Kårøydalsveien 8, 7203 VINJEØRA

# Romslig enebolig med utleiemulighet beliggende på Vinjeøra | 2 garasjer | Hage | Nærhet til fine friluftsområder

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

## Nina Katrine Brandt

**Mobil** 934 47 636
**E-post** nina.katrine.brandt@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen**
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636


## Nøkkelinformasjon

| | |
|---|---|
| **Prisant.:** | Kr 2 290 000,- |
| **Omkostn.:** | Kr 58 600,- |
| **Total ink omk.:** | Kr 2 348 600,- |
| **Selger:** | Kurt-Ove Stenersen<br>Trine Schei Fævelen |
| **Salgsobjekt:** | Enebolig |
| **Eierform:** | Eiet |
| **Byggeår:** | 1974 |
| **BRA-i/BRA Total** | 251/319 kvm |
| **Tomtstr.:** | Ca. 1033 m² |
| **Soverom:** | 3 |
| **Antall rom:** | 7 |
| **Gnr./bnr.** | Gnr. 119, bnr. 16<br>Gnr. 119, bnr. 20 |
| **Oppdragsnr.:** | 1701250044 |

# Velkommen til Kårøydalsveien 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Nina K. Brandt har gleden av å presentere Kårøydalsv. 8!

Romslig enebolig med utleiemulighet beliggende på Vinjeøra i Heim Kommune. Boligen ble opprinnelig oppført ca. 1974 og er senere tilbygd med to garasjer og vinterhage. Tomta består av to gårds- og bruksnummer med et samlet areal på ca. 1 mål.

Vinjeøra ligger i naturskjønne omgivelser innerst i Vinjefjorden, bare 1,5 time kjøring fra Trondheim. I nærområdet er det variert natur med både skog, vann, fjord og fjell. Her er det godt tilrettelagt for friluftsliv med fiske og bading i Vinjefjorden, samt turer i skog og mark både sommer og vinter.

Fra eiendommen er det ca. 15 min. med bil til sentrum av Kyrksæterøra hvor du finner et stort utvalg servicefunksjoner.

# Innhold

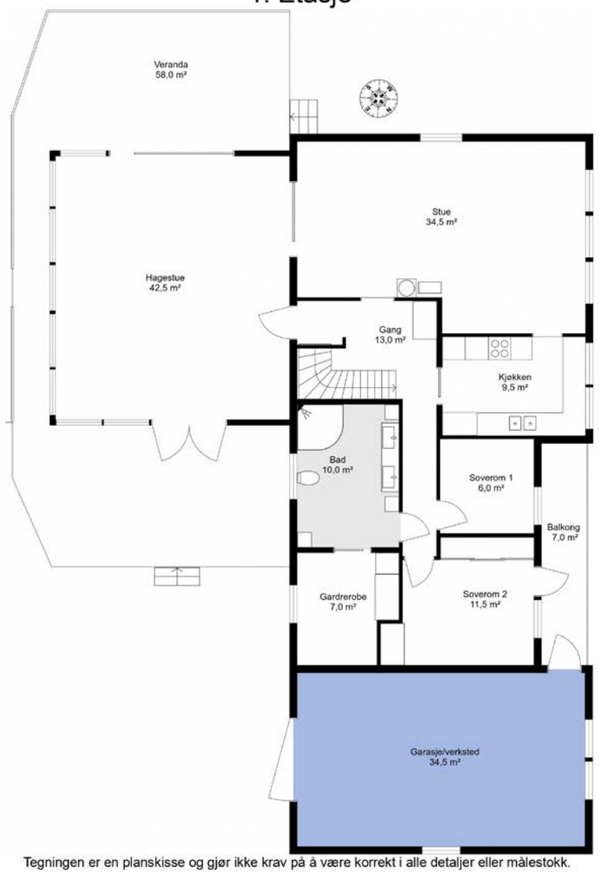

Velkommen . . . . . 2
Plantegning . . . . . 4
Om eiendommen . . . . . 20
Tilstandsrapport . . . . . 33
Egenerklæring . . . . . 85
Energiattest . . . . . 90
Brukstillatelser . . . . . 97
Tegninger . . . . . 99
Matrikkelutskrifter . . . . . 110
Kart . . . . . 117
Tinglyste erklæringer . . . . . 132
Info fra Heim Brann & Redning . . . . . 136
Forbrukerinformasjon . . . . . 142
Budskjema . . . . . 143

# Plantegning

## 1. etasje

MIDT NORSK TAKST AS

7203 Vinjeøra - Kårøydalsveien 8
1. Etasje




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

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

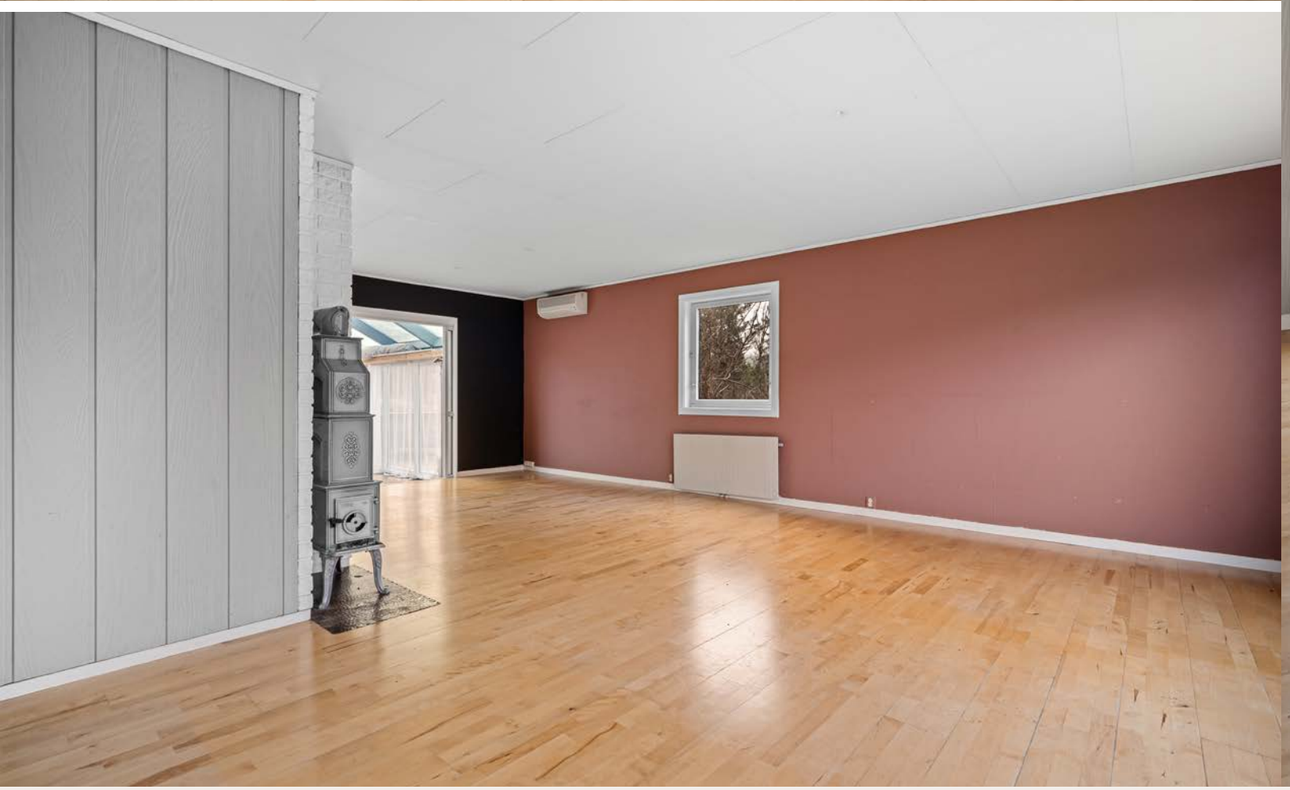
## U. etasje

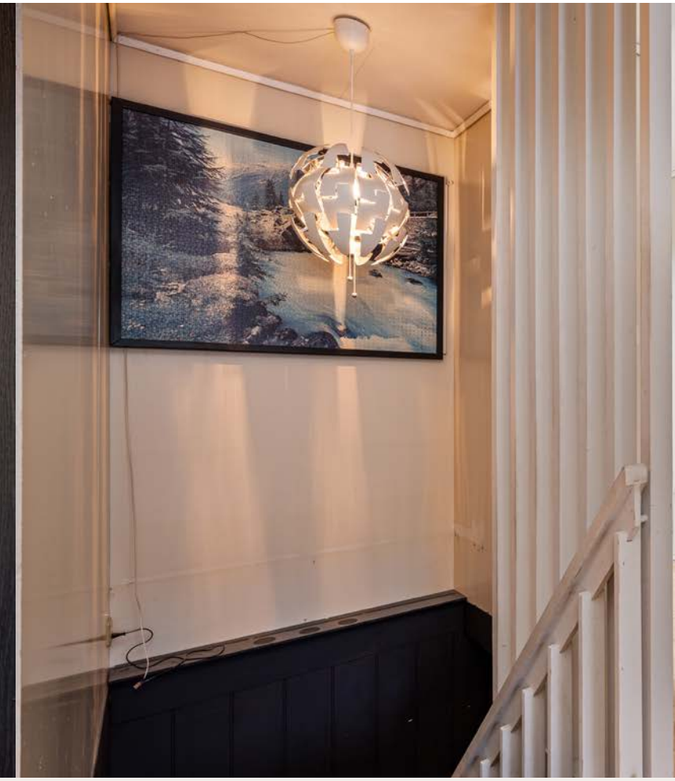
MIDT NORSK TAKST AS

7203 Vinjeøra - Kårøydalsveien 8
Underetasje

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

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





YX Marked

# Om eiendommen

## Om boligen

**Areal**
BRA - i: 251 m²
BRA - e: 68 m²
BRA totalt: 319 m²
TBA: 65 m²

**Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje:
BRA-i: 112 m²
Gang 2, gang 3, lagerrom, teknisk rom 2.
Hybelleilighet: Vindfang, gang, soverom, bad, teknisk rom, kjøkken, stue.
BRA-e: 32 m²
Bod og garasje.

1. etasje:
BRA-i: 139 m²
Hagestue, gang, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad/vaskerom.
BRA-e: 36 m²
Garasje/Verksted.

**TBA fordelt på etasje**
1. etasje:
65 m²

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Åpent areal (TBA):
1.etasje: Veranda ved hagestue og balkong med utgang fra soverom.

**Tomtetype**
Eiet

**Tomtestørrelse**
Ca. 1033 m²

**Tomtebeskrivelse**
Eiertomt på ca. 1033 kvm. Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Betongheller i innkjørsel.

Gnr. 119/bnr. 16: Ca. 960 kvm. iflg. matrikkelutskrift.
Gnr. 119/bnr. 20: Ca. 73 kvm. iflg. matrikkelutskrift.

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

**Beliggenhet**
Vinjeøra ligger i landlige og naturskjønne omgivelser innerst i Vinjefjorden, bare 1,5 time kjøring fra Trondheim. I nærområdet er det allsidig og flott natur med både skog, vann, fjord og fjell. Her er det godt tilrettelagt for friluftsliv med fiske og bading i Vinjefjorden, samt turer i skog og mark både sommer og vinter.

Det er svært kort vei til nærmeste småbåthavn og bare noen få minutter kjøring unna ligger også Grønset Gård som er et svært populært turmål for både lokale og tilreisende gjester. Grønset Gård ligger i idylliske omgivelser på Staurset og tilbyr blant annet overnatting, matkvelder, konserter mm. De serverer internasjonale retter og norsk tradisjonsmat basert på lokale råvarer i det vakkert restaurerte gammelfjøset.

Nærområdet på Vinjeøra er rolig og barnevennlig med kort vei til både Vinje barnehage og Vinjeøra barneskole. Det tar ca. 15 minutter med bil til sentrum av Kyrksæterøra med de aller fleste servicefunksjoner. Her finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, frisører, spisesteder, treningssenter, butikksenter, verksted, trelast, bank m.m.

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

**Bebyggelsen**
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og næringseiendom.

**Bygningssakkyndig**
Svenn Marius Skålvik

**Type takst**
Tilstandsrapport

**Byggemåte**
Iht. takstmannens beskrivelse:

Bolig med hybelleilighet i underetasje. Garasje i underetasje og garasje/verksted i 1.etasje.
Støpt plate med betongstein og lettklinkerblokk i grunnmur. Bindingsverk i vegg med stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng.
Veranda med utgang fra hagestue og balkong med utgang fra soverom i 1.etasje.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
6) Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Kom inn vann i vinterhage da beslaget på taket blåste av ved storm.

Til orientering: Det står oppført feil årstall i egenerklæring vedr. år for kjøp av boligen. Korrekt årstall er: 2021.

**Innhold**
Iht. taktstmannens beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i:
Gang 2, gang 3, lagerrom, teknisk rom 2.
Hybelleilighet: Vindfang, gang, soverom, bad, teknisk rom, kjøkken, stue.
BRA-e: Bod og garasje.

1.etasje:
BRA-i: Hagestue, gang, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad/vaskerom.
BRA-e: Garasje/Verksted.

**Standard**
Iht. taktstmannens beskrivelse:

1.etasje:

Hagestue: Flis på gulv med gulvvarme, glass i vegger med skyvedør på en side og dobbel verandadør på en side. Glass i himling. Lufting i møne. Skyvedør mot stue.
Gang: Parkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Trapp til underetasjen. Plassbygd garderobeskap. Luke i gulv for varmefordeling. Radiator på vegg.

Stue: Parkett på gulv, malt tapet og malt panel på vegg. Hvite himlingsplater med spotter. Skyvedør mot hagestue. Vedovn, varmepumpe og radiatorer på vegg.
Kjøkken: Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Soverom 1: Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg.
Soverom 2: Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Skyvedørsgarderobe. Plassbygd garderobeskap. Utgang til veranda.
Garderobe: Belegg på gulv, malte plater på vegger og hvite himlingsplater. Plassbygd garderobeskap og vegghengte skap. Mekanisk avtrekk på vegg.
Bad/vaskerom: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering. 140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Garasje/verksted: Malt betong på gulv, malte plater på vegger og malt slett himling. Inngangsdør fra veranda. Varmevifte på vegg tilknyttet vannbåren varme. Dieseldrevet varmevifte på vegg. Deler av vegg demonteres for tilkomst fra utsiden. Veggmontert svingkran. Innlagt strøm.

Underetasje:

Bod i garasje: Betonggulv, pussede murvegger og brannsikre plater i himling. Inngang fra garasje.
Garasje: Betonggulv, pussede murvegger og brannsikre plater i himling. Leddport i tre. Inngang til bod.

Underetasje:

Gang 2 m/trapp: Laminat og flis på gulv. Malt panel og teglstein på vegg. Malte himlingsplater. Trapp til 1.etasje. Vedovn.
Gang 3: Belegg på gulv. Synlig bindingsverk og tapet på vegg. Hvite himlingsplater.
Teknisk rom: Malt betonggulv. Malt pusset mur og malte plater på vegg, Malt panel i himling. Vaskekum, varmtvannsbereder og innerdel varmepumpe. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane. Radiator i himling.
Lagerrom: Betonggulv, lettklinkerblokk og betong på vegg. Malt slett himling. Inspeksjonsluke til tank i vegg på en side. (Tank ikke bruk). Vegghengte skap.

Underetasje/Hybel:

Vindfang: Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Plassbygd garderobeskap. Inngang hybel/leilighet.
Gang: Belegg på gulv. Malte panelplater og tapet på vegg. Hvite himlingsplater. Sikringsskap
Soverom: Laminatgulv, malt tapet på vegg og malte himlingsplater. Plassbygd garderobeskap.
Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.
Teknisk rom: Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk på vegg. Plassbygde hyller på vegg, lysarmatur med stikkontakt og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for toalett.
Kjøkken: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.
Stue: Laminatgulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Radiator med ventilator på vegg og peis.

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 > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Dører - 2
Utvendig > Garasje med bod i underetasje
Utvendig > Garasje/verksted 1.etasje
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Innvendige dører - underetasje
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Ventilasjon
Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom (Hybelleilighet) > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybelleilighet) > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybelleilighet) > Avtrekk
Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom 2 (Bolig) > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Utvendige trapper
Utvendig > Hagestue

Konstrukssjoner som ikke er undersøkt:
Innvendig > Krypkjeller

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

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

**Moderniseringer og påkostninger**
2002: Tilbygg - Tilbygg av hagestue i 1.etasje og lagerrom i underetasje/kjeller.
2009: Modernisering - Montert IKEA kjøkken.
2012: Modernisering - Bad renovert i 1.etasje.
2017: Modernisering - Renovering av bad i underetasje. Faglært arbeid av Belsvik Elektro og Bakken VVS AS. Øvrig arbeid er ukjent.
2022: Modernisering - Renovert sikringsskap. Faglært arbeid av AS Elektro.

