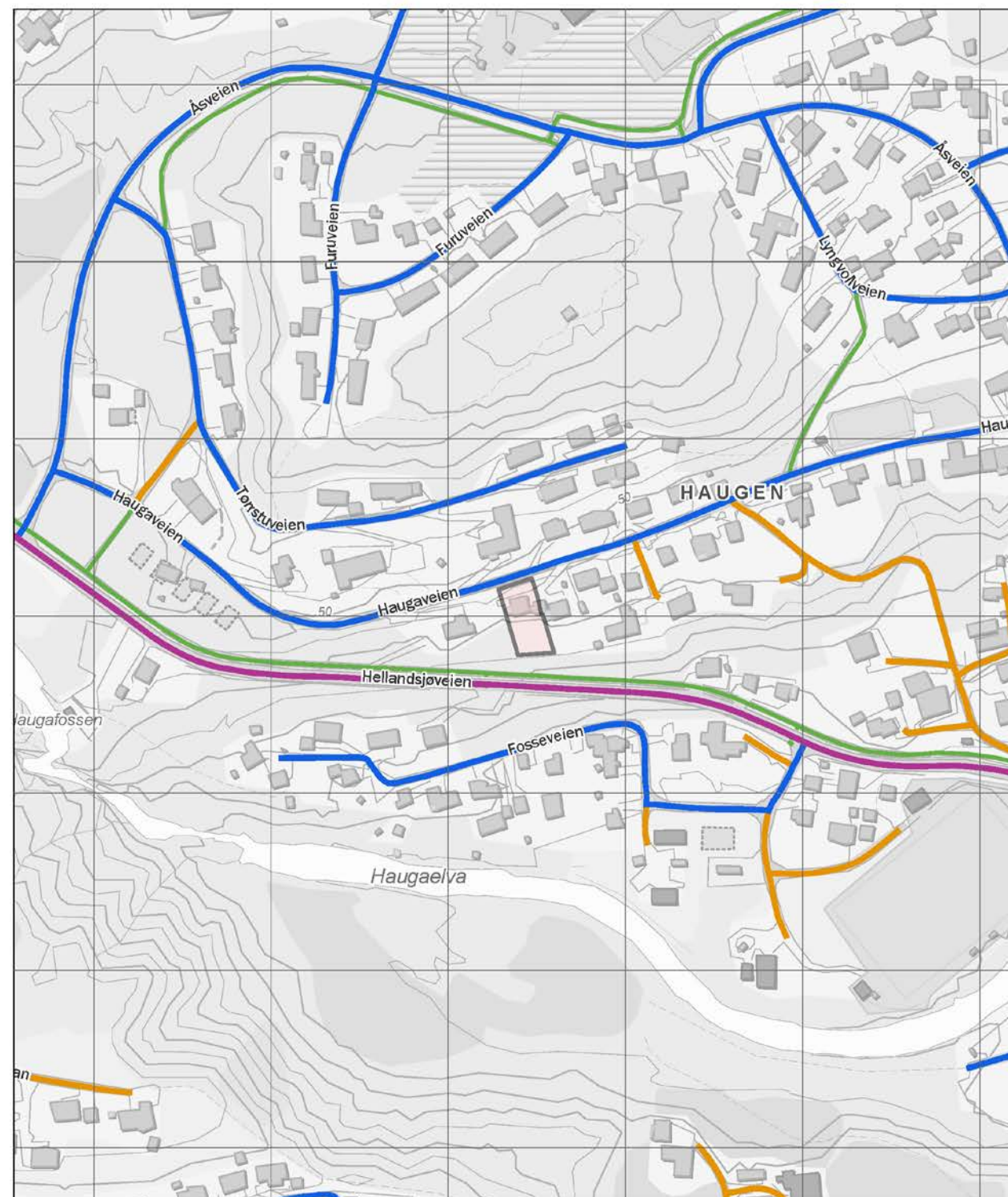
Kommune: Heim

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 102/262/0/0

Adresse: Haugaveien 7, 7200 KYRKSÆTERØRA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07/05/2025