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

**Parkering**
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

**Forsikringsselskap**
KLP Forsikring

**Diverse**
Presiseringer vedr. inventar/hvitevarer:
- Jacuzzi medfølger ikke i handel.
- Taklampe i utleieleilighet medfølger ikke i handel.
- Hvitevarer på kjøkken i utleiedel medfølger ikke i handel.
- Hvitevarer i hovedetasje medfølger i handel.

Byggeår: Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 12.09.1974 for hovedleiligheten og 29.07.1977 for boligen samlet. Et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:

Siste feiing: 08.11.2024
Neste feiing: 08.11.2026
Siste tilsyn: 12.01.2023
Neste tilsyn: 12.01.2027

Avvik og anmerkninger:

Ingen åpne avvik/anmerkninger, men følgende ble påpekt under sist tilsyn:
- Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra røykrør til brennbart materiale er for kort. Avstanden fra røykrør til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.
- Under tilsynet så vi at det manglet feieluke på røykrøret. Røykrør må ha feieluke ved hvert bend og for øvrig der hvor det er nødvendig for at røret lett skal kunne feies. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.
- Under tilsynet oppdaget vi at sotluken mangler. Sotluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm. Sotluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm og skal være minimum så stor som skorsteinens (røykløpets) tverrsnitt. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.
- Det er ikke montert takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal festes i henhold til monteringsanvisningen. Avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget.

Følgende dokument ble sendt ut 05.09.2023:
Tilfredstillende tilbakemelding på tilsynsrapport. Vi har etter samtale, veiledning og fysisk oppmøte den 05.09.2023 mottatt tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn den 12.01.2023. Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene innen høsten 2024. Avvik gjeldende sotluke utgår.

**Energikarakter**
E

**Energifarge**
Gul

**Info energiklasse**
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**
Kr 2 290 000

**Kommunale avgifter**
Kr 30 866

**Kommunale avgifter år**
2025

**Info kommunale avgifter**
Renovasjon (via Remidt): 5.563,-
Vann: Grunnbeløp 3.357,- + stipulert forbruksgebyr årlig: 262m2 x 1,2 m3/m2 = 314,4 m3 x 26,94 kr = 8.469,-
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + stipulert forbruksgebyr årlig: 262m2 x 1,2 m3/m2 =314,4 m3 x 21,92 kr = 6.891,-
Branntilsyn/feiing: 793,-
Eiendomsskatt: 3.811,-

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

**Formuesverdi primær**
Kr 544 721

**Formuesverdi primær år**
2023

**Formuesverdi sekundær**
Kr 2 178 882

**Formuesverdi sekundær år**
2023

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

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**
Gårdsnummer 119, bruksnummer 16 i Heim kommune.Gårdsnummer 119, bruksnummer 20 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:

5055/119/16:
21.08.1979 - Dokumentnr: 5816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

20.10.1971 - Dokumentnr: 4660 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5055 Gnr:119 Bnr:7
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

06.12.1974 - Dokumentnr: 6957 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5055 Gnr:119 Bnr:21
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 153424 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:119 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 838445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:119 Bnr:16

5055/119/20:

1974/6956-1/64 06.12.1974 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 5055 Gnr: 119 Bnr: 15
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger brukstillatelse datert 12.09.1974.
I brukstillatelsen fremgår følgende merknader:
Gjenstår:
- Innredning av kjeller og sokkelleilighet.
- Kjellertrapp.
- Utvendig hovedinngangstrapp.
- Ventilasjon av bad og kjøkken over tak.
Brukstillatelsen gjelder kun hovedleilighet.

Videre forligger det brukstillatelse datert 29.07.1977.
I brukstillatelsen fremgår følgende merknader:
Gjenstår:
- Lufting av wc og vaskerom, samt kjøkken i sokkel.

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.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 20.12.1969. Det foreligger også fasadetegninger av tilbygget garasje i underetasjen og garasje/verksted i bod uten plantegninger. Disse er ikke angitt med dato. Tilbygg av hagestue i 1.etasje er datert 02.05.2002 hos Hemne bygningsråd.

Underetasje:
- Stue er utvidet inn i gang, boder og vaskerom.
- Div. rom og matbod er endret til bad.
- Gang er slått sammen til en gang.
- Påbygd lagerrom i 2002 er ikke angitt på noe tegninger.
Endringer i underetasje krever søknad om bruksendring/byggetillatelse.

1.etasje:
- Vindfang og gang er slått sammen til ett rom.

- Soverom ved bad er endret til garderobe og redusert i størrelse for å kunne etablere større bad/vaskerom.
- Hagestue er på tegninger fra 2002.
- Garasje/verksted er ikke angitt på noe plantegninger, kun fasadetegninger uten dato. Endringer krever ingen søknad om bruksendring.

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

På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å søke om bruksendring og opplyse om oppmålt areal ved søknad om bruksendring. I forbindelse med salgsprosessen er Heim Kommune kontaktet og det er oversendt plantegninger fra takstmann som viser dagens bruk. De skriver i mail pr. 18.12.25 at endringene skal være mulig å få godkjent ved en søknad om bruksendring/byggetillatelse.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
12.09.1974.

**Vei, vann og avløp**
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det er ikke tinglyst noen adkomstrett.
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Tomta grenser til områder avsatt til næringsbebyggelse på den ene siden og LNFR-areal (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift) på den andre siden av Kårøydalsveien.

Se vedlagt kart 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.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet (se mer info under punkt vedr. ferdigattest/brukstillatelse).

Eksisterende leieforhold i sokkelleilighet er sagt opp og leietaker vil flytte ut innen 1.februar 2026. Dette til orientering.

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

**Kommentar konsesjon**
Gjelder tilleggsmatrikkel med gnr. 119 bnr. 20: Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**
2 290 000 (Prisantydning)
---
Omkostninger
57 250 (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))
---
58 600 (Omkostninger totalt)
74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 364 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 367 300 (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 58 600

**Betalingsbetingelser**
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.317,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport, fotografering, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing av sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

**Oppdragstaker**
Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Salgsoppgavedato**
19.12.2025



Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig
Kårøydalsveien 8, 7203 VINJEØRA
HEIM kommune
gnr. 119, bnr. 16

**Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 251 m²**

**Befaringsdato:** 20.11.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1623 **Referansenummer:** OU2072

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

MIDT NORSK TAKST AS

Medlem av Norsk takst

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, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

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
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411






# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Hva er en tilstandsrapport?

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

### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**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.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

**TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

**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.

TG IU

**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

Bolig med hybelleilighet i underetasje. Garasje i underetasje og garasje/verksted i 1. etasje.
Støpt plate med betongstein og lettklinkerblokk i grunnmur.
Bindingsverk i vegg med stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål og tilhørende beslag. Doble vindskibord.. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng.
Veranda med utgang fra hagestue og balkong med utgang fra soverom i 1. etasje.

**Enebolig - Byggeår: 1974**

UTVENDIG Gå til side

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord.
Forenklet damptett undertak av armert polyetylen. Nøyaktig alder på tak og undertak er ukjent.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Plast/Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Ukjent alder
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør i underetasjen fra 2020 og dobbel hoveddør i 1. etasje inn til hagestue fra 2016
Bygningen har malt ytterdør til garasje i 1. etasje og malt balkongdør i tre til overbygd balkong med utgang fra soverom i 1. etasje.
Overbygget balkong ved soverom i 1. etasje er utkraget på bolig med tett glassfiber dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89 cm
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående villmarksklednin og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 103 cm på en side.
Plassbygd trapp i tre til veranda og trapp i strekkmetall ved inngang.

Garasje/verksted 1. etasje.
Malt betong på gulv, malte plater på vegger og malt slett himling.
Inngangsdør fra veranda. Varmevifte på vegg tilknyttet vannbåren varme. Dieseldrevet varmevifte på vegg. Deler av vegg demonteres for tilkomst fra utsiden.
Veggmontert svingkran. Innlagt strøm.

Hagestue.
Flis på gulv med gulvvarme, glass i vegger med skyvedør på en side og dobbel verandadør på en side. Konstruksjon i stål. Glass i himling. Lufting i møne. Skyvedør mot stue.

Garasje med bod i underetasjen.
Betonggulv, pussede murvegger og brannsikre plater i himling.
Leddport i tre. Avdelt bod.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befaring. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn i trapperom og peis med innsats på stue i underetasjen. Vedovn på stue i 1. etasje
Siste utførte tilsyn er utført 12.01.2023 og siste feiing er utført 08.11.2024
Gulvet er av betong, har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Panel er montert dirkete på siporex stein.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke med innstøpt isolert ståltank som er planlagt brukt til lagring av oppvarmet vann for vedfyrt varmeanlegg. Tanken er ikke i bruk.
Boligen har malt åpen tretrapp med spilerekkverk i 1. etasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Innvendig har boligen finèrdører i underetasjen og ståldør til lagerrom.

VÅTROM Gå til side

Bad (Hybelleilighet)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje.
Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt 1 ½ vask med avrenningsbeslag.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Teknisk rom underetasje hybel/leilighet: (Tidligere toalett)
Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk på vegg. Plassbygde hyller på vegg, lysarmatur med stikkontakt og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for toalett.

Teknisk rom underetasje bolig:
Malt betonggulv. Malt pusset mur og malte plater på vegg, Malt panel i himling.
Vaskekum, varmtvannsbereder og innerdel varmepumpe.
Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane. Radiator i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i teknisk rom
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannfordelingskolber er plassert i himling på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg
Det er installert luft til vann varmepumpe.
Plassering: Teknisk rom
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast
Produksjonsår: 2007
Service utført: Nei
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 1. etasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig servicebryter
Produksjonsår: 2002
Service utført: Nei
Gulvvarme i hagestue og bad 1. etasje. Øvrige rom har radiatorer på vegg og stue i underetasjen som er tilkoblet luft ti vann varmepumpe. Manuell styring av vannfordeling fra teknisk rom
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Brannmelder i begge etasjer. Brannslukker i 1. etasje og i leilighet underetasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra ca.1973.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokk i lagerrom og garasje.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde.
Betongheller i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra ca. 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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.

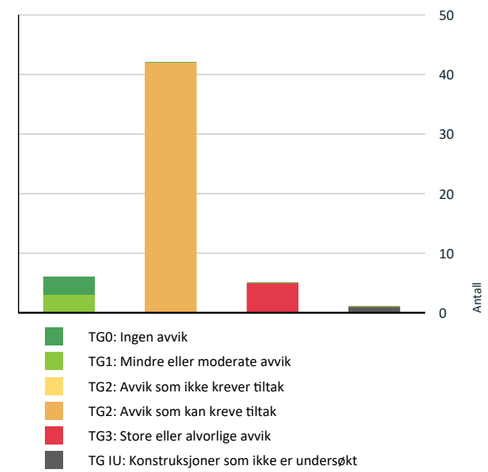
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 20.12.1969. Det foreligger fasadetegninger av tilbygget garasje i underetasjen og garasje/verksted i bod uten plantegninger. Disse er ikke angitt med dato. Tilbygg av hagestue i 1. etasje er datert 02.05.2002 hos Hemne bygningsråd.
- Underetasje: Stue er utvidet inn i gang, boder og vaskerom. Div rom og matbod er endret til bad. Gang er slått sammen til en gang. Påbygd lagerrom i 2002 er ikke angitt på noe tegninger. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Soverom ved bad er endret til garderobe og redusert i størrelse for å kunne etablere større bad/vaskerom. Hagestue er på tegninger fra 2002. Garasje/verksted er ikke angitt på noe plantegninger, kun fasadetegninger uten dato. Endringer krever ingen søknad om bruksendring.
- Info - Hva er en bruksendring?
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.
- Det bør undersøkes med Heim Kommune vedrørende lovlighet grunnet utvidet lagerrom i kjeller og at det kun foreligger tegninger av fasade ved tilbygg av garasje. Areal i matrikkel samsvarer ikke med det som er bygget.
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.





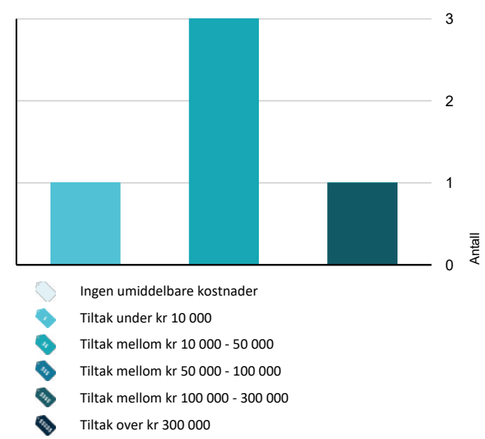
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 stikkontroll 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 drensrør 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.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Hagestue** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Garasje med bod i underetasjen. | Gå til side |
| Utvendig > Garasje/verksted 1. etasje | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører - underetasje | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Ventilasjon | Gå til side |
| Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom (Hybelleilighet) > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybelleilighet) > Overflater og innredning | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (Hybelleilighet) > Avtrekk | Gå til side |
| Spesialrom > Underetasje > Teknisk rom 2 (Bolig) > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |






# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 12.09.1974 for hovedleiligheten og 29.07.1977 for boligen samlet.

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

**Vedlikehold**
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2002 | Tilbygg | Tilbygg av hagestue i 1. etasje og lagerrom i underetasje/kjeller |
| 2009 | Modernisering | Montert IKEA kjøkken |
| 2012 | Modernisering | Bad renovert i 1. etasje |
| 2017 | Modernisering | Renovering av bad i underetasje. Faglært arbeid av Belsvik Elektro og Bakken VVS AS. Øvrig arbeid er ukjent |
| 2022 | Modernisering | Renovert sikringsskap. Faglært arbeid av AS Elektro |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Forenklet damptett undertak av armert polyetylen. Nøyaktig alder på tak og undertak er ukjent.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
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.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

# Tilstandsrapport

Oversikt

Oversikt

## TG 3 Nedløp og beslag

Plast/Aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Ukjent alder
- Regelmessig vedlikehold og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag er viktig for å forhindre fremtidige skader. Kontroll er anbefalt 1-2 ganger pr. år

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

- Synlig nedbøyning på takrenne over garasje i 1. etasje sett fra baksiden.
- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag
- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Takstige er montert med forskyvning av trinn
- TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type taktekking og byggeår.
- Nedløp, beslag og taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent. Kontroll er utført ut fra det som er synlig. Kontroll bør foretas når det er mulig.

**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.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapitel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belasting med at snø blir liggende på takflatene.
Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøying/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.
- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport

Pipehatt og luftehatt

Pipehatt og luftehatt

Bilde er hentet fra Interiørfoto.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning
- Regelmessig vedlikehold av vegger er viktig for å forhindre fremtidige skader.

**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.

- Råteskader i enkelte bord på gavelvegg ved stue
- Skade på ytre hjørne ved garasje
- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord

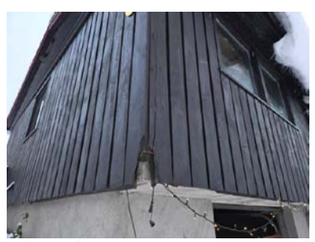
**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Musesperre må etableres.

- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
- Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov eller om bruk av bolig endres, må dette holdes under oppsikt.
- Utskifte av enkelte råteskadet bord må påregnes. Det må kontrolleres bakenforliggende konstruksjon for evt. skjulte skader. Om ikke det skiftes eller foretas kontroll kan skadene øke i omfang og større utbedringer må foretas.