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

Forslag til reguleringsvedtekter for boligområdet "Haugen",
Kyrksæterøra i Hemne kommune.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen eller etter angitte byggeplaner. Bygningsrådet kan tillate at bygninger trekkes lenger inn på tomten hvis det ligger tilrette for dette.
- § 2. Den tomtedelingen som planen viser, følges. Men bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.
- § 3 a. Bygningen kan oppføres i tre innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende vedtekter. Maks. høyde skal i ethvert fall være 2 etasjer.
- b. Frittliggende eneboliger tillates bare i $1\frac{1}{2}$ og 1 etasjes høyde, det siste eventuelt med sokkel i skrått terreng som angitt på planen. Det er angitt i planen hva som tenkes bygget med henholdvis 1 og $1\frac{1}{2}$ etasje.
Bygningsrådet kan tillate endring i dette for grupper av hus når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.
- c. Over to naboelendomme kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikaldelt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygd, uten branngavl, når det samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m².
- d. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt i nabogrensen uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstande til nabogrensen.
- § 4. Bebyggelsens høyde til gesims, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser, skal ikke være over 6 m. for 2-etasjes hus. Tilsvarende for 1-etasjes bebyggelse og uthus ikke over 3 m.
- § 5a. Bygningen skal ha sadeltak.
- b. Bygningsrådet skal fastsette samme takvinkel for grupper av hus, og det kan fastsette samme gesimshøyde i samme bygning, flukt.
- c. Takoppbygg på 2-etasjes bygninger tillates ikke. Heller ikke nedskjæringer i takflaten for stående vindu. Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet når særlige grunner foreligger.

- § 6a. Tomter med frittliggende hus må ikke bebygges med mer enn $\frac{1}{4}$ av arealet innenfor den regulerte veglinje, garasje og uthus medregnet.
- b. Rækkehus må eventuelt bare bygges i frittliggende lameller. Oppføres rækkehus utover det som er vist i planen, må lengden ikke overstige 45 m. og det samlede bebyggede areal ikke overstige 400 m². Lamellens avstand til nabogrense må være minst 6 m. I lamellene medregnes da eventuelle uthus på vedkommende eiendommer, hvis avstand fra uthus til lameller ikke er minst 10 m.
- § 7a. Plassering av garasje på eiendommen er vist i planen. Denne plassering kan fravikes av bygningsrådet. Garasje skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet samtidig med byggesøknaden.
- b. Garasje kan ikke plasseres nærmere veg enn regulert byggeplan, forøvrig minst 6 m. fra regulert vegkant. I forbindelse med garasje skal det være utvendig parkeringsplass for egen bil på egen grunn.
- c. Garasje og eventuelt annet uthus skal ikke overstige 25 m² grunnflate. De skal ha fasademessig utstyr som harmoniserer med hovedbygningen.
- § 8a. Planerings- og beplantningsplan kan kreves innsendt sammen med byggesøknaden. Bygningsrådet kan avgjøre plassering av tørkeplass, søppekkasser o.l.
- b. Beplantninger og lignende må ikke ha en høyde over 1 m. i 40 m. siktområde i gatekryss.
- § 9a. Eiendommene skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerde i samme flukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyden skal ikke være over 90 cm. Naboene kan sløyfe gjerder i nabogrensen. Oppsettes gjerde mellom nabotomtene, skal det ikke være høyere enn gjerde mot veg.
- b. Bygningsrådet skal bestemme plassering av gjerde mot veg, slik at det blir minst 11 m. mellom gjerdene på begge sider av vegen, av hensyn til anebreytinga.
- § 10a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjendt tomtedeling for området, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet byggeplan for et område i sin helhet før byggesøknad for enkelt bygg behandles.
- b. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknaden ha for øye at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling, og at bygninger i samme flukt får en harmonisk utforming. Bygningen skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

- § 10 c. For bebyggelse til offentlig formål, skal bygningsrådet ta standpunkt til tomtens begrensning og bebyggelsens karakter og størrelse i hvert enkelt tilfelle.
- d. Bebyggelse for annet formål enn beboelse kan bare tillate av bygningsrådet hvis den ikke er til sjene for naboene, og etter at helseråd og brannstyre har uttalt seg
- § 11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

.....

Vedtektene er opprettet i henhold til vedtak i bygningsrådet i møte den 1/3-66, sak 14.

f. Homne Bygningsråd
Kyrksæterøra
Lars Gjørdal

J.nr. 3593/66 D
JML/AN

Oslo, 21. juni 1966

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR "HAUGEN", Kyrksæterøra, HEMNE KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag tilfylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Hemne kommunestyre i møte den 26. mars 1966.

Bygn.kontorets
kontroll-l.nr.

246/66

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P. Faller
H.P. Faller

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre dag den 29. nov. 1963 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården **Haugen** gr.nr. 102 br.nr. 26

av skyld mark 0,87 i Henne herred.

Forretningen er forlangt av Hemne kommune v/ordføreren

..... som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. 2)

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Olav Tevassvoll og Alb. Kvikne

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: ³⁾ Begge har tidligere gitt forsikring.

Ved forretningen møtte: ⁴⁾

Av partene: Kjsper, Jarle Særeng. For Hemne kommune, opp-
målingssjefen.

Av naboer: Grenser imot Hemne kommunes eiendom.

Over ~~den~~ ~~del~~ av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å ånta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for foretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, N. N.»

674

1. AREAL Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt **853** dekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Utgangspunktet er bolt i tomtens nordlige
hjørne ved grense mot tomt nr. 6. Herfra går merkeslinja
45.8 m førtifem og åtte tiendels meter i syd-sydøstlig
retning til bolt på bakkebron. Videre følger grensa bakke-
bron 20.45 m tjue og førtifem hundredels meter til ny bolt.
Herfra går grensa i nord-nordvestlig retning 39.7 m trettini
og sjutiendels meter til bolt ved vegkant. Videre 19.75 m
nitten og syttifem hundredels meter langs vegkant tilbake
til utgangspunktet.

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 ore

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,86 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skog

dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: ³⁾ **Sol-lid.**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-
vitnetnes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Olay Tevassvoll skal besørge

forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

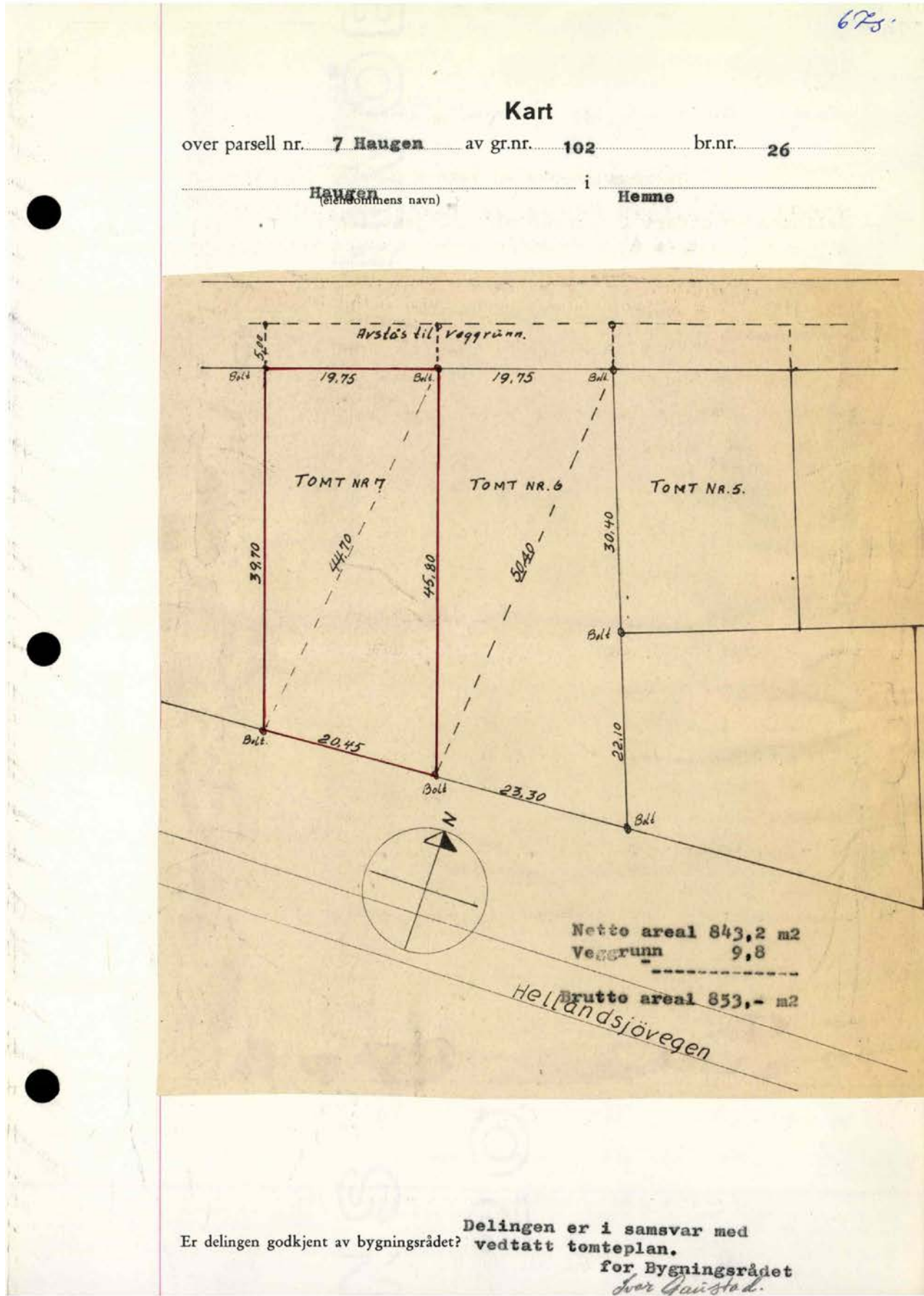
Forretningen sluttet.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administratoren avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



676

Går til **Hemne** jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Delingen er utført i samsvar med godkjent tomteplan.