# Tilstandsrapport

Gavelvegg med behov for utbedring

Synlig råte i enkelte bord på gavelvegg


Skade på hjørnebord, må byttes

Oversikt

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Isolasjon er synlig før opp mot tett undertak ved raft noe som begrenser ventilering av takkonstruksjonen.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen grunnet kondens fra plast undertak på taksperrer/takstoler.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak
- Skade/hull på insektsduk i raftekasse/takutstikk. Det medfører risiko for at insekter og små dyr komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting langs raftekasser.
- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
Konsekvens: Manglende mansjett medfører at gjennomføringer i undertaket ikke er tett med fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
- 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. Anbefales å utbedres ved bytte av tak og undertak.
- 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.
- Det bør monteres musebånd/sikring som tiltak. Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
- Insektsduken bør utbedres for å sikre kaldloft/kryploft mot insekter og et. skjulte skader.
- Det bør utføres tiltak ved spotter hvor det er hull i dampsperre for å sikre tilstrekkelig damptetthet mot kaldtloft/kryploft. Det er opplyst fra elektriker i samsvarserklæring om at eier har fått opplysninger om dette.
Konsekvens: Downlight/spotter kan ellers gi fare for luftlekkasjer til loftet, med stort energiforbruk og fuktskader





# Tilstandsrapport

Uisolert loftsluke med stige i gang

Ventilering er begrenset mot raft

Fuktmerker på takstoler grunnet plast undertak

Manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- 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.
- Vinduer som er montert i mur mangler beslag og kan ha skjulte skader med råte bak puss

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det må gjøres tiltak slik at regnvann mm. enkelt kan renne bort fra vinduskarmer som er innpussede i mur.
Konsekvens er at vinduskarmer råtner over tid da fukt blir stående mellom murpuss og vinduskarm.

# Tilstandsrapport

Vindu på soverom

Vindu på gavelvegg stue

Vinduer som er montert i mur mangler beslag og kan ha skjulte skader med råte bak puss

Oversikt vinduer på stue i front

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i underetasjen fra 2020 og dobbel hoveddør i 1. etasje inn til hagestue fra 2016
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Sprekk i glass på dør til leilighet i underetasjen.
- Mangler låsing på dobbeltdør mot terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det bør monteres lås på dør i 1. etasje
- Glass i dør underetasjen bør sikres med folie eller byttes.





# Tilstandsrapport

Malt Nordan dør til leilighet i underetasjen med 3-lags glass fra 2020. Sprekk i ett glass på innsiden.

Sprekk i ett innvendig glass på dør i underetasjen

Hoveddør fra 2016. Mangler låsing på dobbeltdør mot terskel. Den bør monters for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Mangler låsing på dobbeltdør mot terskel. Den bør monters for å sikre tilstrekkelig tetthet.

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt ytterdør til garasje i 1. etasje og malt balkongdør i tre til overbygd balkong med utgang fra soverom i 1. etasje.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe.
- 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.
- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.
- Dør til garasje mangler skilt rundt dørvrider

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Dør til garasje/verksted av ukjent alder sett fra balkong i 1. etasje

Balkongdør fra soverom fra byggeår. Døra er vanskelig å lukke gunnet feil justering

# Tilstandsrapport

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong ved soverom i 1. etasje er utkraget på bolig med tett glassfiber dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89 cm
- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

- TG 3 er gitt pga. svikt i gulv like ved inngang til garasje verksted som tyder på råte i undergulv

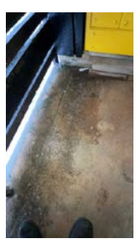
**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å utbedre skaden lokalt hvor det er svikt. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Oversikt

Oversikt



Svikt i gulv like ved inngang til garasje verksted som tyder på råte i undergulv

Oversikt

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående villmarksledning og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 103 cm på en side.
- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.

- TG 3 er gitt pga. det mangler rekkverk ved inngang
- Veranda/terrasse er snødekt, materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





# Tilstandsrapport

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater for å sikre at treverket holder seg over tid.
Info:
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17
Veiledning til annet ledd.
Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når det er snøfritt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Oversikt

Veranda er opplagret på påler av tre

Mangler rekkverk ved trapp og inngang. Høyde fra terreng er målt til 65 cm.

Bilde innhentet fra Interiørfoto

## TG 3 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til veranda og trapp i strekkmetall ved inngang.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Begge trapper mangler rekkverk
- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det må monteres rekkverk/håndløper for å ivareta personsikkerheten og lukke avviket.
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
- Info:
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17
Veiledning til annet ledd.
Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

Trapp i tre fra hage til veranda

Trapp i strekkmetall ved inngang til 1. etasje

## TG 2 Garasje med bod i underetasjen.

Garasje med bod i underetasjen
Betonggulv, pussede murvegger og brannsikre plater i himling. Leddport i tre. Avdelt bod.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Synlig eldre fuktsvelling i brannsikker plate ved rørgjennomføring til sluk som er plassert i garasje/verksted 1. etasje.
- Leddport det øvre port elementet. (Element følger med)
- Saltutslag på bakvegg i bod.
- Deler av mur mot port er ikke pusset

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Utbedring av port evt. bytte av port må påregnes
- For å sikre at det ikke oppstår skade i himling bør det legges en tett membran i garasje/verksted over
- Saltutslag må ses i sammenheng med pkt. drenering.

Synlig eldre fuktsvelling i brannsikker plate ved rørgjennomføring til sluk

Deler av mur mot port er ikke pusset

Oversikt, synlig at port element ikke er montert

## TG 2 Garasje/verksted 1. etasje

Garasje/verksted 1. etasje.
Malt betong på gulv, malte plater på vegger og malt slett himling. Inngangsdør fra veranda. Varmevifte på vegg tilknyttet vannbåren varme. Dieseldrevet





varmevifte på vegg. Deler av vegg demonteres for tilkomst fra utsiden. Veggmontert svingkran. Innlagt strøm.
- Etter befaringen er det utbedret elektrisk installasjon i rommet

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Deler av vegg/dør som tas ut for tilkomst fra utsiden er ikke tett.
- Overganger i himling er ikke sparklet ferdig mellom flat og skrå himling
- Det er noe avskalling/misfarging av maling på gulv. Gulvet har ingen tett membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Om rommet skal benyttes som verksted/garasje anbefales det å utbedre åpning evt. montere garasjeport. Evt. utbedre vegg.
- Lokal utbedring av gulv må påregnes ut fra fremtidig bruk.

Det er noe misfarging av maling på gulv.

Det er noe avskalling av maling på gulv.

Deler av vegg/dør som tas ut for tilkomst fra utsiden er ikke tett

Overganger i himling er ikke sparklet ferdig mellom flat og skrå himling

## TG 3 Hagestue

Hagestue
Flis på gulv med gulvvarme, glass i vegger med skyvedør på en side og dobbel verandadør på en side. Konstruksjon i stål. Glass i himling. Lufting i møne. Skyvedør mot stue.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- TG 3 er gitt pga. synlige skader
- Store deler av flis gulvet er løse og skadet
- Det er synlig sprekk i 4 glass og flere er punkterte
- Det mangler snøstoppere som skal sikre fri ferdsel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Flis gulv må legges på nytt og underlag kontrolleres for evt. skjule skader. Det må undersøkes årsak til at fliser har løsnet.
- Glass i tak og vegg må byttes eller konstruksjon bygges opp på annen måte
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å skifte glass og legge nytt gulv. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

Store deler av flis gulvet er løse og skadet

Sprekk i glass

Sprekk i glass

Oversikt

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befaring. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater.

- Flytende gulv av parkett ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten. Det gir knirk/bevegelse i gulvet enkelte plasser som kommer av at gulvet da ligger for trangt mot vegger/fast inventar. Flytende gulv må ha bevegelsesmuligheter. Gjelder stue, kjøkken og gang 1. etasje

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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





# Tilstandsrapport

Mangler deler av gulvlist i gang 1. etasje, noe knirk og bevegelse i gulvet.

Eldre fuktmerker i parkett ved radiator i gang 1. etasje

Overflateskader på veggplater soverom 2

Overflateskader på soverom 1

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.

1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

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

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**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)

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i trapperom og peis med innsats på stue i underetasjen. Vedovn på stue i 1. etasje
Siste utførte tilsyn er utført 12.01.2023 og siste feiing er utført 08.11.2024

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Pakning på dør til peisinnsats i underetasje er løs/slitt og håndtak på dør er løs.
- Vedovn i underetasje mangler pakning på dør.
- Vedovn i 1. etasje er pakning slitt og mangler på deler av døra.
- Sprekk i flis under vedovn i underetasjen.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Pakning og håndtak bør byttes på peisinnsats i underetasjen.
- Pakning på øvrige ildsted bør også utbedres
- Lokal utbedring av flis/skifer inkludert utbedring av fuger må kunne påregnes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på øvrige ildsteder, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Integrert peis i pipe i underetasjen

Vedovn i underetasje, det er montert varmefordelings vifte opp til 1. etasje i etasjeskiller. Det bør monteres pakning på dør.

Vedovn på stue i 1. etasje, pakning på dør bør utbedres





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Panel er montert dirkete på siporex stein.
- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befaring. Det er ikke foretatt flytting møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

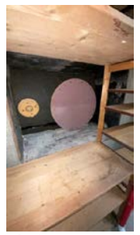
- Synlige sprekker i betonggulv lagerrom
- Gang er ikke innredet ferdig
- Saltutslag er synlig i garasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:

- Gang 3 bør ferdigstilles
- Ikke behov for tiltak vedrørende sprekker i gulv ut fra det som er synlig ved befaringen. Bør uansett overvåkes for å kontrollerer om det er bevegelser over tid.

Gang 3 er ikke ferdig innredet

Sprekker i betonggulv lagerrom



Inspeksjonsluke til tank sett fra lagerrom. Planlagt brukt til oppvarming av varmtvann

Kontroll av gulvlist på vegg mot terreng i stue mot øvre hjørne. Hulltaking er ikke mulig på grunn av panel er montert dirkete på siporex plater/stein. Fuktmåling viser 11,1%

## TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke med innstøpt isolert ståltank som er planlagt brukt til lagring av oppvarmet vann for vedfyrt varmeanlegg. Tanken er ikke i bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

# Tilstandsrapport

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

Åpning mot tank er tilgjengelig fra lagerrom. Tank er ikke kontrollert

Rør inn på tank er skjult bak stein i lagerrom

Rør ut fra tank

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp med spilerekkverk i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Noe overflateslitasje på belegg i trinn

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak på overflater, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.





# Tilstandsrapport

Trapp sett fra kjeller/underetasje

Trapp sett fra kjeller/underetasje

Trapp sett fra 1. etasje

## TG 2 Innvendige dører

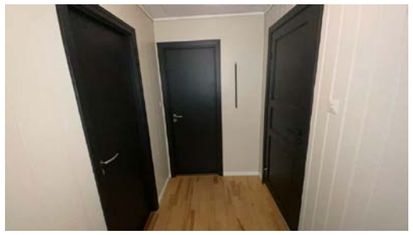
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



Dører til soverom og bad/vaskerom

Skyvedør til kjøkken

Skyvedør mellom hagestue og stue. Dør til gang tar i terskel

## TG 2 Innvendige dører - underetasje

Innvendig har boligen finèrdører i underetasjen og ståldør til lagerrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

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

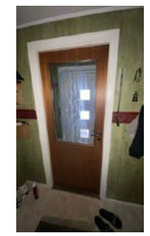




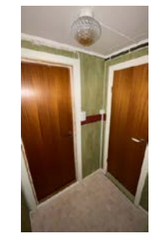
# Tilstandsrapport

Dør til teknsik rom sett fra lagerrom. Døra tar i karm

Dør til gang sett fra teknisk rom bolig.



Dør til vindfang sett fra gang



Dør til bad og teknisk rom leilighet

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Faglært arbeid av Belsvik Elektro og Bakken VVS AS. Øvrig arbeid er ukjent
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

**Årstall:** 1974 **Kilde:** Andre opplysninger: www.boligmappa.no

### UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater mellom sokkellist og veggplater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

# Tilstandsrapport

Oversikt

Oversikt

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Vannsikkerheten for rommet er ivaretatt med overhøyde fra gulv til dørterskel.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.

Dørterskel er hevete for å ivareta vannsikkerheten

Oversikt

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er ikke synlig ved kontroll av sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran
- Liten plass for å trekke frem dusjkabinett mellom toalett og innredning

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig





# Tilstandsrapport

Oversikt

Sluk

Sluk

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Sprekk i toalettsete/ring
- Lys over speilskap virker ikke
- Skade på speilfolie i nedre del av speil

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

- Toalettsetet og ring bør byttes
- Lys over speil må kontrolleres/utbedres

# Tilstandsrapport

Oversikt

Oversikt

Lys over speilskap må kontrolleres

Skade i servant, tettet med fugemasse

## UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Støy i avtrekksvifte på vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.
- Avtrekksvifte bør rengjøres og kontrolleres pga. støy

Mekanisk avtrekk på vegg

Standard dørterskel uten tilluft

## UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

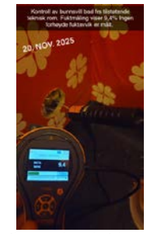
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende tekniske rom. Fuktmåling viser 9,4%.
Ingen forhøyde fuktavvik er målt.





# Tilstandsrapport




Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende tekniske rom. Fuktmåling viser 9,4%.
Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering.
140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.
- Det anbefales å montere mykfuge i overgang gulvbelegg og veggplater for å ivareta vannsikkerheten og platene.
- Plater på toalett må festes på riktig plass. Anbefaler også montere en overgang mellom gulv og vegg for å gjøre det estetisk penere.

# Tilstandsrapport

Oversikt

Sideplater på vegghengt toalett er løsnet.

Mangler sokkel/belegg mellom gulv og veggplater på toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv ved skyvedør til garderobe til gulv foran dusjkabinett.

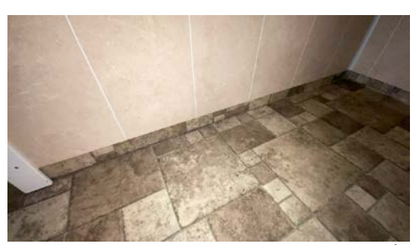
**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

- Selger opplyser at gulvvarmen er noe ujevn på grunn av 2 kurser til bad og garderobe som styres manuelt fra teknisk rom.

**Konsekvens/tiltak**
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.

Oversikt gulv, høyde er målt fra skyvedør til garderobe. Belegg ved dør er ført opp på dørterskel.


Belegg mot skillevegg er ikke tett. Veggen er nok satt opp på gulvet. Anbefaler å få sveiset/fuget overgang gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM





# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt av ukjent alder. Vinylbelegg er ført ned under klempotte i sluk.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Størrelsen på dusjkabinettet medfører at inspeksjon av sluk er vanskelig, ikke tilstrekkelig plass for å trekke det frem.

**Konsekvens/tiltak**
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Oversikt

Sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

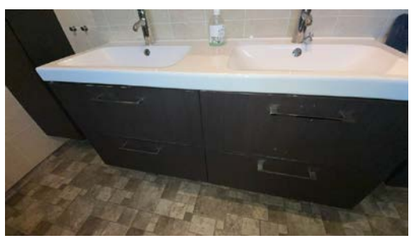
## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

140 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speilskap, 2 lys over speilskap, 3 høyskap, vegghengt hylle, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

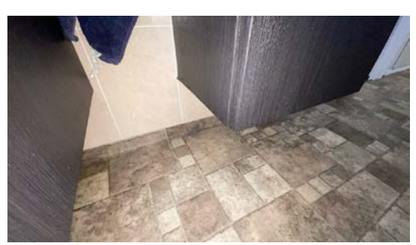
- Lokal utebdring må påregens evt. bytte av innredning.



Synlig slipp av folie på innredning

Oversikt

Oversikt



Synlig slipp av folie på innredning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i tilstøtende garderoberom

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll er utført av bunnsvill ved skillevegg mot garderobe hvor det mangler fugemasse/sveiset belegg ved overgang gulv og vegg. Ingen fuktavvik er målt.

Kontroll av bunnsvill ved skillevegg mot garderobe hvor det mangler fugemasse/sveiset belegg ved overgang gulv og vegg. Ingen fuktavvik er målt.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken underetasje:
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kantlist mangler på benkeplater ved komfyr
- Kjøkkenet fremstår som helt og fint, men med aldringsmessige slitasjer og mindre skader.
- Overflateskader på Kjøkkengulv

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Kantlist mangler på benkeplater ved komfyr

Oversikt

Oversikt

Overflateskader på Kjøkkengulv

## UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

# Tilstandsrapport

## 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.
- Mangler deksel over lyspære, fare for fukt og fett opp til elektriske komponenter med påfølgende kortslutning.
- Høyde mellom komfyr og ventilator er for liten, 36 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Anbefaler å bytte ventilator pga. manglede deksel over lys og ut fra en alder på ventilator.
- Info: For frittstående komfyrer med glasskeramisk platetopp, induksjontopp, eller induksjonstopp integrert i benken, skal kjøkkenviften installeres 45-64 cm over platetoppen. En gassplatetopp krever noe høyere avstand, minst 65 cm.

Oversikt

Mangler deksel over lyspære

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje.
Parkett på gulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater.
Profilert IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er påvist at overflater har noe skader.

- Slitasje på kjøkkengulv ved benk og svelling i skjøt
- Mangler tetting rundt ventilator rør opp på kryploftet over ventilator skap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hvitevarer fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre produkter.





# Tilstandsrapport

Oversikt

Svelling/skade på kjøkkenfront under vask

Mangler tetting rundt ventilatorrør opp på kryploftet over ventilatorskap.

Slitasje på kjøkkengulv ved benk og svelling i skjøt

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Avtrekksrør er ikke ført tilstrekkelig opp i avtrekkshette på tak og mangler isolering

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Rør må føres opp i luftehatt og isoleres. Det må også tettes mot himling

Oversikt

Avtrekksrør er ikke ført tilstrekkelig opp i avtrekkshette på tak og mangler isolering

# SPESIALROM

## UNDERETASJE > TEKNISK ROM (HYBELLEILIGHET)

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom underetasje hybel/leilighet: (Tidligere toalett)

# Tilstandsrapport

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk på vegg. Plassbygde hyller på vegg, lysarmatur med stikkontakt og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for toalett.
- Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom, men som teknisk rom/tidligere toalett. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet har kun naturlig ventilering
- Rommet mangler tilluftsventilering
- Delvis løs tapet på vegg
- Overflater har nådd over halvparten av forventet levetid, vannsikkerheten for rommet er usikker.
- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode for teknisk rom/toalett. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.
- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav iht. fremtidig bruk.

Oversikt

## UNDERETASJE > TEKNISK ROM 2 (BOLIG)

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom underetasje bolig:
Malt betonggulv. Malt musset mur og malte plater på vegg, Malt panel i himling.
Vaskekum, varmtvannsbereder og innerdel varmepumpe. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane. Radiator i himling.
- Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom, men som teknisk rom ut fra overflater av mur og type bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet har ingen tettesjikt
- Sprekk i betonggulv
- Rommet har kun naturlig ventilering via ventil på vegg og via åpningsvindu.
- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.
- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav.





# Tilstandsrapport

Oversikt

Oversikt

Oversikt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

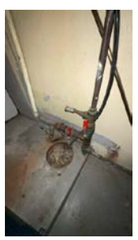
### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i teknisk rom

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Åpne rør i himling teknisk rom


Hovedstoppekrane og egen stoppekrane på utekrane med drenering

### TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelingskolber er plassert i himling på teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Avrenning fra fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.

Vannfordeling til bad 1. etasje, mangler merking

Vannfordeling til bad underetasje. Kurser merket. Kan med fordel merkes på egen kursplansje.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**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.
• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Rør i teknisk rom har vært utbedret med fugemasse

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg

## TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe.
Plassering: Teknisk rom
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast
Produksjonsår: 2007
Service utført: Nei

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Info hentet fra varmtvannstank

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



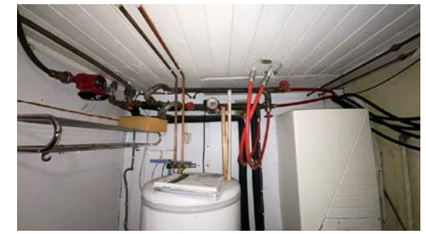


• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

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

Innerdel



Fordeling av varme og sirkulasjonspumper

Ytterdel

## TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 1. etasje
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig servicebryter
Produksjonsår: 2002
Service utført: Nei

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Isolasjon på utvendige rør er forviftret.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.
- Isolasjon på utvendige rør bør byttes/utbedres og tildekkes for å sikre god effekt på varmepumpen

# Tilstandsrapport

Innerdel

Ytterdel

## TG 1 Varmtvannstank

Daikin varmtvannstank som er på ca. 300 liter som er tilkoblet luft til vann varmepumpen.
Produksjonsår: 2007
Plassering: Teknisk rom
Elektrisk tilkobling: Fast

## TG 2 Vannbåren varme

Gulvvarme i hagestue og bad 1. etasje. Øvrige rom har radiatorer på vegg og stue i underetasjen som er tilkoblet luft ti vann varmepumpe. Manuell styring av vannfordeling fra teknisk rom

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.
- Etter befaringen er det utbedret og kontrollert påviste avvik i garasje 1. etasje, utbedret kabler i himling gang

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





# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2023 Renovert sikringsskap 2023. Montert AMS Strømmåler av OneCo 10.10.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Etter befaringen er installasjon i garasje kontrollert/utbedret av AS Elektro.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **- Det ligger totalt 7 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2017 - 2022**
   **- Samsvarserklæring for spotter på stue og garasje/hobbyrom er datert 18.10.2023, tilsendt pr. epost med beskrivelse.**
   **- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.**
   **- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:**
   **Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.**
    **- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle 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.**

Sikringsskap

Kursfortegnelse

## TG 0 Brannteknikke forhold

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

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

Brannmelder i begge etasjer. Brannslukker i 1. etasje og i leilighet underetasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker til leilighet i underetasjen etter befaringen.**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei - Informasjon:**
   **Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:**

   **A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett**
   **B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)**
   **C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)**
   **D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)**
   **E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet**
   **Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei - Informasjon:**
   **Oppfyll kravene til brannvarsling**
   **Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra ca.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen





som ligger under bakken er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

Synlig grunnmursplast langs grunnmur

Synlig grunnmursplast under veranda mot krypkjeller og ståltank

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokk i lagerrom og garasje.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Sprekk i mur ved garasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av grunnmur når det er snøfritt.

Sprekk i mur ved garasje.

Oversikt

Oversikt, mur har behov for vask og overflatebehandling

## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Betongheller i innkjørsel.

**Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

Oversikt

Bilde hentet fra Interiørfoto

Bilde hentet fra Interiørfoto

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra ca. 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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





# 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

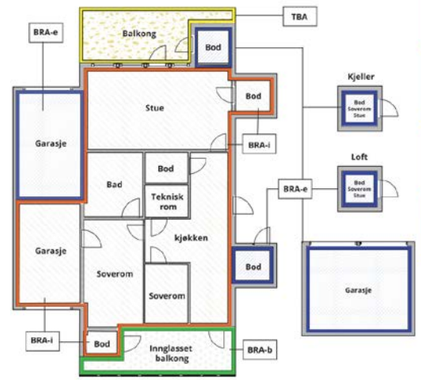
## Hva er måleverdig areal?

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. |

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 brannceller

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 byggteknisk 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.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 112 | 32 | | 144 | |
| 1. etasje | 139 | 36 | | 175 | 65 |
| **SUM** | **251** | **68** | | | **65** |
| **SUM BRA** | **319** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Vindfang (hybelleilighet), gang (hybelleilighet), soverom (hybelleilighet), bad (hybelleilighet), teknisk rom (hybelleilighet), kjøkken (hybelleilighet), stue (hybelleilighet), gang 2 (bolig), gang 3 (bolig), lagerrom (bolig), teknisk rom 2 (bolig) | Garasje, bod | |
| 1. etasje | Hagestue, gang, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad/vaskerom | Garasje/verksted | |

**Kommentar**

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda ved hagestue og balkong med utgang fra soverom

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.
- Utforming av bygningskonstruksjoner med vinkler som ikke er rette med videre i lagerrom og på veranda, gjør at arealet er vanskelig å måle nøyaktig.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 20.12.1969. Det foreligger fasadetegninger av tilbygget garasje i underetasjen og garasje/verksted i bod uten plantegninger. Disse er ikke angitt med dato. Tilbygg av hagestue i 1. etasje er datert 02.05.2002 hos Hemne bygningsråd.
- Underetasje: Stue er utvidet inn i gang, boder og vaskerom. Div rom og matbod er endret til bad. Gang er slått sammen til en gang. Påbygd lagerrom i 2002 er ikke angitt på noe tegninger. Endringer krever søknad om bruksendring.
- 1. etasje: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. Soverom ved bad er endret til garderobe og redusert i størrelse for å kunne etablere større bad/vaskerom. Hagestue er på tegninger fra 2002. Garasje/verksted er ikke angitt på noe plantegninger, kun fasadetegninger uten dato. Endringer krever ingen søknad om bruksendring.
- Info - Hva er en bruksendring?
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.
- Det bør undersøkes med Heim Kommune vedrørende lovlighet grunnet utvidet lagerrom i kjeller og at det kun foreligger tegninger av fasade ved tilbygg av garasje. Areal i matrikkel samsvarer ikke med det som er bygget.
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.





**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## 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** | 216 | 103 |

**Kommentar**

Enebolig
- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Underetasje: Vindfang (Hybelleilighet), Gang (Hybelleilighet), Soverom (Hybelleilighet), Bad (Hybelleilighet), Kjøkken (Hybelleilighet), Stue (Hybelleilighet), Gang 2 (Bolig), Gang 3 (Bolig)
- 1. etasje: Hagestue, Gang, Stue 2, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bad/vaskerom
- S-rom
- Underetasje: Teknisk rom (Hybelleilighet), Lagerrom (Bolig), Teknisk rom 2 (Bolig), Bod, Garasje
- 1. etasje: Garasje/verksted

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 20.11.2025 | Svenn Marius Skålvik | Takstingeniør |
| | Kurt-Ove Stenersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5055 HEIM | 119 | 16 | | 0 | 960.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kårøydalsveien 8

**Hjemmelshaver**
Stenersen Kurt-Ove, Fævelen Trine Schei

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 06.10.2025 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Kommunepakke med offentlig informasjon | 09.10.2025 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 33 | Nei |
| Byggetegninger | 20.12.1969 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 24.11.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 4 | Ja |
| Standardtekst (Rombeskrivelse) | 24.11.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 5 | Ja |
| Forenklet energiattest | 24.11.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 7 | Ja |
| Samsvarserklæring fra AS Elektro. Hobbyrom og spotter stue | 18.10.2023 | Tilsendt av elektriker | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Samsvarserklæring fra AS Elektro. Rehabilitering av sikringsskap | 01.04.2022 | Tilsendt av elektriker | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.12.2025 | Bekreftet av selgere pr. epost 15.12.2025 |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OU2072

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Aktiv EM Kystregionen |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 1701250044 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Trine Schei Fævelen | Kurt-Ove Stenersen |

| Gateadresse |
|---|
| Kårøydalsveien 8 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| VINJEØRA | 7203 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: KLP
Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kom inn vann i vinterhage da beslaget på taket blåste av ved storm.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 1701250044



21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 1701250044

Tilleggskommentar

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: 1701250044

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Trine Fævelen | c1d3f689990aa9a8776ac a0acbcbda77eec0598e | 29.09.2025 13:44:15 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kurt Stenersen | 778a457d79fa458afe6c9 00886d993140a61cd88 | 06.10.2025 11:58:01 UTC | Signer authenticated by One time code |

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

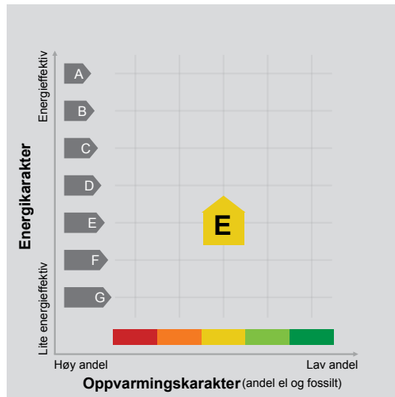
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Document reference: 1701250044

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kårøydalsveien 8 |
| Postnummer | 7203 |
| Sted | VINJEØRA |
| Kommunenavn | Heim |
| Gårdsnummer | 119 |
| Bruksnummer | 16 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 183098292 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-192741 |
| Dato | 24.11.2025 |




**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 innetemperaturen**
**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)

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1974 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 319 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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-attesten).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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



## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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 21: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 23: Montering tetningslister

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

### Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



**HEMNE KOMMUNE**
BYGNINGSRÅDET
7200 KYRKSÆTERØRA

# Brukstillatelse

*(Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3).*

Pernille og Jomar Fjelnset

Vinjeøra

Etter besiktigelse foretatt den 11/9 gis herved midlertidig

brukstillatelse av boligbygg på eiendommen
gnr. 119 bnr. 16

*Merknader:*

Gjenstår:
Innredning av kjeller og sokkelleilighet.
Kjeller trapp.
Utvendig hovedingangstrapp.
Ventilasjon av bad og kjøkken over tak.

Brukstillatelsen gjelder kun hovedleilighet.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

*Kyrksæterøra,* 12 / 9 19 74

Hemne Bygningsråd
Kyrksæterøra

Svar Gåvstad

**HEMNE KOMMUNE**
BYGNINGSRÅDET
7200 KYRKSÆTERØRA

# Brukstillatelse

(Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3.)

Jomar Fjelnset
7203 VINJEØRA

Etter besiktigelse foretatt den 26/7-1977 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen

Gnr. 119 bnr. 16 i Hemne.

Merknader:

Gjenstår:

Lufting av WC og vaskerom, samt kjøkken i sokkel.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

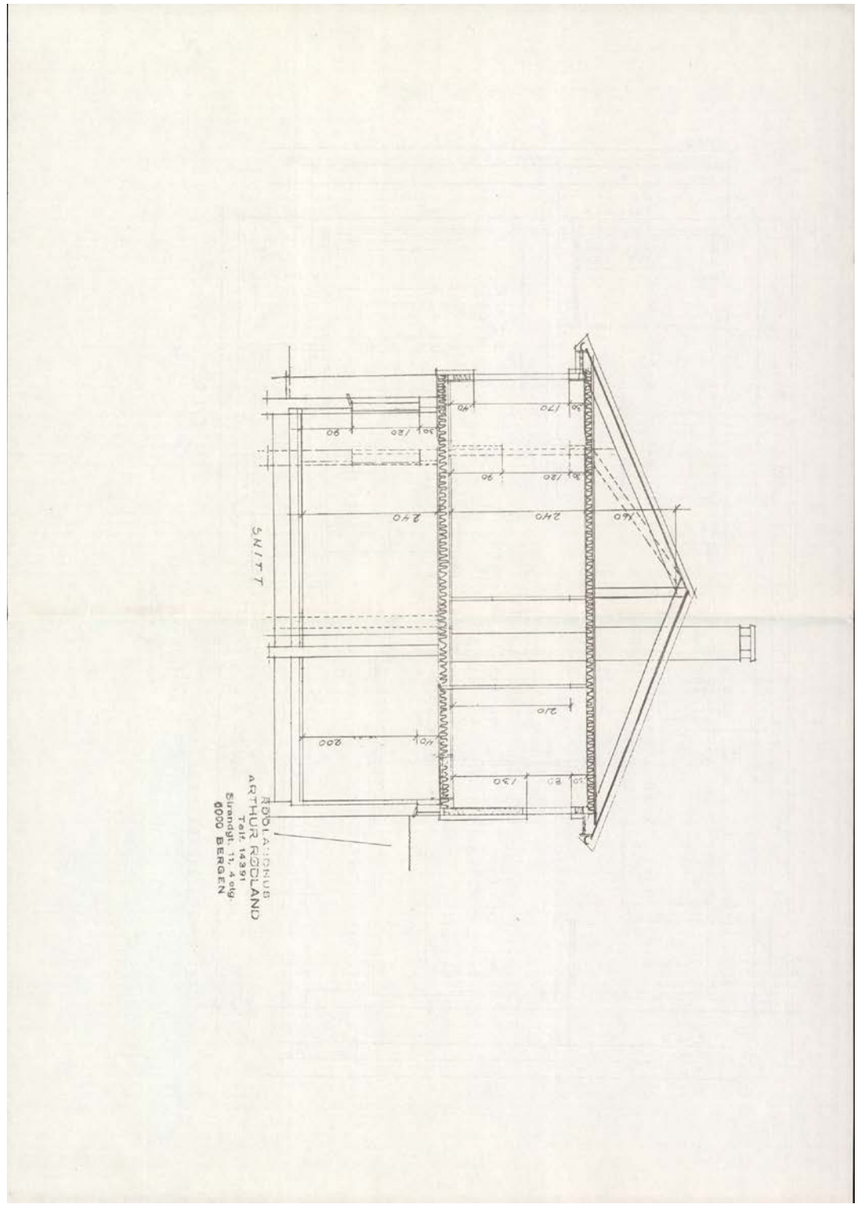
.....

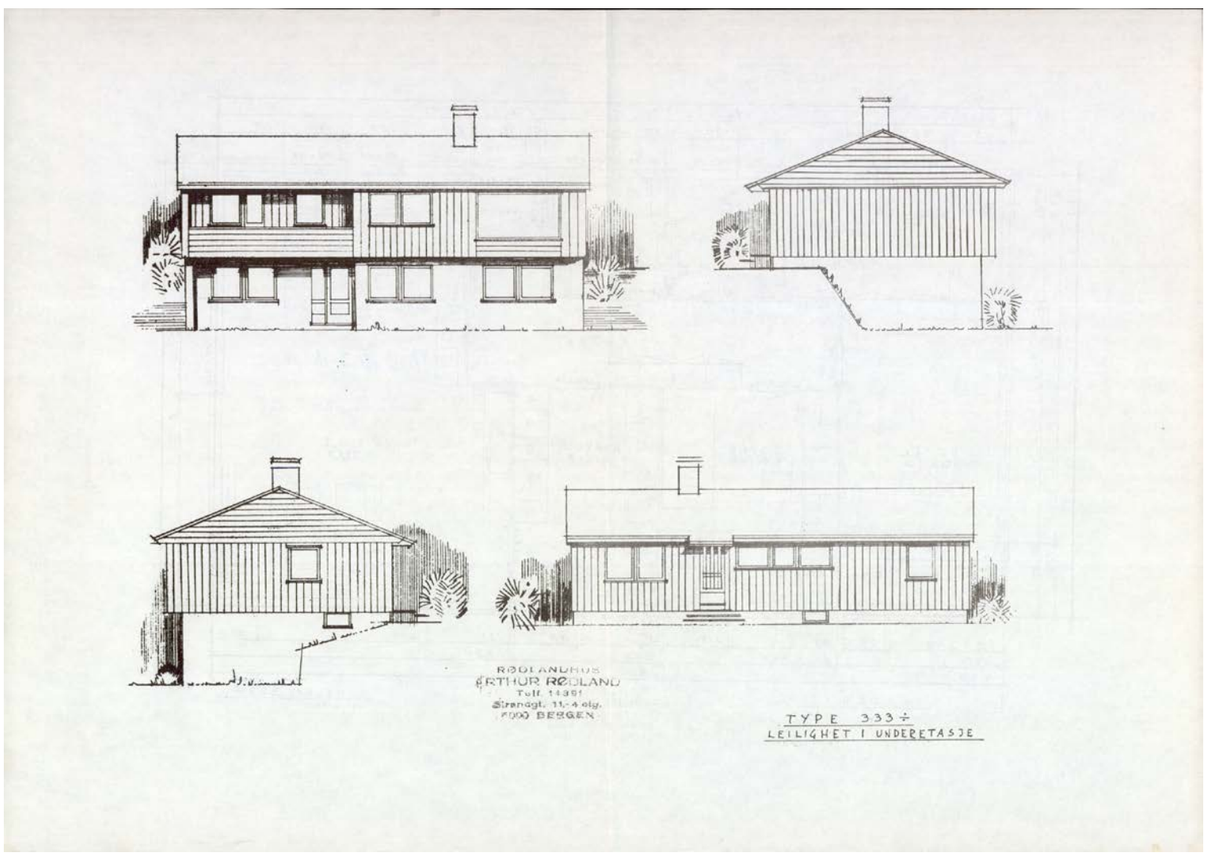
Kyrksæterøra 29 / 7 1977

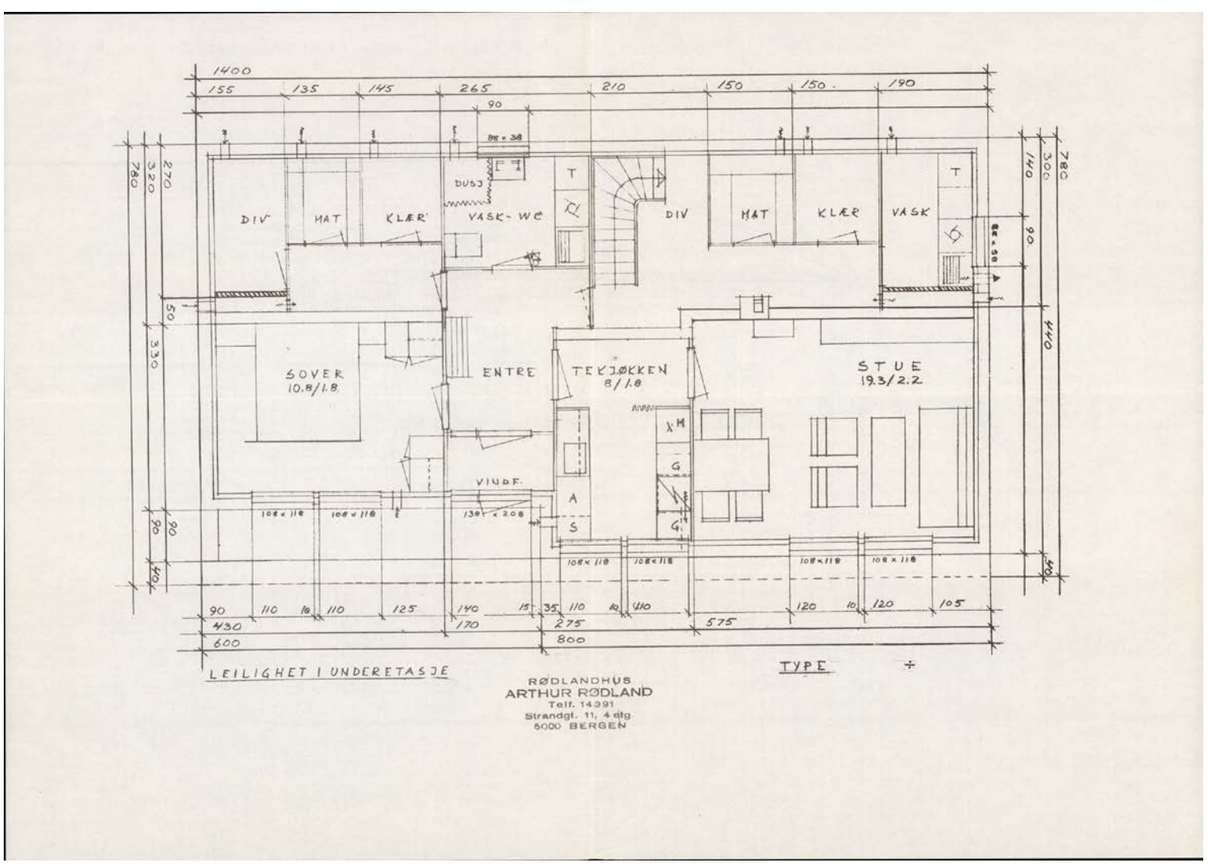
Knut Vollen

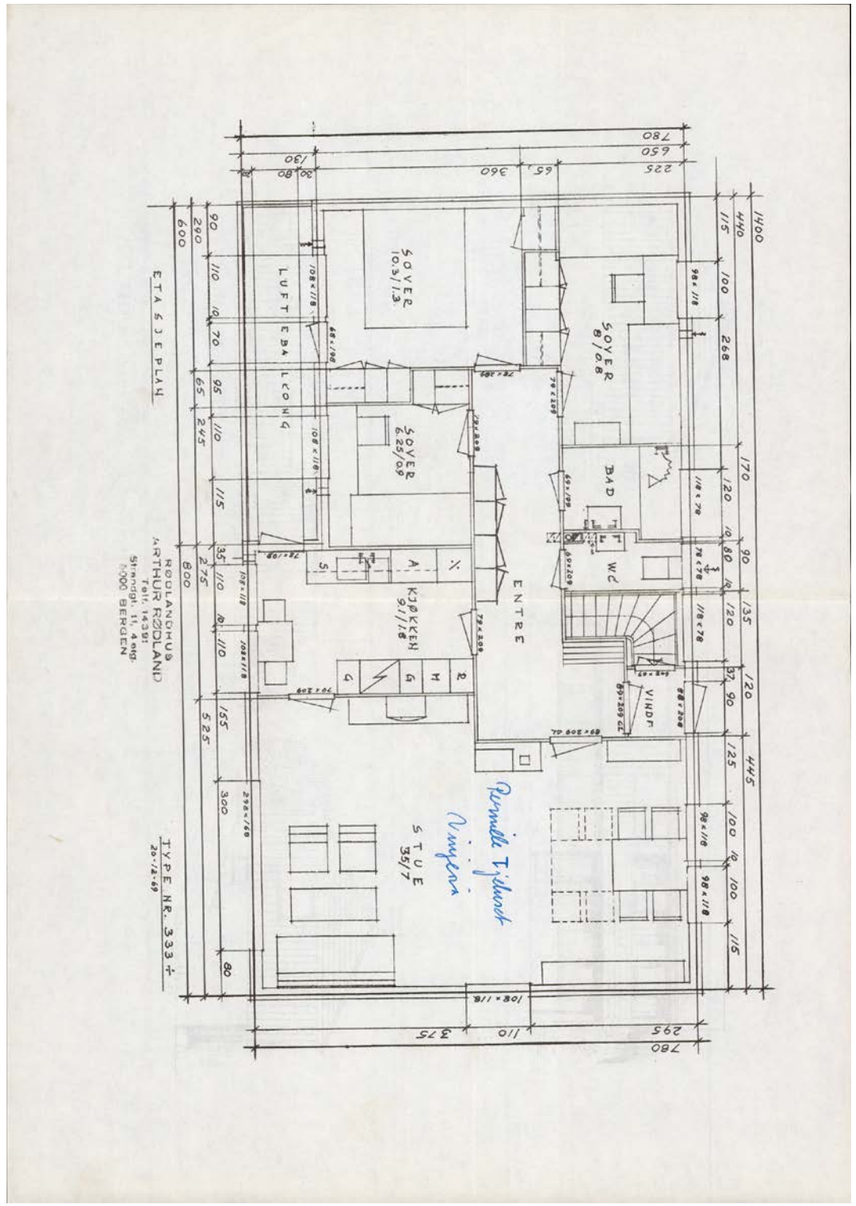
A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER 5 bl. 3 75

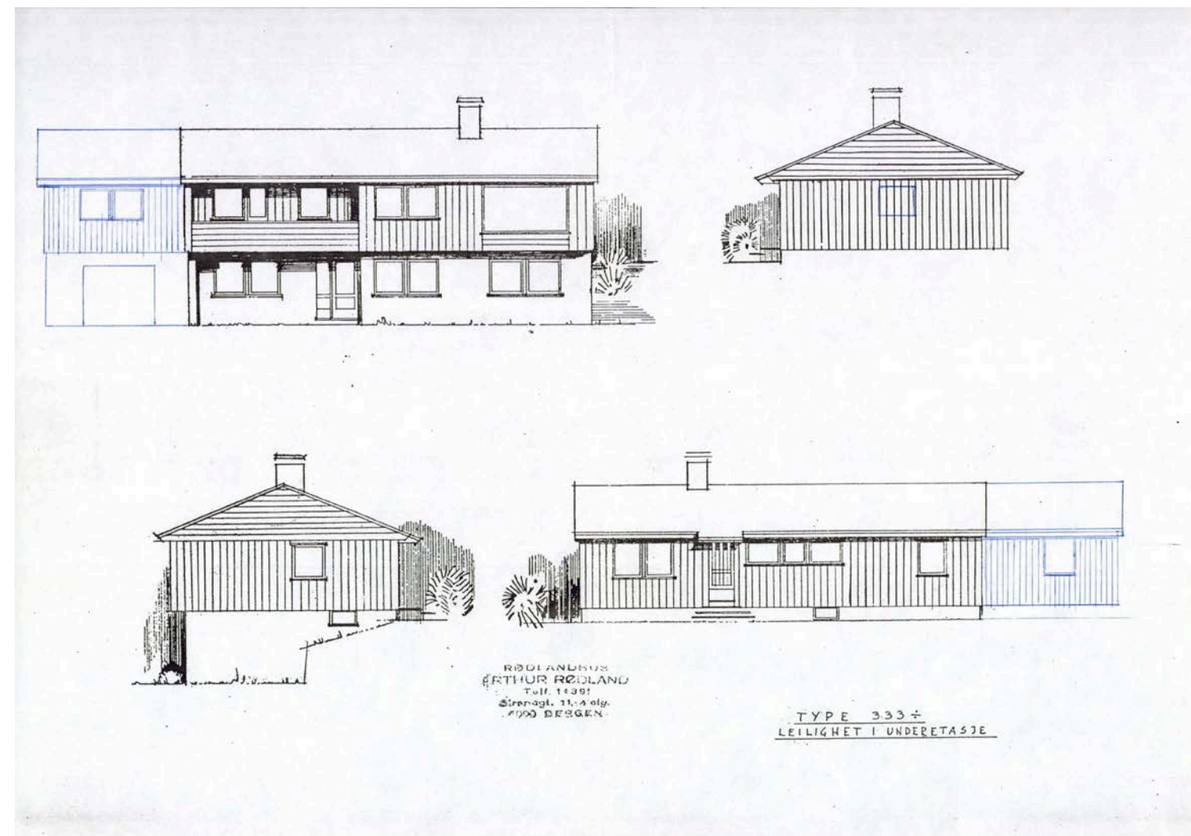


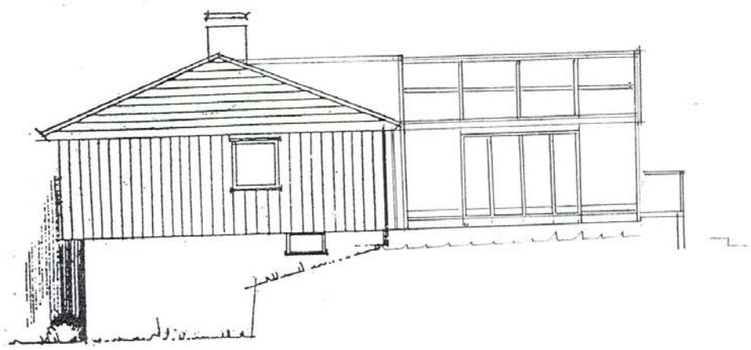



RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN
TYPE 333÷
LEILIGHET I UNDERETASJE


1400
155
135
145
265
210
150
150
190
90
DIV
HAT
KLÆR
VASK-WC
DUSJ
T
DIV
HAT
KLÆR
VASK
SOVER
10.8/1.8
ENTRE
TEKJØKKEN
8/1.8
STUE
19.3/2.2
VINDF.
A
S
M
G
90
110
110
125
140
35
110
410
120
120
105
430
170
275
575
600
800
LEILIGHET I UNDERETASJE
TYPE ÷
RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strandgt. 11, 4 etg
5000 BERGEN

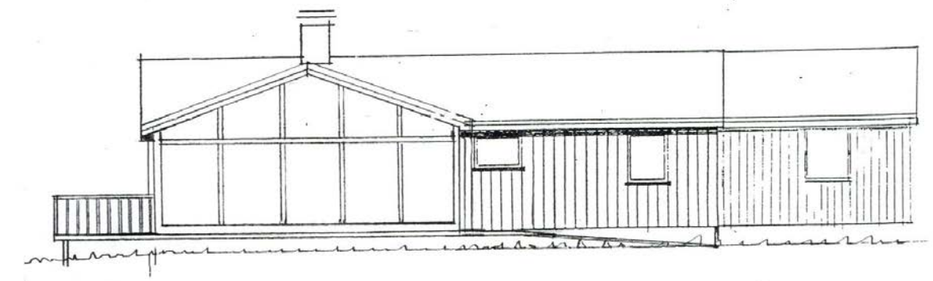

ETASJEPLAN
SOVER 10.3/1.3
LUFTEBALKONG
SOVER 6.25/0.8
SOVER 8/0.8
BAD
WC
ENTRE
VINDF
KJØKKEN 9.1/1.8
STUE 35/7
RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strømgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN
TYPE NR. 333÷
29-12-69


RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strømgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN
TYPE 333÷
LEILIGHET I UNDERETASJE



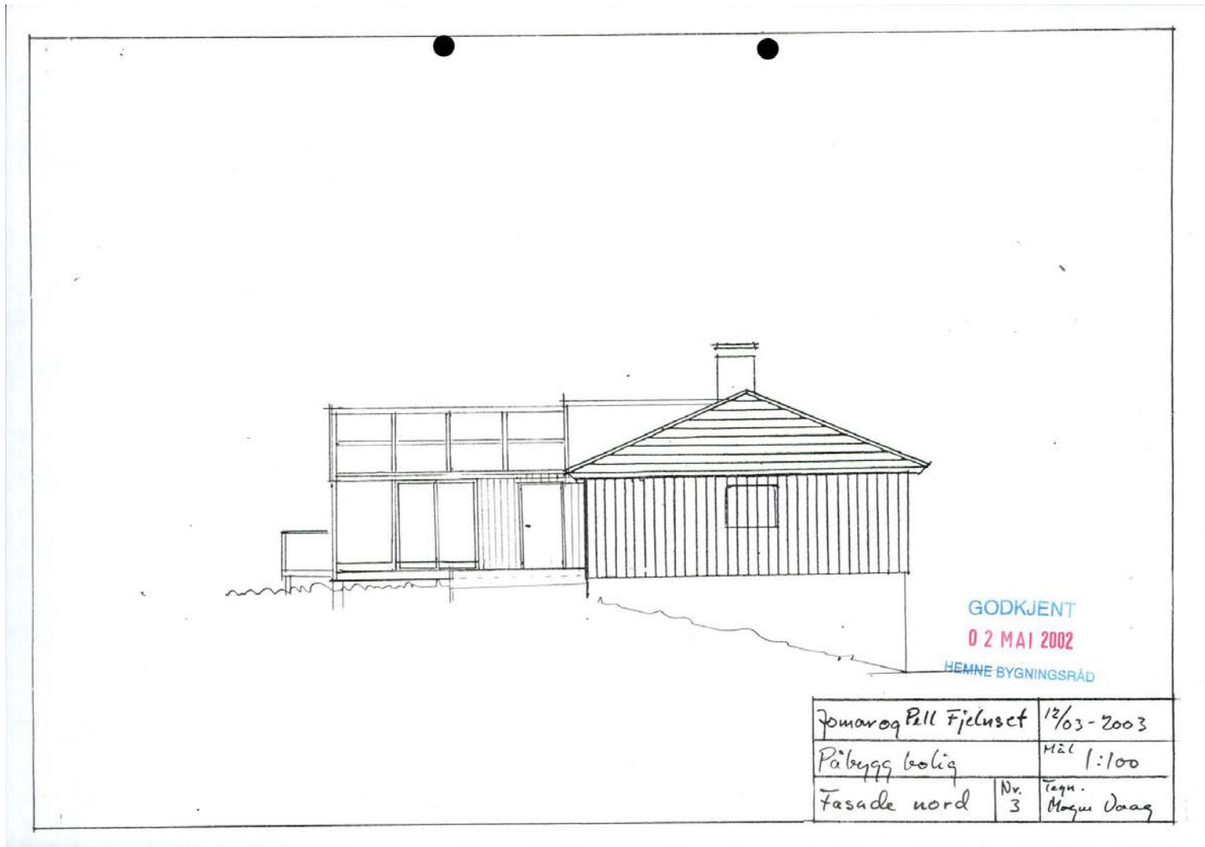
GODKJENT
0 2 MAI 2002
HEMNE BYGNINGSRÅD

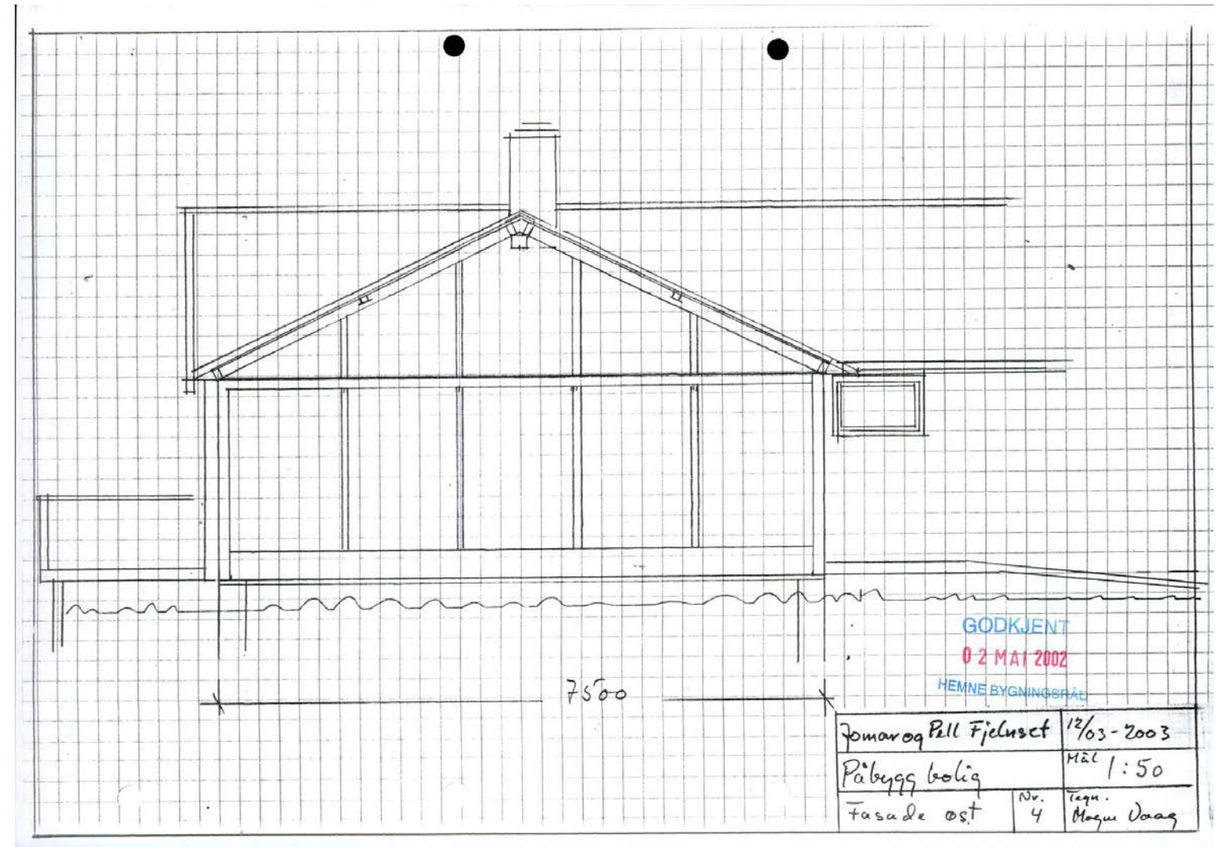
| | | |
|---|---|---|
| Jomar og Pål Fjelnset | | 12/03-2003 |
| Påbygg bolig | | Mål 1:100 |
| Fasade syd | Nr. 1 | Tegn. Magne Daag |

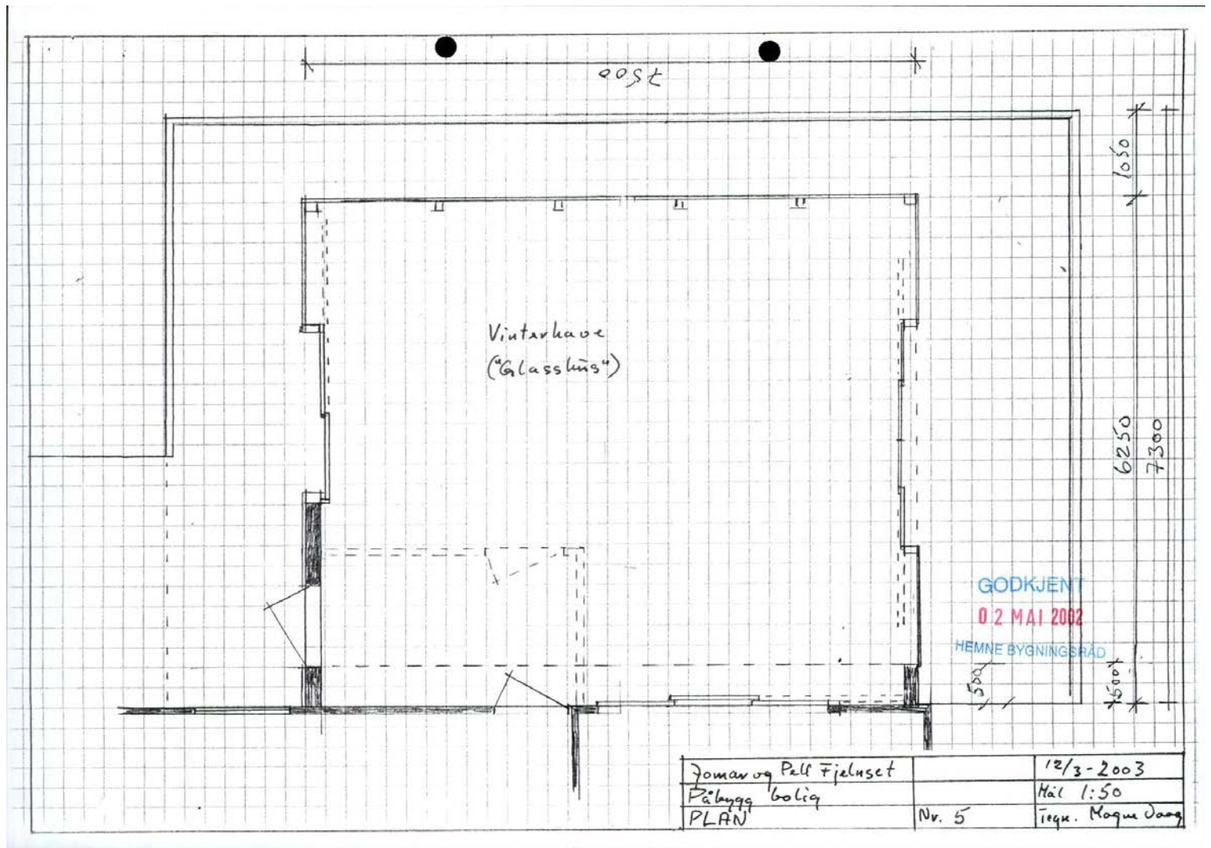


GODKJENT
0 2 MAI 2002
HEMNE BYGNINGSRÅD

| | | |
|---|---|---|
| Jomar og Pål Fjelnset | | 12/03-2003 |
| Påbygg bolig | | Mål 1:100 |
| Fasade øst | Nr. 2 | Tegn. Magne Daag |


GODKJENT
0 2 MAI 2002
HEMNE BYGNINGSRÅD
Jomarog Pell Fjelnset
12/03-2003
Påbygg bolig
Mål 1:100
Fasade nord
Nr. 3
Tegn. Magni Daag


7500
GODKJENT
0 2 MAI 2002
HEMNE BYGNINGSRÅD
Jomarog Pell Fjelnset
12/03-2003
Påbygg bolig
Mål 1:50
Fasade øst
Nr. 4
Tegn. Magni Daag






ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Heim
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 119/16/0/0
**Adresse:** Kårøydalsveien 8, 7203 VINJEØRA

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 07/10/2025

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 119, Bruksnr 16 | **Kommune:** | 5055 | Heim |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Kårøydalsveien 8, gatenr 1359<br>7203 Vinjeøra | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 302<br>8 | Vinjeøra<br>Vinjeøra |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 9060802 | Vinje |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Myrset V | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 20.10.1971 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 960,5 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle | Fødsels-/Org.nr. | Eier | Andel | Type |
|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | 291286 | Stenersen Kurt-Ove<br><br>Kårøydalsveien 8, 7203 Vinjeøra | 1/2 | Bosatt i Norge |
| Hjemmelshaver | 030997 | Fævelen Trine Schei<br><br>Skagan 38, 6690 Aure | 1/2 | Bosatt i Norge |

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





### Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 04.11.2022 | Berørt | 5055/119/13 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 07.11.2022 | Berørt | 5055/119/16 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5055/119/21 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5055/119/16 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2018 | Mottaker | 5055/119/16 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2018 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 02.02.2012 | Avgiver | 5055/119/16 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 02.02.2012 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 25.01.2012 | Avgiver | 5055/119/16 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 25.01.2012 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 19.11.1974 | Avgiver | 5055/119/16 | -73,3 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5055/119/21 | 73,3 |
| Skylddeling | Forretning: | 20.10.1971 | Avgiver | 5055/119/7 | -1 005,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5055/119/16 | 1 005,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kårøydalsveien 8 | H0101 | Bolig | 262,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 165,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 262,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 262,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 183098292 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 97,0 | | 97,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 165,0 | | 165,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 119, Bruksnr 20 **Kommune:** 5055 Heim

**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.**

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Tilleggsjord | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 19.11.1974 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 73,6 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Målebrev | | | | |
| **Arealmerknad:** | Fiktive grenser | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5055/119/20 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2018 | Mottaker | 5055/119/20 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2018 | | | |
| Annen forretningstype | Forretning: | 02.02.2012 | Berørt | 5055/119/15 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 02.02.2012 | Berørt | 5055/119/20 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 19.11.1974 | Avgiver | 5055/119/15 | -73,6 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5055/119/20 | 73,6 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**



ambita

Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/119/16/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2025

0 25 50 m

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

ambita

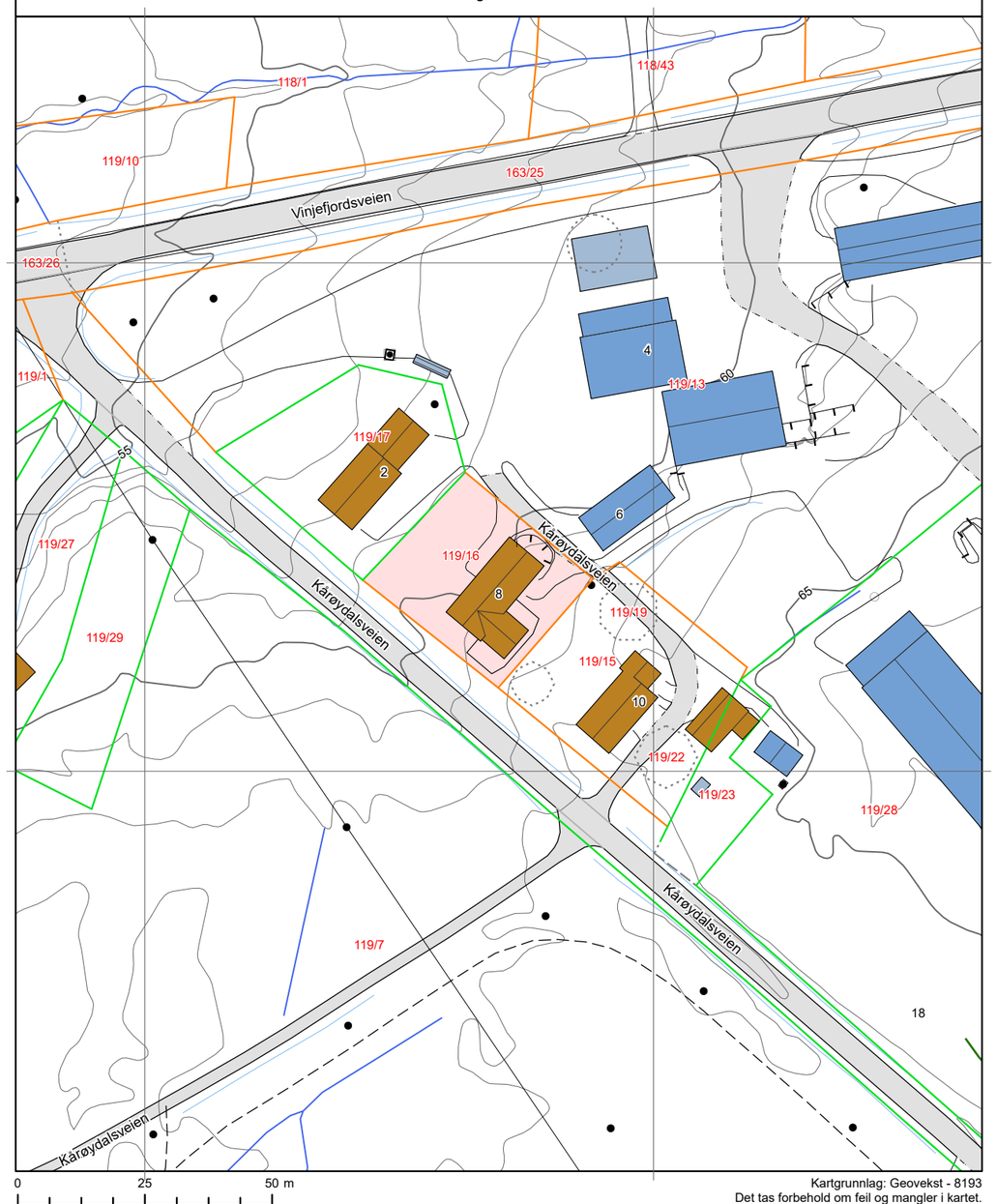
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/119/16/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2025




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



## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

**Høydekurver**

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

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

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

~~277~~ 345

MÅLEBREV

Avskrift av/~~Vedlegg til~~:
Dagboknr. 4660 dbf. 20/10 1971
Orkdal sorenskriverembete

År 1971 den **9. september** ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

**eiendommen Skeishaugen, grn. 119, brn. 7 i Hemne, eier Jenny Alstad.**

Forretningen er rekvirert av **Jenny Alstad**
som er heimelshaver/~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

**Knut Volden**

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

**For eieren Jenny Alstad møtte søsteren Oddlaug Midtlyng, eier av grn. 118, brn. 1 Ole Vinje, og eier av grn. 119, brn. 1-2 Leif Holden.**

**For kjøperne møtte Jomar Fjelnset.**

Grensebeskrivelse:

| | | |
|---|---|---|
| **Grensa** | **i søraust mot tomt nr. 1 måler** | **30,00 m.** |
| " | **i sørvest mot Kårøydalsvegen** " | **33,50** " |
| " | **i nordvest mot tomt nr. 3** " | **30,00** " |
| " | **i nordaust mot grn. 119, brn. 7** " | **33,50** " |

**Se målebrevkartet.**

Arealet utgjør **1005 m2**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01 mark** gj.v. 0.34

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **18/10** 19 **71**

Jomar Gjølstad

Knut Volden

Bernhard Nilsen

Nr. 2254 a Eneret: Sem & Stenersen I Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

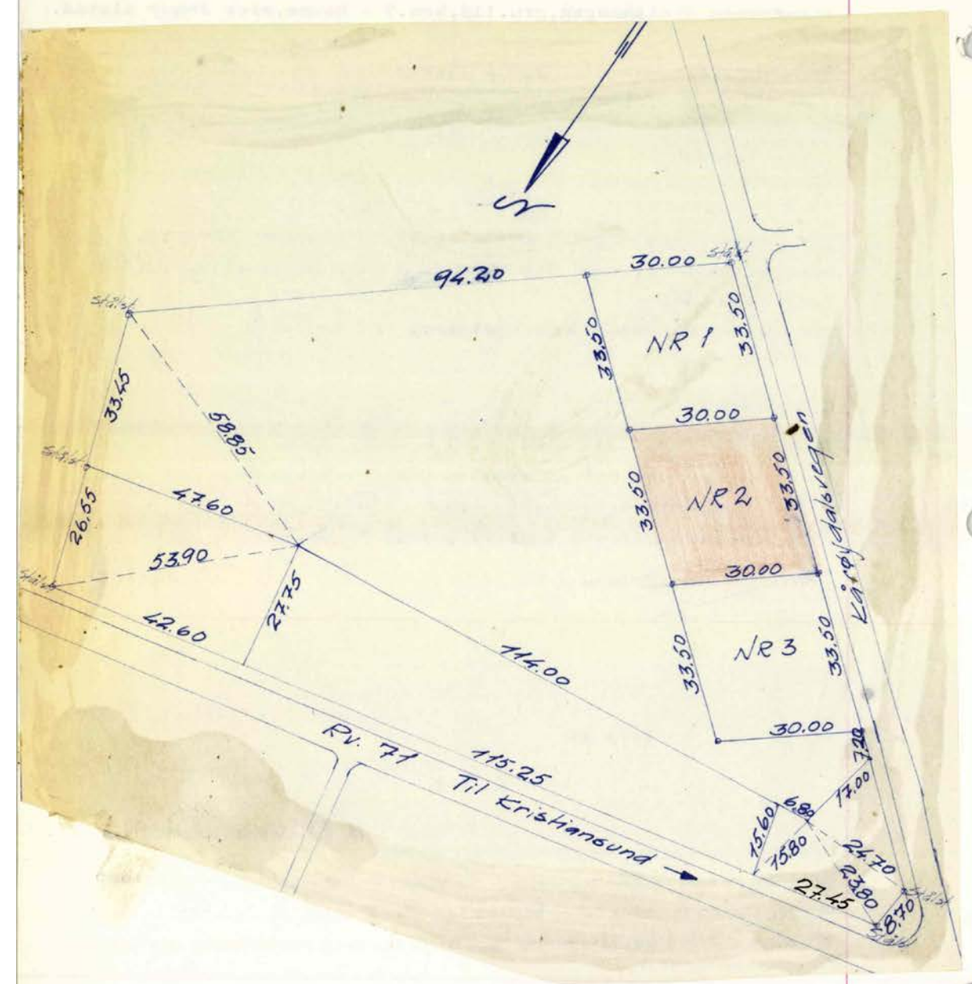




278346

(Kopi av målebrev-kart)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn: Myrset V | gnr. 119 | bnr. 16 | |
| Parsell av Scheishaugen | gnr. 119 | bnr. 7 | |
| Areal 1005,0 m² | Målestokk | 1 : 1000 | |



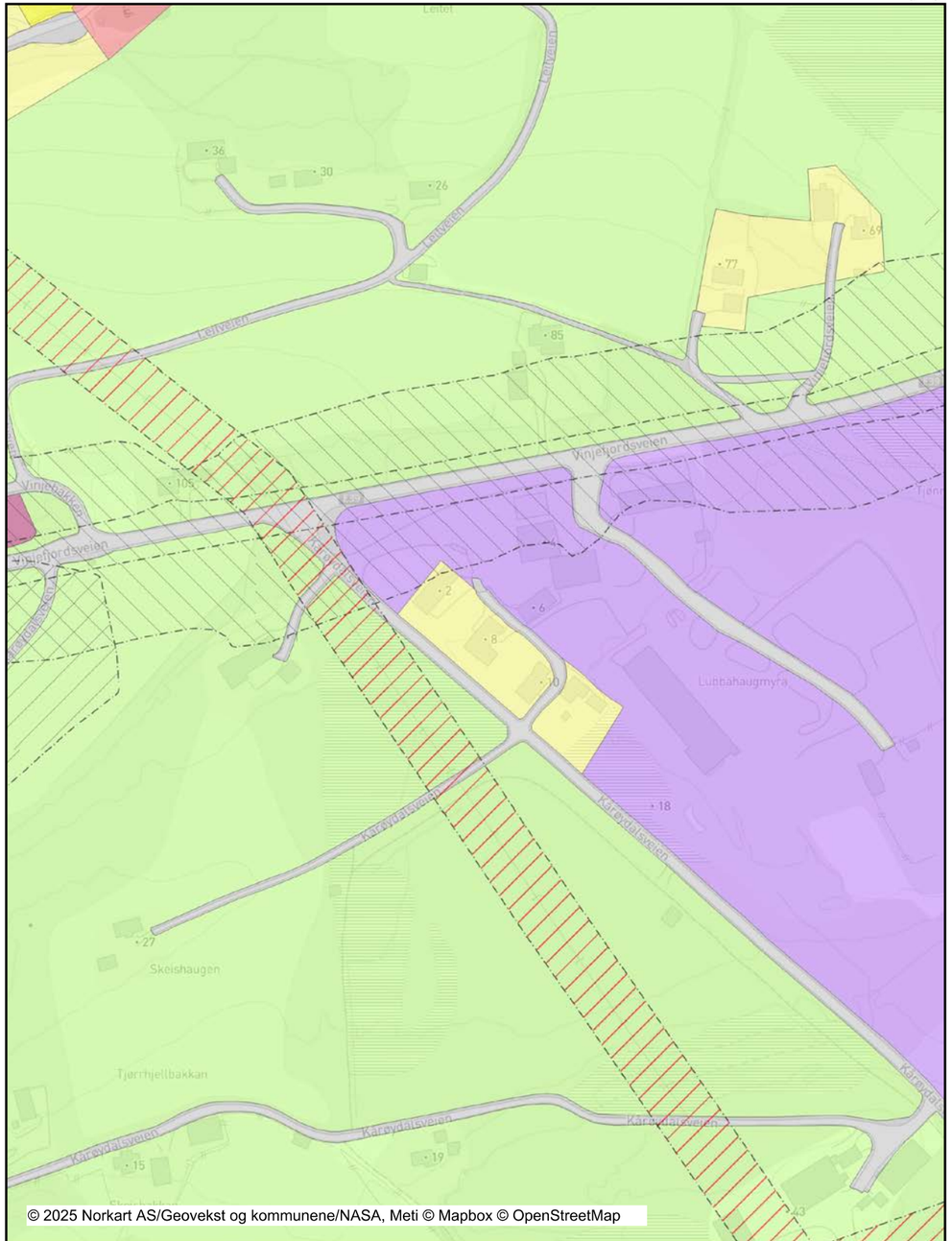

Vedtak i Sør-Trøndelag fylkeslandbruksstyre den 11. desember 1969:
Fylkeslandbruksstyret samtykker i fradeling av ca. 1o dekar fra eiendommen Scheishaugen, grn. 119, brn. 7 i Hemne eier Gunnar Alstad.

HEMNE JORDSTYRE
John Aae

**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

Dato: 08.10.2025 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N

N




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

**Tegnforklaring**

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11*
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:*
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s.*
- LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål

ambita

Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/119/20/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.12.2025

0 25 50 m

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



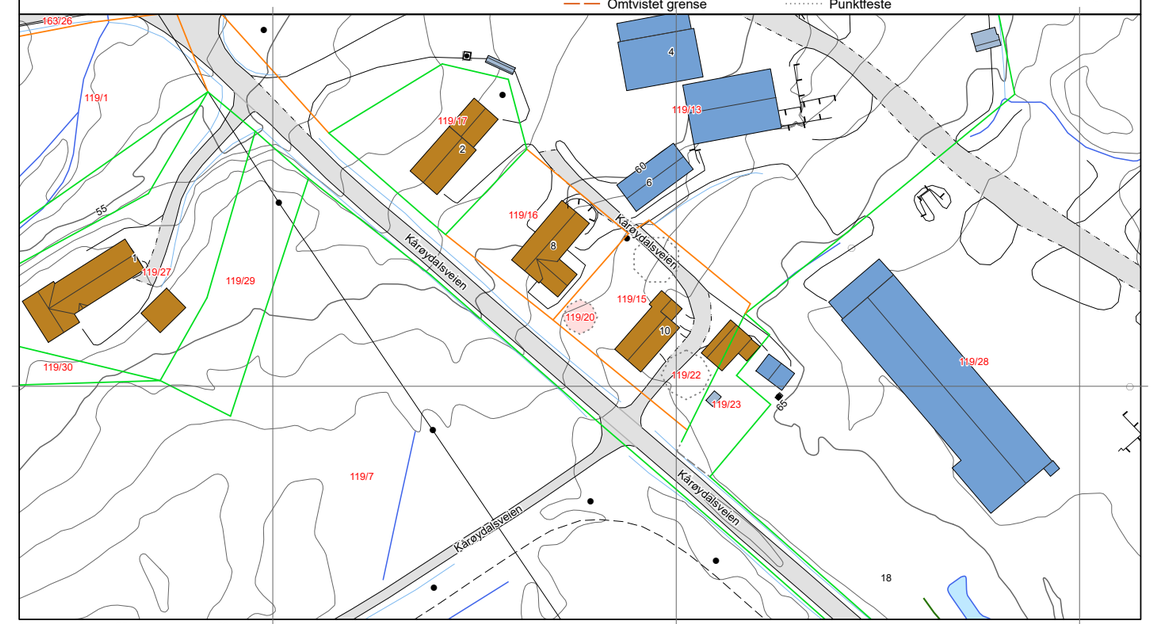
ambita

Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/119/20/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.12.2025




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

**Høydekurver**

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

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

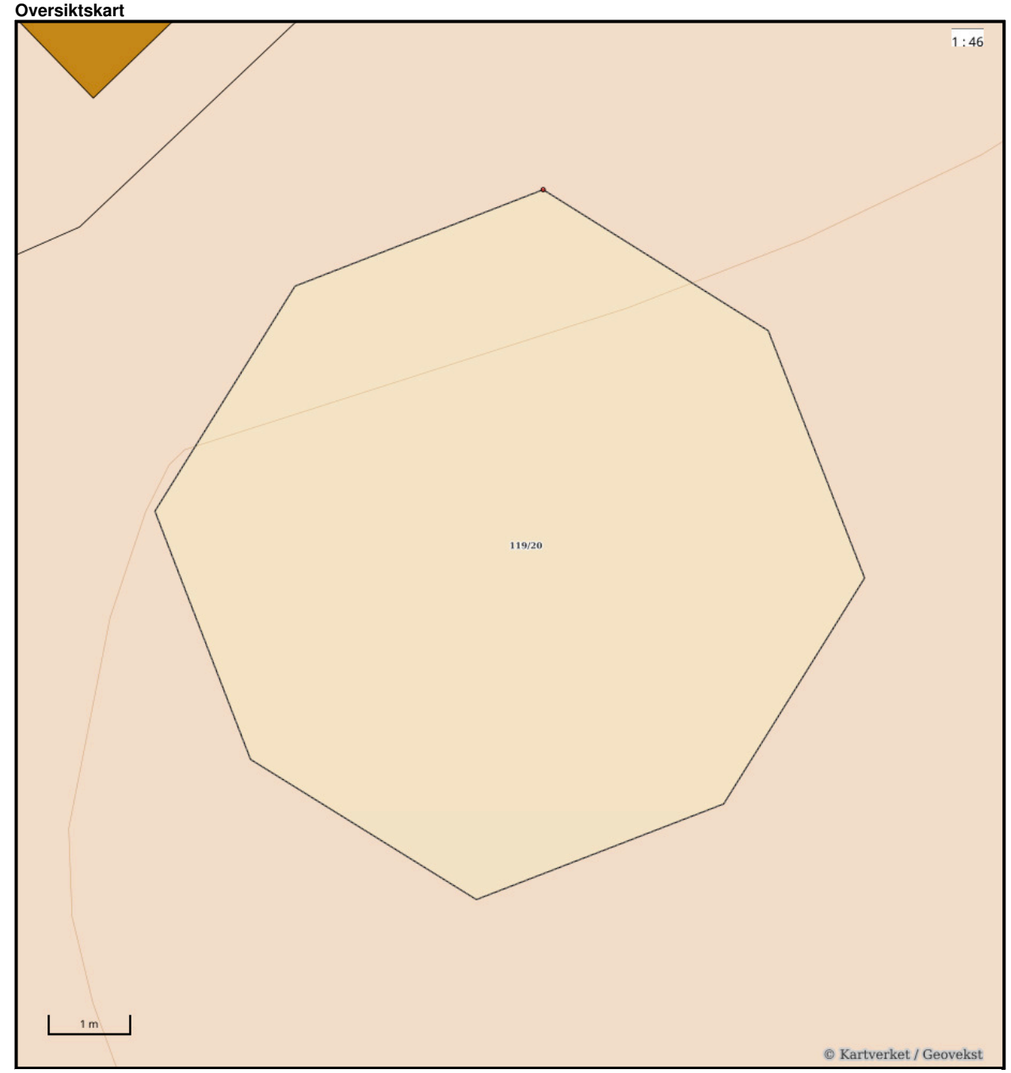


ambita

# Matrikkelkart

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Heim | 5055 | - | 119 | / | 20 | / | 0 | / | 0 |

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

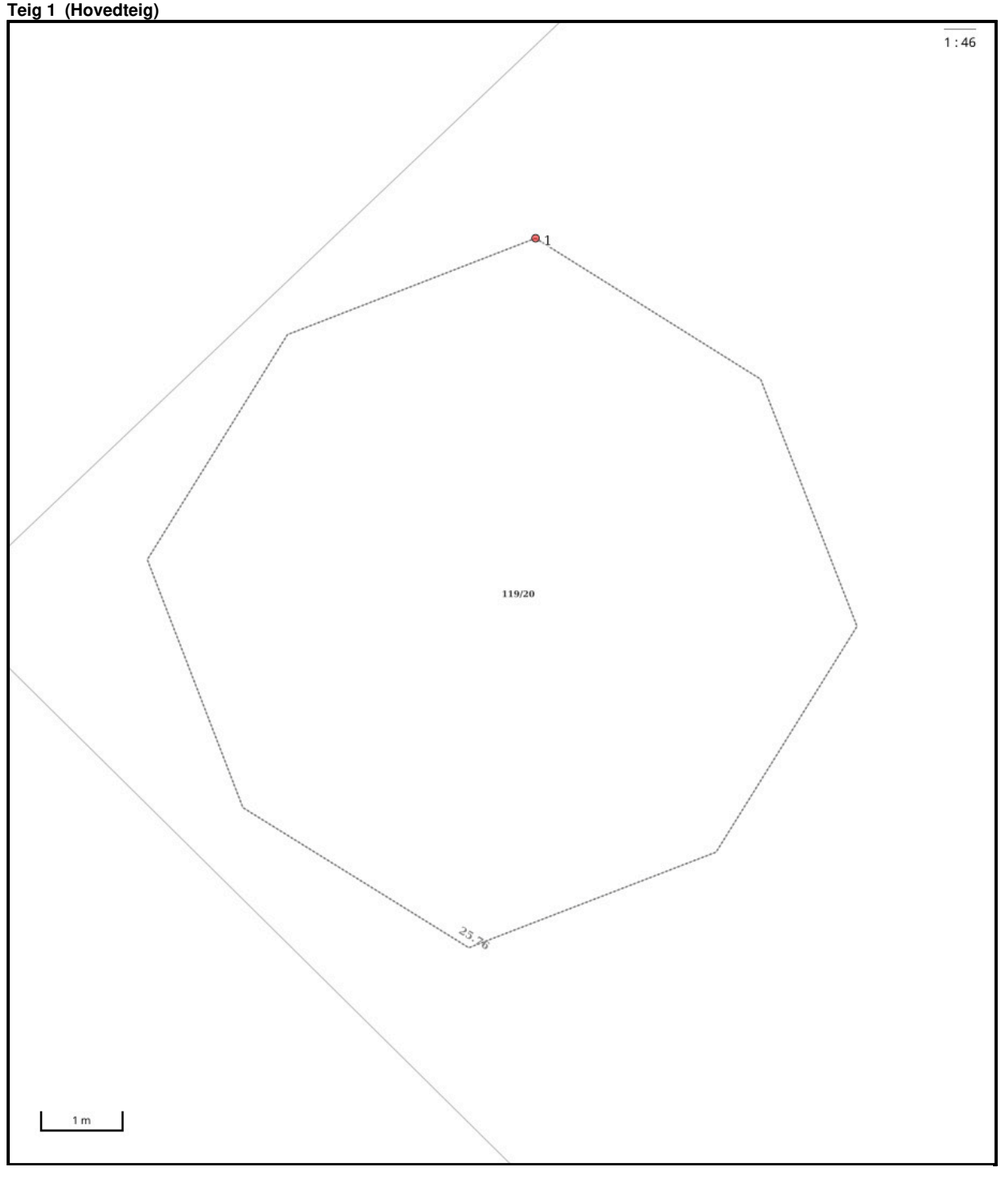
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 17.12.2025 12:14 – Sist oppdatert 17.12.2025 12:13

Side 1 av 3

**Teig 1 (Hovedteig)**




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring







## Areal og koordinater

**Areal:** 49,80m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 008 621,54 | 500 276,16 | 25,76m | Ukjent | 9999 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

224

DAGBOK NR. 05816 | DAGBOKFØRT 21.08.79
ØRKDAL SØRENSKRIVERKONTORET

AVTALE OM BRUK AV PRIVAT VEG FREM TIL VINJEØRA AUTOMATSENTRAL

Avtalen gjelder bruksrett til privat veg fra riksveg 71/ fylkesveg U 332 frem til Televerkets kiosk på eiendommen Skeishaugen gnr. 119, bnr. 7 i Hemne kommune. Lengde ca. 170 meter.

1. Undertegnede grunneiere:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Jomar Fjelnset | gnr. 119 | bnr. 16 | i Hemne kommune |
| Erling Opsal | " 119 | " 17+21 | i Hemne kommune |
| Asbjørn Opsal | " 119 | " 15+19 | i Hemne kommune |

gir Televerket rett til å benytte sin private veg frem til Vinjeøra automatkiosk. Avtalen gjøres gjeldende fra 1.1.79 inntil ny kommunal veg er anlagt frem til kiosken fra det planlagte industriområde.

2. Televerket betaler i 1979 hver grunneier kr. 800,- som skal dekke alle vedlikeholdsomkostninger i anleggsperioden.

3. Televerket dekker 1/4 av utgiftene til snøbrøyting etter gjeldende priser. Brøyting utføres av Vinjeøra Bensin og Service (Opsal & Fjelnset).

4. Televerket betaler fra 1.1.80 en årlig leieavgift på kr 400,- til hver grunneier.

5. Televerket dekker fra 1.1.80 1/4 av vedlikeholdsutgiftene på veien i henhold til spesifisert regning.

6. Leieavgiften reguleres hvert 3. år etter nærmere avtale.

7. Leieavgiften betales forskuddsvis.

8. Avtalen kan tinglyses.

9. Avtalen er utstedt i 4 eks. hvorav grunneierne og Televerket har en hver.

Sted. Trondheim ... den. 6.7.79
A. Bryn
Ann Bryn
Trondheim teleområde
Telesjefen
Etter fullmakt

Sted. Vinjeøra ... den. 7/7-79
Erling Opsal
Asbjørn Opsal
Jomar Fjelnset

Grunneiere





225

753

Avskrift av/~~Vedlegg til~~:
Dagboknr. 6956 dbf. 6/12 1974
Orkdal sorenskriverembete

MÅLEBREV

År 19 74 den 19/11 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

**Myrset IV gnr. 119 bnr. 15 i Hemne.**

Forretningen er rekvirert av **Asbjørn Oppsal**
som er heimelshaver/m~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

**Knut Volden**

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

**Ingen, men de nødvendige grenser stod i marka.**

Grensebeskrivelse:

**Parsellen grenser nordvest til gnr. 119 bnr. 16 hvor HF=30,00 m.**
**I sydøst til gnr. 119 bnr. 15 hvor FG= 29,45 m.**
**I sydvest til Kårøydalsvegen hvor GH= 5,00 m.**

Arealet utgjør **73,6m²**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Tilleggsjord**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 3/12 19 74

Ivar Gaustad

Knut Volden

Oddbjørn Berg

Nr. 2254 a Enerett: Sam. a Stenersen I Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

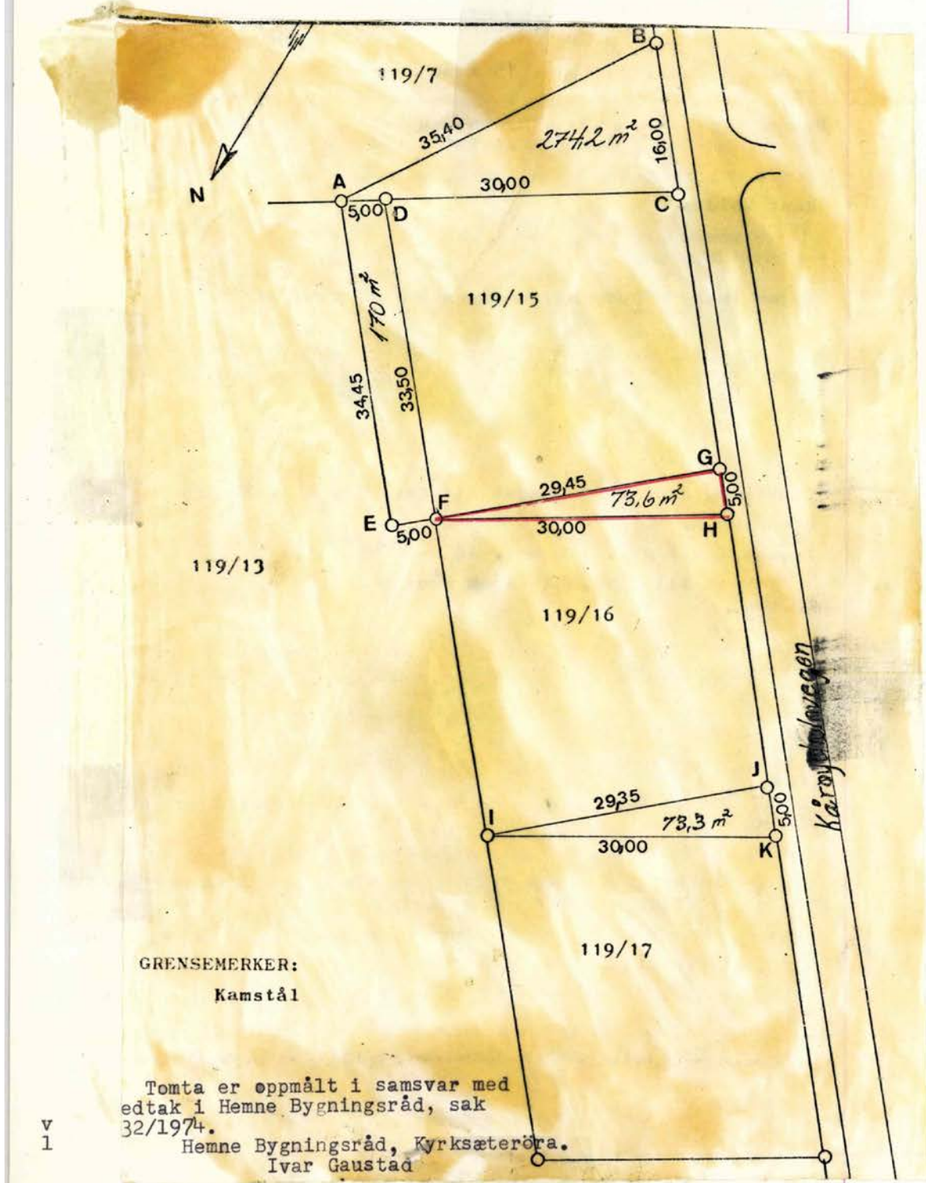




754

MÅLEBREV-KART

Bruksnavn: Tilleggsjord — gnr. 119 bnr. 20
Parsell av Myrset IV — gnr. 119 bnr. 15
Areal 73,6 m² — Målestokk 1:500
~~xxxxxxxxxxxxxxxxxx~~




GRENSEMERKER:

Kamstål

Tomta er oppmålt i samsvar med
edtak i Hemne Bygningsråd, sak
32/1974.
Hemne Bygningsråd, Kyrksæterøra.
Ivar Gaustad
sekr.

v
1

755

MÅLEBREV

Avskrift av/~~Vedlegg~~ til:
Dagboknr. 6957 dbf. 6/12 1974
Orkdal sorenskriverembete

År 1974 den 19/11 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

**Myrset V gnr. 119 bnr. 16 i Hemne**

Forretningen er rekvirert av **Jomar Fjelnset**
som er heimelshaver/~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

**Knut Volden**

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

**Ingen, men de nødvendige grenser stod i marka.**

Grensebeskrivelse:

**Parsellen grenser i nordvest til gnr. 119 bnr. 19 IK= 30,00 m**
**I sydøst til gnr. 119 bnr. 16 hvor IJ=29,35 m.**
**I sydvest til Kårøydalsvegen hvor JK= 5,00 m.**

Arealet utgjør **73,3 m²**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Tilleggsjord**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **2/12** 19 **74**

Ivar Gaustad

Knut Volden

Oddbjørn Berg

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen E. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer



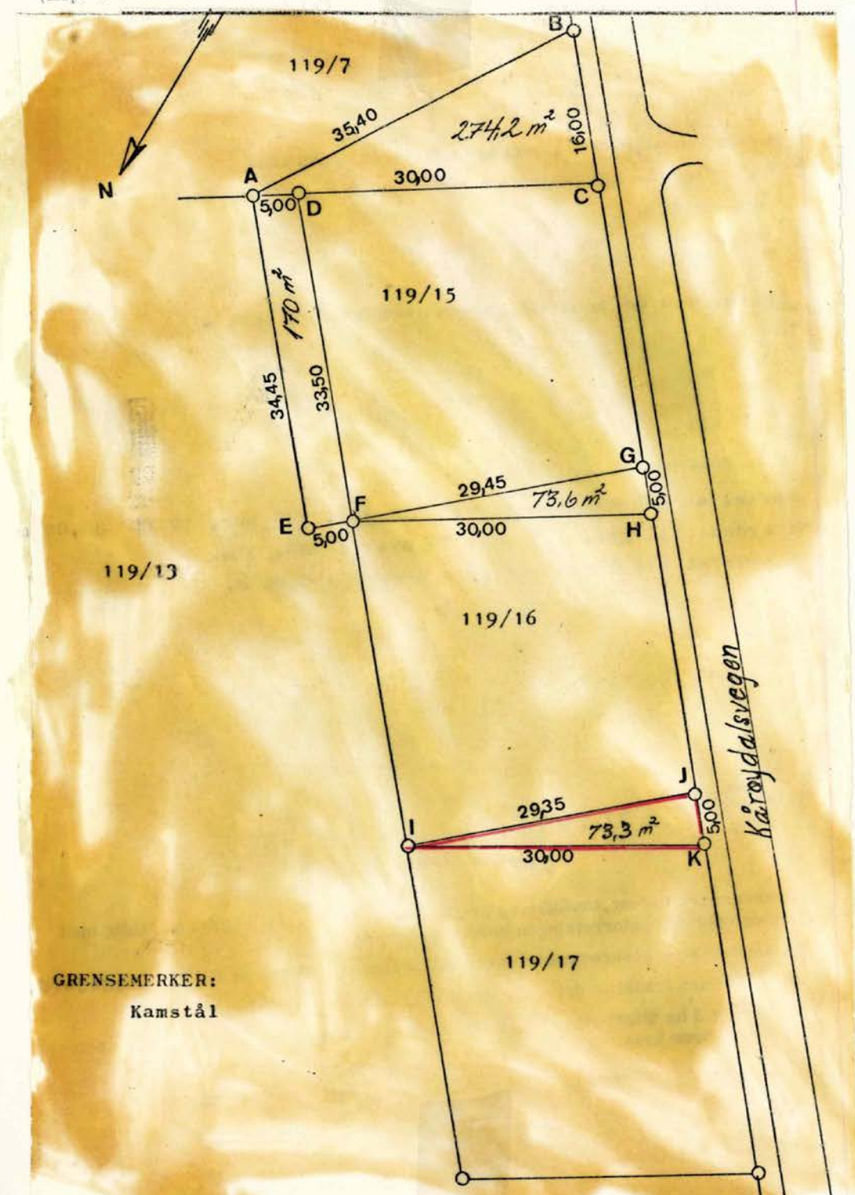


756

MÅLEBREV-KART

Bruksnavn: Tillegsjord av Myrset V₂ — gnr. 119 bnr. 21
Parsell — gnr. 119 bnr. 16
Areal 73,3 m² — Målestokk 1:500

(Kopi av målebrev-kart)




GRENSEMERKER:
Kamstål

Tomta er oppmålt i samsvar med vedtak i Hemne bygningsråd i sak 132/74.

Hemne Bygningsråd, Kyrksæterøra.
Ivar Gaustad sekr.

# Informasjon om fyringsanlegg

| | |
|---|---|
| ***Kommune:*** | 5055 Heim |
| ***Matrikkelnummer:*** | 5055/119/16/0/0 |
| ***Adresse:*** | Kårøydalsveien 8, 7203 VINJEØRA |

| | |
|---|---|
| Skorstein (type, antall) | Element, en stk |
| Ildsted | Tre stk, kjeller, kjeller og 1.etg. |
| Feiing, siste | 08.11.2024 |
| Antatt neste feiing | 08.11.2026 |
| Tilsyn, siste | 12.01.2023 |
| Antatt neste tilsyn | 12.01.2027 |

| | |
|---|---|
| **Avvik og anmerkninger** | **Ingen åpne avvik/anmerkninger, men følgende ble påpekt under sist tilsyn**:<br>- *Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra røykrør til brennbart materiale er for kort. Avstanden fra røykrør til brennbart materiale skal minimum være 300 mm. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt*<br>- *Under tilsynet så vi at det manglet feieluke på røykrøret. Røykrør må ha feieluke ved hvert bend og for øvrig der hvor det er nødvendig for at røret lett skal kunne feies. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt*<br>- *Under tilsynet oppdaget vi at sotluken mangler. Sotluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm. Sotluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm og skal være minimum så stor som skorsteinens (røykløpets) tverrsnitt. Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt*<br>- *Det er ikke montert takstige på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres takstige. Takstiger skal* |





| | |
|---|---|
| | *festes i henhold til monteringsanvisningen. Avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget* |
| **Annet** | **Følgende dokument ble sendt ut 05.09.2023:**<br>Tilfredstillende tilbakemelding på tilsynsrapport<br>*Vi har etter samtale, veiledning og fysisk oppmøte den 05.09.2023 mottatt tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn den 12.01.2023.*<br>*Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene innen høsten 2024. Avvik gjeldende sotluke utgår.* |

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

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

| | |
|---|---|
| **Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging** | 09.10.2025 |

# Notater



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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.** AVTREKKSVIFTER 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.

## PLUSS 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

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

*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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kårøydalsveien 8
7203 VINJEØRA

**Oppdragsnummer:**

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

**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