Kyrksæterøra den **8/19 64**

formann. *Anders Ståhl* sekretær.

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den _____ 19____

formann. fylkeslandbrukssjef.

De *W* fraskilte del har fått g.nr. *102* b.nr. *262*.

blad.

311.

Arskrift av dagbok nr 780 1961.
Vedlegg III 84 1/4-1961.
Ordnal serskriveressene

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

Grundeiererkl ring.

Undertegnede eier av	gr.nr.	bnr.	i Hemne herred
John Sehei	101	1	" "
Jens S�lland	101	26-27	" "
Jostein L�nd	101	39	" "
Olaf Sp�lland	101	150	" "
Olav H�iset	101	206	" "
Anders Simus	101	30	" "
Karst. S�l�hl	101	83	" "
Leiv H�nsson	101	37	" "
Martha V�ge	102	26	" "
Kaare H�nes	26/102	102-117	" "
Kaare Sp�st�vald	101	121	" "
Mr. H�nne H�nne	101	153-168	" "

gir hermed A/L Kyrksæterøra Vannverk-nedenfor kalt Vannverket en stedsevarende rett til  vannledning gjennom min eiendom. I den  nledning tilståes Vannverket f lgende rettigheter:

A.1. Rett til   grave grøft med maskin og legge ned rørledning, videre rett til   kjøre frem rør og fittings eller bringe frem andre ting som er nødvendig for Vannverkets drift.

2. Rett til   foreta inspeksjon og vedlikehold og reparasjonsarbeide ved vannledningen.

3. Rett til nødvendige adkomstveier til ledningen, til   bruke stier, gårds-og skogsveier utenfor ledningen til fremskaffelse av materiale for inspeksjon og vedlikehold.

4. Rett til langs ledningen   rydde tr r eller fjerne andre gjenstander i en bredde som er nødvendig for bruk av gr ftemaskin og for plass til gr ftoppkastet.

B. G rdens eier påtar sig de for nnevnte forpliktelser og tilstår Vannverket de nevnte rettigheter på betingelse av at Vannverket vedtar f lgende vilkår:

1. Grundeieren beholder eiendomsretten til grunden hvorgjennem ledningen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. For ndringer eller tilkoblinger på ledninger som går gjennom dyrket mark utf res såvidt mulig, f r utsed og efter innhøsting.

312.

312.

2. For de under punkt A. nevnte rettigheter og for det tap som hermed voldes grundeieren betaler Vannverket en gang for alle et erstatningsbelöp efter overenskomst.
I tillegg kommer den godtgjölrelse som ydes efter fölgende punkt 3.
3. Vannverket betaler gärdes eier erstatning for den skade som voldes ved senere reparasjoner, forandringer eller utvidelser.
4. Den godtgjölrelse som efter foregäende punkt tilfaller gärdens eier forfaller til betaling sä snart reparasjonsarbeidet er ferdig.
5. De trär som bortryddes eller felles pä ledningsområdet tilhörer grundeieren. Rydding av trasee kan mot vanlig tariffmessig betaling utföres av grundeieren innen en bestemt frist. I mott-sätt fall utföres dette av Vannverket.
6. Vannverket forplikter sig til ä sette istand nedrevne gjerdar og fjerne alle overflödige materialer, stein, jord efter anlegget og senere vedlikehold og reparasjonsarbeide.
7. Utgifter i forbindelse med tinglesing av denne erkläring er gärdens eier uvedkommende.
8. En hver tvist som mätte oppstä i anledning närvärende overens-
komst skal avgjöres ved voldgift etter tvistemällovens be-
stemmelse herom. Hvis partene ikke blir enig om ansettelse av
erstatningens störrrelse i de tilfeller sädan kan kreves, fast-
setter voldgiftsretten ogsä denne. Hvis det alene dreier sig om
ansettelse av et erstatningsbelöps störrrelse, bärer Vannverket
omkostningene med voldgiften.
I övriga tvister bestemmer voldgiftsretten hvem som skal
bäre omkostningene.

A/1 Kyrksæterøra Vannverk

For vannverket.

A/L Kyrksæterøra Vannverk
For vannverket
Per. Gjeld *Per. Gjeld*

Kyrksäteröra den 11/3 1961

A/H Hemne Mejeri

The Librarian's Office

Hau Spitzort

Lois Lucas.

Martin Page

Leid Hansen.

Harry Lodge III

John Chai.

Jens Gotland Magnild 1844

John Lund

Claf Ispanland

Ala Kusat

Anders James

x San L. Simo

214



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Haugaveien 7
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre