

# aktiv.



Lokkarveien 8, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Pen og velholdt enebolig med  
garasje beliggende i rolig og  
barnevennlig boligfelt på Eide |  
Byggeår 2011**



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 3 590 000,-  
Omkostn.: Kr 91 100,-  
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-  
Selger: Vitalijus Saronovas  
Veselina Petrova Bozhkova

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 2011  
BRA-i/BRA Total 217/217 kvm  
Tomtstr.: 1136.9 m²  
Soverom: 4  
Antall rom: 6  
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 54  
Oppdragsnr.: 1701250002

Velkommen til  
Lokkarveien 8

Innholdsrik enebolig beliggende i et rolig og barnevennlig boligfelt på Eide/Kyrksæterøra.  
Huset ble oppført i 2011 og strekker seg over to plan. I 2013 ble det tilbygd en romslig garasje med direkte adkomst til huset.

Innhold:  
1.etg: Gang, stue, stue/soverom, garderoberom, bad, soverom, kjøkken, vaskerom, garasje og bod.  
2.etg: Gang, 2 soverom, bad og kott.

- \* Lyst og pent kjøkken med kjøkkenøy
- \* Bad i begge etasjer og eget vaskerom
- \* 4 soverom
- \* Romslig terrasse med overbygg
- \* Stor tomt på ca. 1,1 mål
- \* Umiddelbar nærhet til fine friluftsområder
- \* Ca. 10 km til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er skoler, barnehager, idrettsanlegg og et stort utvalg servicetjenester
- \* Ca. 4,5 km fra sentrum av Vinjeøra hvor det er barnehage, barneskole og bensinstasjon med hurtiglader for el-bil



Innhold

Velkommen .....2

Plantegning .....4

Om eiendommen .....24

Tilstandsrapport .....33

Egenerklæring .....71

Energiattest .....76

Ferdigattest enebolig 03.01.2012 .....82

Tegninger .....84

Ferdigattest tilbygg garasje 19.10.2016.....85

Vedtak godkjenning bruksendring loft 04.03.2025. ....86

Kart .....88

Reguleringsplan .....93

Tinglyst målebrev .....97

Forbrukerinformasjon ..... 104

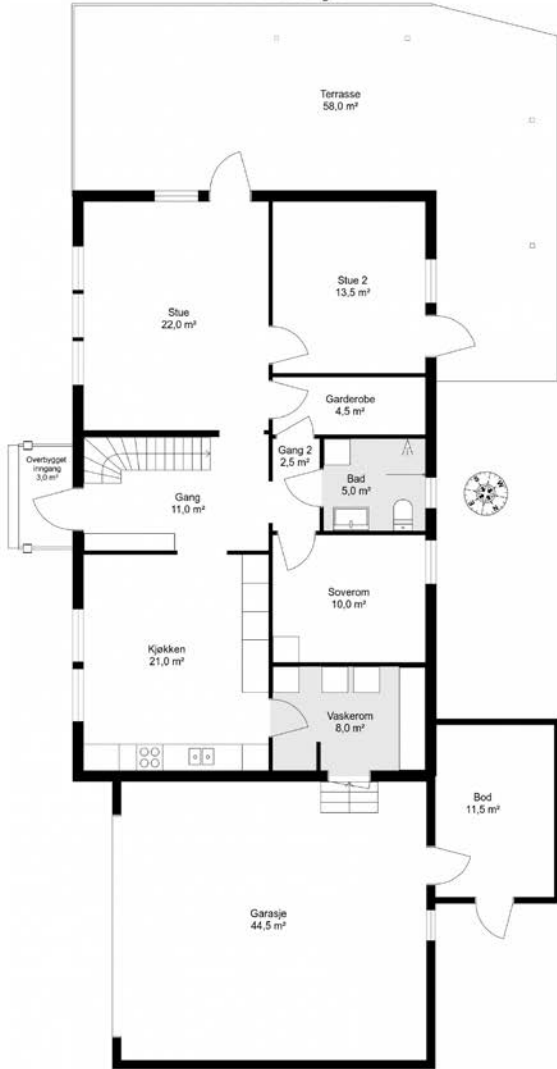
Budskjema ..... 105

# Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Lokkerveien 8  
1. Etasje



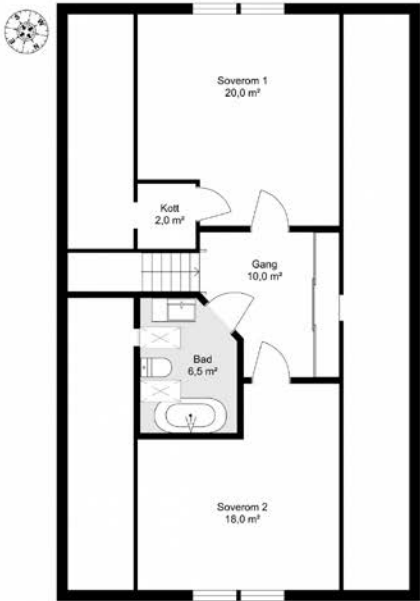
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.  
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.  
BRA - e er markert med blått på plantegningen.  
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

2. etasje



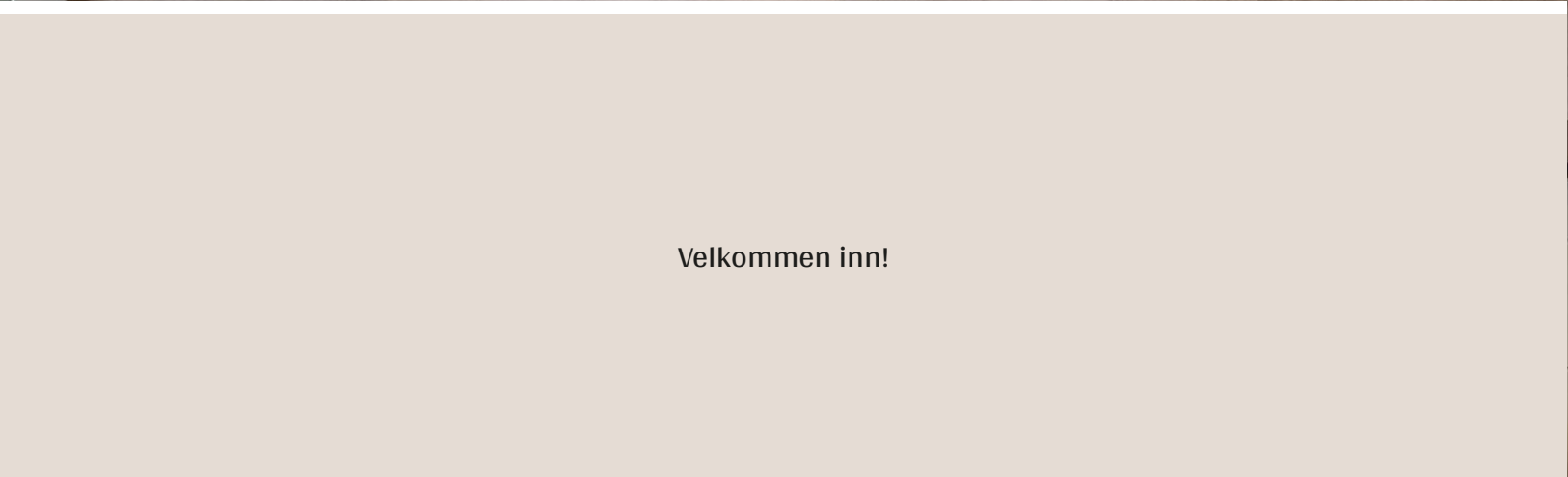
7200 Kyrksæterøra - Lokkerveien 8  
Loft



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

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





Velkommen inn!

















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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 217 m²  
BRA totalt: 217 m²  
TBA: 61 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 159 m² Gang m/trapp, stue, stue/soverom, garderobe, bad, soverom, kjøkken, vaskerom, garasje, bod (vedbod).  
2. etasje  
BRA-i: 58 m² Gang m/trapp, 2 soverom, kott og bad.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
61 m²

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.  
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelser.  
- Utvendig bod er tatt med i arealoppsettet.  
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse og overbygd inngang.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1136.9 m²

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1137 kvm. iht. tinglyst målebrev. Skrånende tomt som er opparbeidet med plant nivå for boligen, beplantet med plen og busker. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Målebrev følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Eide ca. 10 km fra sentrum av Kyrksæterøra og ca. 4,5 km fra sentrum av Vinjeøra.

I nærområdet er det fine frilluftsområder både sommer og vinter. Det er ca. 10 min. kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er skoler, barnehager og idrettsanlegg. I sentrum er det også et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, kjøpesenter, treningssenter, bibliotek og småbåthavn mm. Det er ca. 5 min. kjøring til Vinjeøra hvor det er barnehage, barneskole og bensinstasjon med hurtiglader for el-bil.

Diverse avstander:

Offentlig transport, bussholdeplass Eidsfoss - 5 min. gange  
Vinjeøra barneskole - 4,5 km.  
Sodin skole - 10 km.  
Kyrksæterøra VGS - 10 km.  
Vinje barnehage - 4 km.  
Labbetuss barnehage - 10 km.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligfelt bestående av eneboliger.

### Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:  
Enebolig med krypkjeller, 1. etasje og loft. Tilbygget garasje med utvendig bod.  
Betongdragere opplagret på pilarer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass. Saltak med kvartssand stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng med utgang fra stue.

### Sammendrag selgers egenerklæring

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Kontrollert av tidligere Hemne kraftlag.

13) Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.  
Beskrivelse: 16 a uttak.

Fullstendig egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

### Innhold

1. etasje:  
Gang m/trapp, 2 stuer, garderobe, bad, soverom, kjøkken, vaskerom, garasje og bod.

2. etasje/loft:  
Gang m/trapp, 2 soverom, bad og kott.

### Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

1. etasje:

Gang m/trapp: Laminatgulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Trapp til loft.  
Skyvedørsgarderober. Hovedinngang.

Stue: Laminatgulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Vedovn, radiatorer på vegg og utgang til terrasse.

Stue 2/Soverom: Laminatgulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg og utgang til terrasse.

Gang 2: Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Garderober: Laminatgulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Fastmonterte hyller på vegg. Luke i gulv til krypkjeller.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Radiator på vegg. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshyll, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

Soverom: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Fastmontert garderober og radiator på vegg.

Kjøkken: Laminatgulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Hvit slett kjøkkeninnredning med øy, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp. Dobbel vask. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert stekeovn og micro. Flis på vegg ved vask og kokesone. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Vaskerom: Belegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegg. Hvite himlingsplater. Utgang til garasje. Radiator på vegg. Vaskeum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.

Garasje: Enkel garasje tilbygget bolig med betonggulv, betongstein i ringmur, stående og liggende utvendig kledning. Saltak med ru stålplatetekking. 2-lags vinduer. Innvendig har garasjen malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. Dør inn til vaskerom. Utgang til vedbod. Garasjeport i stål med portåpner. 16 AMP strømuttak for elbillader.

Bod (Vedbod): Grus gulv med paller, synlig bindingsverk montert på støpte pilarer og synlig pulttakskonstruksjon. Utgang til hage.

Loft:

Gang m/trapp: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel med spotter. Trapp til 1. etasje. Skyvedørsgarderober.

Soverom 1: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Panelovn på vegg.

Bod: Laminatgulv, malt panel på vegg og malt takpanel i himling.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med takvinduer. 80 cm servantskap med toppmontert vask, speil med lys, nisje i vegg for klær, vegghengt toalett, badekar, håndkletørker og rørfordelingsskap.

Soverom 2: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Nisje i vegg for oppbevaring. Panelovn på vegg.

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

Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Garasje  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Innvendige trapper  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Varmesentral  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv  
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG-IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):  
Innvendig > Krypjkjeller  
Tomteforhold > Terrengforhold

**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**  
2013 - Tilbygg: Tilbygg av garasje.

**Modernisert/Påkostet år**  
2013

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

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

**Forsikringsselskap**  
Frende forsikring

**Diverse**

Kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin medfølger ikke i handel.

Vedr. kommentar i egenerklæring og tilstandsrapport som omhandler ladeanlegg el-bil: Det er per dags dato 16 a uttak som benyttes. Klargjort for elbillader. Konferer megler ved spørsmål.

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.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring. Boligen har avtrekksvarmepumpe fra Nibe som er plassert på vaskerommet. Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via radiatorer i 1. etasje. Varmepumpen varmer også forbruksvann via integrert varmtvannstank

Info fra Heim Brann & Redning:  
Siste tilsyn: 23.02.2022  
Siste feiing: 08.11.2024

**Energikarakter**  
B

**Energifarge**

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 25 568

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 3.894,-

Vann:

Grunnlag: 3.648,-

Årlig avgift: 198m2 x 1,2m3/m2 = 238m3 x 29,29 kr

= 6.971,-

Avløp:

Grunnlag: 2.154,-

Årlig avgift: 198m2 x 1,2m3/m2 = 238m3 x 23,83 =

5.671,-

Branntilsyn/feiing: 793,-

Eiendomsskatt: 2.437,-

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 807 577

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 230 308

### 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 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 114, bruksnummer 54 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:

15.03.1984 - Dokumentnr: 1810 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5055 Gnr:114 Bnr:43

01.01.2018 - Dokumentnr: 140734 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1612 Gnr:114 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 1733058 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5011 Gnr:114 Bnr:54

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.01.2012. Ferdigattesten gjelder oppføring av nybygg/enebolig.

Videre ble det tilbygd garasje i 2013, ferdigattest på dette tiltaket ble utstedt 19.10.2016.

I forbindelse med salgsprosess i 2025 ble det sendt inn bruksendring på loftsetasje, vedtak på godkjennelse av tiltaket ble utstedt fra kommunen 04.03.2025.

Kopi av ferdigattester og vedtak følger som vedlegg til salgsoppgave.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.2012.

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Omkring boligfeltet er det LNFR-arealer. Eiendommen ligger i et område som er markert som sikringssone - nedslagsfelt drikkevann, dette kan medføre begrensninger når det gjelder bruk og utvikling av eiendommen. Kart fra kommuneplan og reguleringsplan for Eide følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
89 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 100 (Omkostninger totalt)  
107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 91 100

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % 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 28.805,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf,

kommunepakke og gebyr for bestilling av tinglyste erklæringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.000, for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

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

### Ansvarlig megler

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

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5  
7200 KYRKSÆTERØRA  
Tlf: 934 47 636

### Salgsoppgavedato

04.04.2025

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lokkarveien 8, 7200 KYRKSÆTERØRA  
 HEIM kommune  
 gnr. 114, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 217 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2025      Rapportdato: 19.02.2025      Oppdragsnr.: 20704-1514      Referansenummer: TX9759

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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



Lokkarveien 8, 7200 KYRKSÆTERØRA  
Gnr 114 - Bnr 54  
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS  
Våglandsvegen 481  
6683 VÅGLAND



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br><br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med krypkjeller, 1. etasje og loft. Tilbygget garasje med utvendig bod.  
Betongdragere opplagret på pilarer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass. Saltak med kvartssand stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng med utgang fra stue.

### Enebolig - Byggeår: 2011

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag med kvartssand overflate. Doble vindskibord. Hvide stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via 3 luke som må skrus opp. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Selger opplyser at lufting i takkonstruksjon er etablert ved innredning av loft. Kott på med tilgang fra bad er kontrollert ved befaringen, øvrige var ikke tilgjengelige. Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre. Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Det er bygget tak over deler av terrassen med plast terrassetakplater. Overbygd repo ved inngang, trapp i tre. På repo er det montert plast skrapelist. Enkel garasje tilbygget bolig med betonggulv, betongstein i ringmur, stående og liggende utvendig kledning. Saltak med ru stålplatetekking. 2-lags vinduer fra 2011 og fra ca. år 2000. Innvendig har garasjen malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. Dør inn til vaskerom. Utgang til potbod. Garasjeport i stål med portåpner. 16 AMP strømuttak for elbillader. Etter befaringen er det montert avfukter for å justere fuktnivået i garasjen.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen ligger over ventiltet grunnplan som er oppført på pilarer. Boligen har stålpipe og peisovn på stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via luke i gulv på bod/garderobe. Det er lagt plastfolie/dampsperre på grunn. Boligen har lakkert åpen tretrapp med lakkert spilerekkverk og malt håndløper på vegg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatt malt dør til garderoberom

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Radiator på vegg.  
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshylle, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

Vaskerom 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegg. Hvide himlingsplater. Utgang til garasje. Radiator på vegg.  
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.

Bad loft  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført som egeninnsats av faglært tømrer Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med takvinduer.  
80 cm servantskap med toppmontert vask, speil med lys, nisje i vegg for klær, vegghengt toalett, badekar, håndkjetørker og rørfordelingsskap.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Laminatgulv, tapet på vegg og hvide himlingsplater. Radiator på vegg. Hvit slett kjøkkeninnredning med øy, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp. Dobbel vask. Oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap, integrert stekeovn og micro. Flis på vegg ved vask og kokesone. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og åpne rør på vegg. Det er besiktiget i rørskap på bad loft og åpent på vegg i vaskerom. På  
Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting opp over tak  
Boligen har avtrekksvarmepumpe fra Nibe som er plassert på vaskerommet.  
Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via radiatorer i 1. etasje. Varmepumpen varmer også forbruksvann via integrert varmtvannstank. Etter befaringen er det skiftet sirkulasjonspumpe. Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.  
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker på loftsgang ved soverom.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt Dreneringen er fra 2011.  
Bygningen har betongdragere som er opplagret på punktfundamenter. Det er montert lufteventiler inn mot krypkjeller. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng  
Skrånende tomt som er opparbeidet med plant nivå for boligen, beplantet med plen og busker. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp



## Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

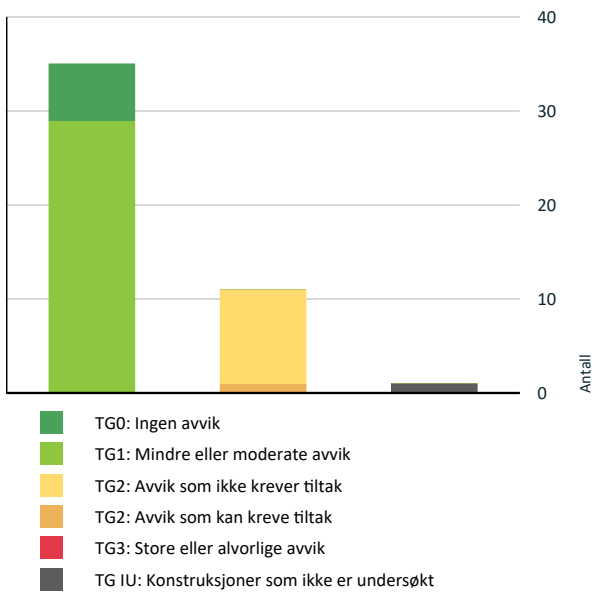
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.10.2010 fra byggeår. Ferdigattest er gitt 03.01.2012
- Etter befaringen er det gitt godkjenning som er datert 04.03.2025 som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft iht. til plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring
- Ferdigattest på tilbygg av garasje er gitt 19.10.2016
- Samlet sett er hele boligen godkjent og samsvarer med plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring 27.02.2025.



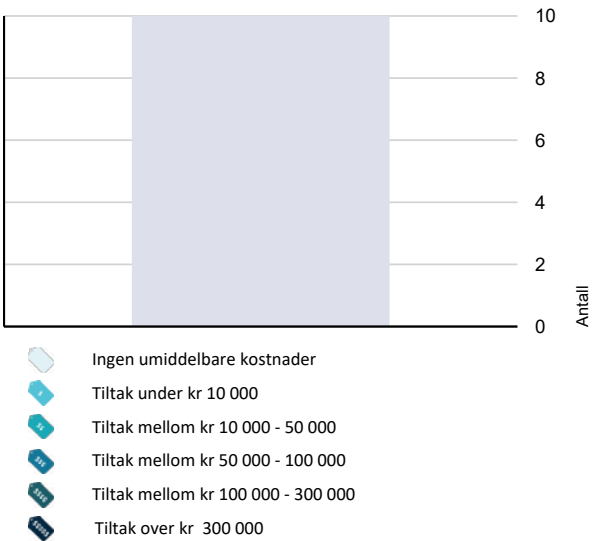
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er utført ny utvendig befaring 19.03.2025 grunnet snø på terreng ved første befaring 19.02.205

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

|       |                                                              |                             |
|-------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Kryp kjeller                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                   |                             |
| !     | Utvendig > Garasje                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2  | AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK                     |                             |
| !     | Utvendig > Veggkonstruksjon                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Varmesentral                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

|                                                                                                                    |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>2011                                                                                             | <b>Kommentar</b><br>Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 03.01.2012 |
| <b>Standard</b><br>Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. |                                                                                                       |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygget er jevnlig vedlikeholdt.                                                              |                                                                                                       |
| <b>Tilbygg / modernisering</b>                                                                                     |                                                                                                       |
| 2013                                                                                                               | Tilbygg<br>Tilbygg av garasje                                                                         |

## UTVENDIG

### **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag med kvartssand overflate. Doble vindskibord.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.



Bilde tatt ved befaringen 19.02.2025



Bilde tatt ved befaringen 19.02.2025



Bilde tatt ved ny befaring 19.03.2025



Bilde tatt ved ny befaring 19.03.2025

### **Nedløp og beslag**

Hvite stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

# Tilstandsrapport



Oversikt mot pipe og avløpslufting



Noe sot avrenning på pipehatt.



Takstige opp til pipe



Bilde tatt ved befaring 19.03.2025

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Selger monterer musebånd/sikring før overtakelse

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Bilde tatt ved befaring 19.03.2025



Bilde tatt ved befaring 19.03.2025

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via 3 luke som må skrus opp. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Selger opplyser at lufting i takkonstruksjon er etablert ved innredning av loft. Kott på med tilgang fra bad er kontrollert ved befaringen, øvrige var ikke tilgjengelige.



Synlige luftespalter i raftekaske

## TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre.



Hoveddør



Terrassedør fra stue 1. Døra er ikke funksjonstestet på befaringsdagen grunnet innvendig kodelås. Selger har overflatebehandla døra etter befaringen



Terrassedør fra stue 2

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Det er bygget tak over deler av terrassen med plast terrassetakplater. Veranda er kontrollert ved

# Tilstandsrapport

befaring 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant

## TG 1 Utvendige trapper

Overbygd repo ved inngang, trapp i tre. På repo er det montert plast skrapelist.



## TG 2 Garasje

Enkel garasje tilbygget bolig med betonggulv, betongstein i ringmur, stående og liggende utvendig kledning. Saltak med ru stålplatetekking. 2-lags vinduer fra 2011 og fra ca. år 2000. Innvendig har garasjen malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. Dør inn til vaskerom. Utgang til vedbod. Garasjeport i stål med portåpner. 16 AMP strømuttak for elbillader. Etter befaringen er det montert avfukter for å justere fuktnivået i garasjen. - Tekniske funksjoner som avfukter er ikke funksjonstestet under befaringen

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert musebånd/sikring utvendig på stående kledning.
- Det er ingen inspeksjonsluke på takkonstruksjonen
- Det mangler håndløper/sikring ned langs trapp inne i garasje.

# Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
  - Det bør etableres inspeksjonsluke på takkonstruksjon
  - Det bør monteres håndløper ned langs trappen for å ivareta personsikkerheten.
  - Selger montere musebånd/sikring før overtakelse



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport



Loft  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Loft  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje  
Plassering av laser på vedovn ved kontroll av stue. Det er målt 5mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



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

### TG 0 Radon

Boligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.  
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.  
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen



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

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipes og peisovn på stue.

# Tilstandsrapport



Peisovn på stue

## TG R1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via luke i gulv på bod/garderobe. Det er lagt plastfolie/dampsperre på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller 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 grunn 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.
- Det er veldig lav høyde under betongdrager i midten av boligen som gjør kontroll vanskelig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å lette inspeksjon så kan det vurderes å etablere en passasje med bedre plass for enklere kontroll.
- Kryp kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere kryp kjeller jevnlig og sørge for god ventilering.



Oversikt kryp kjeller.



Oversikt kryp kjeller



Luke i gulv på bod/garderoberom med tilgang til kryp kjeller



Fuktkontroll i kryp kjeller viser 11,7%. Ingen forhøyde fuktavvik

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert åpen tretrapp med lakkert spilerekkverk og malt håndløper på vegg.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

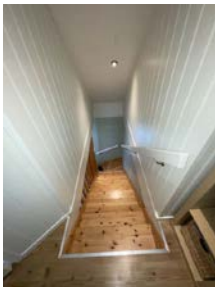
- Det er avvik:
  - Det er noe skader og merker i trappa ut fra bruk.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
  - Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp sett fra 1. etasje



Det er noe skader og merker i trappa ut fra bruk.



Trapp sett fra loft

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatt malt dør til garderoberom

## Tilstandsrapport



Dørrer på loft til soverom 2 og bad.



Dørrer til garderobe, bad og soverom i 1. etasje



Dør til vaskerom sett fra kjøkken hvor det er montert katteluke

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Radiator på vegg.  
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshyll, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak  
• Andre tiltak:  
- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegg og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone like ved dusjveggen

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:  
• Det er påvist avvik på varmekilde.  
• Det er registrert knirk i gulvet.  
• Det er avvik:  
- Misfarging på gulvbelegg

Konsekvens/tiltak  
• Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes  
• Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker og holdes under oppsikt over tid og prøve å ikke ha gulvmatter på gulvet grunnet varmekabler/folie. Å redusere gulvvarmen vil også redusere faren for videre utvikling.  
Konsekvens/risiko: Det er at gulvbelegget aldres raskere og kan sprekke ved misfarging grunnet høy varme

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshyll, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under og over døren.



Mekanisk avtrekk i himling og åpningsvindu



Liten tilluftsspalte under dør



Liten tilluftsspalte over dør

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Ingen fuktavvik er målt.

# Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Ingen fuktavvik er målt

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegg. Hvite himlingsplater. Utgang til garasje. Radiator på vegg. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet og våtromsplater på vegg. Hvite himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I hjørne på tapet ved overgang mot innredning er tapeten noe løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak må vurderes ut fra egne ønsker og behov. Lokal utbedring må påregnes for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Løs tapet i hjørne mellom vegg og skap

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:
- Noe slitasjemerker i overflate på gulvbelegget

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe slitasjemerker i overflate på gulvbelegget



Noe slitasjemerker i overflate på gulvbelegget ved dør ut mot garasje



Liten slagskade i gulvet like ved dør mot kjøkkenet

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

# Tilstandsrapport



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør. Åpningsvindu.



Mekanisk avtrekk i himling



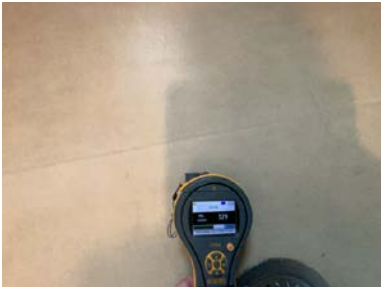
Tilluft under dør

## 1. ETASJE > VASKEROM

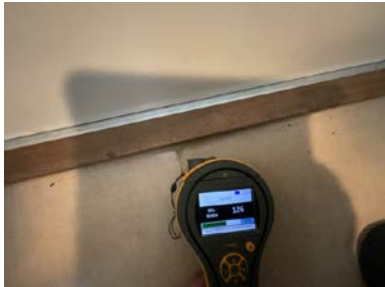
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tekniske føringer i tilstøtende vegger. Fuktsøk er utført på gulvbelegg uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.

## Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv ved sluk uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv ved dør til garasje uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv ved dør til kjøkken uten forhøyde fuktavvik

### LOFT > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført som egeninnsats av faglært tømrer  
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med takvinduer.  
80 cm servantskap med toppmontert vask, speil med lys, nisje i vegg for klær, vegghengt toalett, badekar, håndkletørker og rørfordelingsskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt slett himling med takvinduer. Himling er malt med våtromsmaling for å ivareta vannsikkerheten ifølge selger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Oversikt

### LOFT > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Fall på gulv foran servant til sluk har ett fall totalt på 10 mm til sluk målt over 2 m. Gulvet er tilnærmet flatt i område mellom servant og toalett

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er bom under 4 fliser mellom toalett og badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.
- Konsekvens/risiko ved bom i flis er f. eks slagskade hvor flis/fliser da kan løsne og sprekke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Område hvor det er påvist bom i 4 fliser

### LOFT > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under klemring på plastsluken. Membran er montert som egeninnsats av faglært tømrer

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Smøremembran/mansjett er ført ned under klemring på plastsluken

### LOFT > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Selger merker kurser før overtakelse for å lukke avviket

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hovedstoppekrane



Vannfordeling på vaskerom



Vannfordeling bad oppe på loftet

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsluftung opp over tak

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekksvarmepumpe fra Nibe som er plassert på vaskerommet.

Info fra produsenten:

Teknologien i avtrekksvarmepumper baserer seg på først å ventilere boligen, for deretter å resirkulere ventilasjonsluftens varmeenergi for å varme opp varmtvann og boligen. Avtrekksvarmepumpen bruker altså energien fra den brukte luften.

En vifte suger ventilasjonsluften ut av samtlige våtrom og kjøkken i huset. Da dannes det et svakt undertrykk som gjør at luften fra andre rom søker seg tilbake til disse rommene. Ny uteluft blir dratt inn gjennom ventiler i ytterveggene, og på denne måten blir alle rommene i boligen ventilert.

Den sirkulerende luften blir dratt inn i husets kanalsystem. Den oppvarmede romluften ledes så til varmepumpen, hvor energien i luften gjenvinnes. Slik kan avtrekksvarmepumpen forsørge hele huset med varmtvann og varme til radiatorsystemet.

## TG 2 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via radiatorer i 1. etasje. Varmepumpen varmer også forbruksvann via integrert varmtvannstank. Etter befaringen er det skiftet sirkulasjonspumpe.

- Informasjon hentet fra produsentens nettside: NIBE F370 er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte. Med flott, stilren design og kompakt format er varmepumpen lett å plassere og installere. Med innebygd varmtvannsbereder, el-kolbe, sirkulasjonspumpe, vifte og styresystem får du en driftssikker og økonomisk varmeproduksjon.

# Tilstandsrapport

Den kan kobles til et valgfritt, lavtemperert distribusjonssystem som for eksempel radiatorer, konvektorer eller gulvvarme, i tillegg til å kunne kobles til andre varmekilder, som for eksempel fjernvarme.

Smartteknologi justerer automatisk innneklimaet og gir deg full kontroll via mobilen eller nettbrett. Opplev høy komfort og lavt energiforbruk, samtidig som du tar vare på miljøet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Oversikt varmepumpe

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer på alle rom i 1. etasje som er tilkoblet Nibe varmepumpe.

## TG 1 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 på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 11.09.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden byggeår. Elektroservice AS, Belsvik Elektro AS og HK Elektro AS har utført arbeider på boligen.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**- Selger har samsvarserklæring i boligen som er tilsendt pr. epost fra Elektroservice AS som er fra byggeår, øvrige arbeider er gjort på fabrikken til Älvsbyhus i Sverige. Samsvarserklæring er datert 07.07.2011**

## Tilstandsrapport

- Det ligger totalt 8 dokumenter på boligmappa.no. Dokumenter lastet opp 2025 gjelder arbeid på loft utført av Belsvik Elektro AS i 2012. Fra 2016 som gjelder installasjon garasje og ladepunkt til elbil i garasje fra HK Elektro AS

- 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?

Nei

### Generell kommentar

Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker på loftsgang ved soverom.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Selger har satt inn ny brannslukker i boligen etter befaringen.

Informasjon:

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

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2011.

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.

Selger opplyser at det er tatt en avledningsgrøft ovenfor huset for å redusere fuktbelastningen ned på tomten.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongdragere som er opplagret på punktfundamenter. Det er montert lufteventiler inn mot krypkjeller.

Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

## Tilstandsrapport



Synlige lufterventiler i dragere/grunnmur

### TG 0 Terrenghorhold

Skrånende tomt som er opparbeidet med plant nivå for boligen, beplantet med plen og busker. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

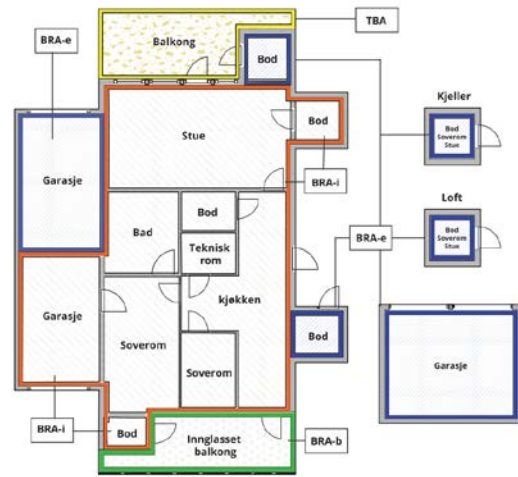
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje | 159                        |                             |                            | 159 | 61                              |                             | 159             |
| Loft      | 58                         |                             |                            | 58  |                                 | 2                           | 60              |
| SUM       | 217                        |                             |                            |     | 61                              | 2                           | 219             |
| SUM BRA   | 217                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang m/trapp, Stue, Stue 2, Garderobe, Bad, Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Garasje, Bod (Vedbod) |                             |                            |
| Loft      | Gang m/trapp, Soverom, Kott, Bad, Soverom 2                                                   |                             |                            |

#### Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.
- Utvendig bod er tatt med i arealoppsettet
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse og overbygd inngang

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.10.2010 fra byggeår. Ferdigattest er gitt 03.01.2012
  - Etter befaringen er det gitt godkjenning som er datert 04.03.2025 som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft iht. til plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring
  - Ferdigattest på tilbygg av garasje er gitt 19.10.2016
  - Samlet sett er hele boligen godkjent og samsvarer med plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring 27.02.2025.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 | 157        | 60         |

#### Kommentar

- Enebolig
- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
  - Utvendig bod er tatt med i arealoppsettet
  - Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle        |
|-----------|----------------------|--------------|
| 19.2.2025 | Svenn Marius Skålvik | Takstingenør |
|           | Vitalijus Saronovas  | Kunde        |
| 19.3.2025 | Svenn Marius Skålvik | Takstingenør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                                | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 5055 HEIM                                                              | 114  | 54   |      | 0    | 1136.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Lokkarveien 8                                        |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Bozhkova Veselina Petrova, Saronovas Vitalijus |      |      |      |      |           |                         |            |

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2011



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                                      |            |                             |             |       |         |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                                     | Dato       | Kommentar                   | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                                                   | 07.02.2025 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Kommunepakke med offentlig informasjon                          | 14.02.2025 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 29    | Nei     |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen                         | 27.02.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 4     | Ja      |
| Standardtekst (Rombeskrivelse)                                  | 27.02.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 5     | Ja      |
| Forenklet energiattest                                          | 27.02.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 6     | Ja      |
| Ferdigattest - tiltak - tilbygg av garasje til bolig.           | 19.10.2016 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje inkludert fasader og plantegning              | 04.09.2014 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Gjelder loft. | 04.03.2025 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar                                                                                                                           |
|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 19.02.2025 | Bekreftet av selger pr. epost 27.03.2025                                                                                            |
| 2       | 19.02.2025 | Lovlighet er oppdatert ifb. tilsendte ferdigattest på garasje og godkjent bruksendring på loft.                                     |
| 3       | 19.02.2025 | Korrigert en skrivefeil under dokumenter. La til bilder under terrengforhold etter ny befaring utført 19.03.2025 når snøen forsvant |



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX9759>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Kystregionen                                               |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1701250002                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Veselina Petrova Bozhkova                                           | Vitalijus Saronovas |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Lokkarveien 8                                                       |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| KYRKSÆTERØRA                                                        | 7200                |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                     |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 2011                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 12                  |
| Antall måneder                                                      | 6                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Friende             |
| Polise/avtalennr.                                                   |                     |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VPB, VS

Document reference: 1701250002

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

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

Beskrivelse

Kontrollert av tidligere Hemnekraflag

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

16 a uttak

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: 1701250002

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: 1701250002

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250002

Initialer selger: VPB, VS

4

74

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER             | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Veselina Veselina Bozhkova | 8ad2a15ece991ec21b2856110bc95670ad7de94c | 07.02.2025<br>11:56:56 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Vitalijus Saronovas | dfa7a8b7e358a3e5c4af047cf071b604deb5f374 | 07.02.2025<br>08:17:49 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1701250002

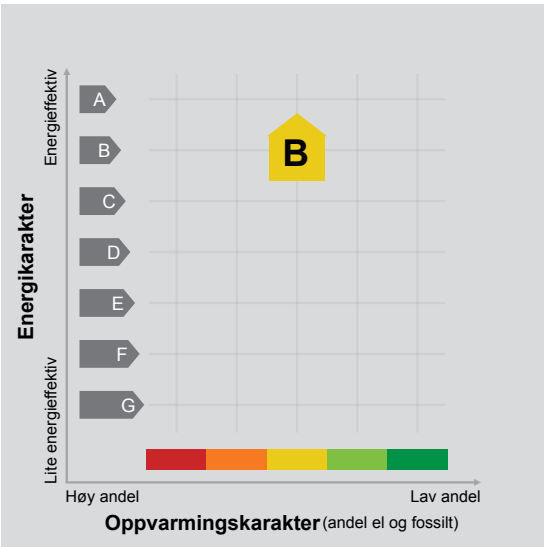
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

75

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Lokkarveien 8           |
| Postnummer        | 7200                    |
| Sted              | KYRKSÆTERØRA            |
| Kommunenavn       | Heim                    |
| Gårdsnummer       | 114                     |
| Bruksnummer       | 54                      |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 300199597               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-85833 |
| Dato              | 27.02.2025              |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggeår                  | 2011     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 217      |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

Teknisk installasjon

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon          |

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: 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



Tecnisk-Landbruk-Miljø

Alvsbyhus Norge AS  
Postboks 2008 Høyden

1520 MOSS

Kopi til:  
Vitaljus Saranovas og Veselina Bozhkova, 7200 KYRKSÆTERØRA  
G-Bygg AS, Postboks 72, 7201 KYRKSÆTERØRA  
Varmeforum AS, Ivar Lykkes vei 9, 7075 TILLER  
BAKKEN VVS AS, 7200 KYRKSÆTERØRA

|                |                  |                      |                   |             |
|----------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------|
| <i>Saksnr.</i> | <i>Arkivkode</i> | <i>Avd/Sek/Saksb</i> | <i>Deres ref.</i> | <i>Dato</i> |
| 10/3205-9      | GNR 114/54       | HK/TEKN/MPA          |                   | 03.01.2012  |

VITALIJUS SARONOVAS/VESELINA BOZHKOVA - FERDIGATTEST - ENEBOLIG

Tillatelse til tiltak er gitt 01.02.2011.

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| <i>Gjelder:</i>      | <i>Nybygg. Enebolig</i>                      |
| <i>Byggested:</i>    | <i>Lokkarveien 8, 7200 KYRKSÆTERØRA</i>      |
| <i>Tiltakshaver:</i> | <i>Vitalijus Saranovas/Veselina Bozhkova</i> |
| <i>ANSVSØK:</i>      | <i>Alvsbyhus Norge AS</i>                    |

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

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

Med vennlig hilsen  
Hemne kommune

Marit Oline Paulsen  
rådgiver  
dir. innv. 72460267  
marit.paulsen@hemne.kommune.no

|                     |                       |                 |                         |                             |
|---------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| <i>Postadresse:</i> | <i>Besøksadresse:</i> | <i>Telefon:</i> | <i>Bankgiro:</i>        | <i>E-post/ Internett:</i>   |
| Trondheimsveien 6   | Trondheimsveien 6     | 72 46 00 00*    | 4312.07.53496           | postmottak@hemne.kommune.no |
| 7200 Kyrksæterøra   | Kyrksæterøra          | <i>Telefax:</i> | <i>Organisasjonsnr.</i> | www.hemne.kommune.no        |
|                     |                       | 72 46 00 61     | 940 158 893             |                             |



Vitalijus Saronovas  
Lokkarveien 8

7200 KYRKSÆTERØRA

|          |            |               |            |            |
|----------|------------|---------------|------------|------------|
| Saksnr.  | Arkivkode  | Avd/Sek/Saksb | Deres ref. | Dato       |
| 15/939-5 | GNR 114/54 | HK/TEKN/TSO   |            | 19.10.2016 |

### FERDIGATTEST - TILTAK - TILBYGG GARASJE TIL BOLIG

Tillatelse til tiltak er gitt 11.05.2015.

Gjelder:  
Byggested:  
Tiltakshaver:

Tilbygg garasje til bolig.  
Lokkarveien 8, 7200 KYRKSÆTERØRA  
Vitalijus Saronovas

Søknad om ferdigattest er mottatt her 26.09.2016. Gjennom denne har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, godkjent søknad og vilkår i tillatelsen.

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

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

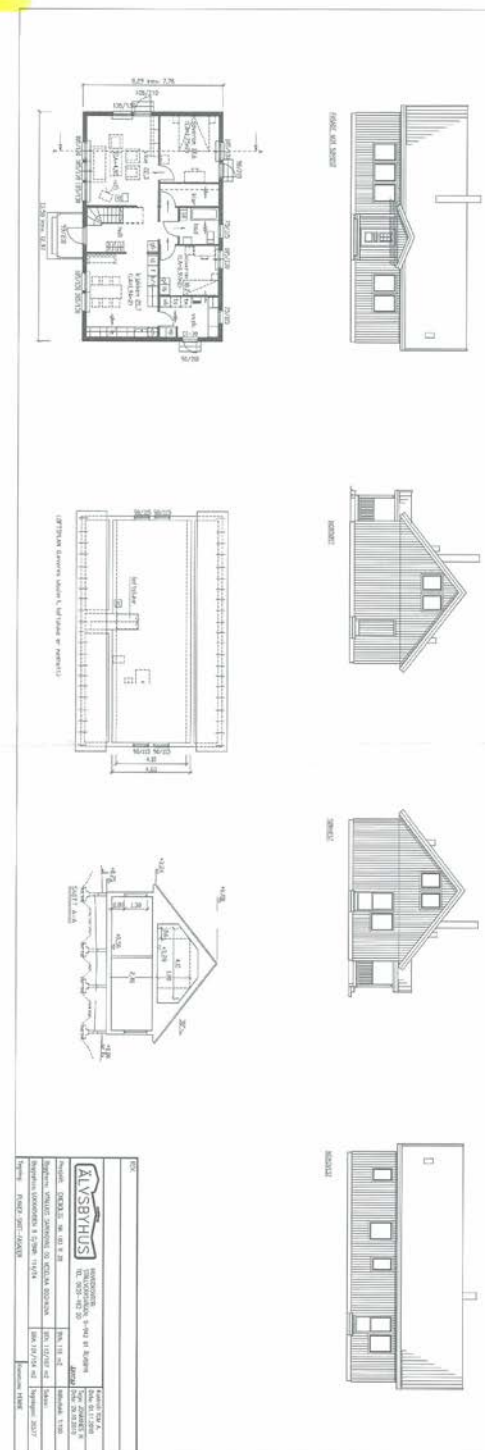
Med hilsen

Hemne kommune

Trude Solberg  
avdelingsingeniør  
dir. innv. 72460338  
trude.solberg@hemne.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:  
HK/TEKN/JAU John Aune



Vitalijus Saronovas  
Lokkarveien 8  
7200 KYRKSÆTERØRA

|            |                 |                |            |
|------------|-----------------|----------------|------------|
| Deres ref: | Vår ref:        | Saksbehandler: | Dato:      |
|            | BYGG-25/00039-3 | Wenke Hyttnes  | 04.03.2025 |
|            |                 | +47 97508615   |            |

## Lokkarveien 8, vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114 / 54 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Vitalijus Saronovas

### Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 godkjennes søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §20-4 for omsøkte bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft på eiendommen gnr 114 bnr 54.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

### Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

#### Plan

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel.  
Tiltaket er i tråd med plan.

#### Nabovarsel

Nabovarsel er her ikke relevant.

#### Naturmangfoldloven (nml) § 7

Tiltaket berører ikke naturmangfold.

### Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: søknad med tillatelse og plantegning.

### Gebyrer og videre oppfølging

#### Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

### Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Wenke Hyttnes  
Rådgiver  
+47 97508615

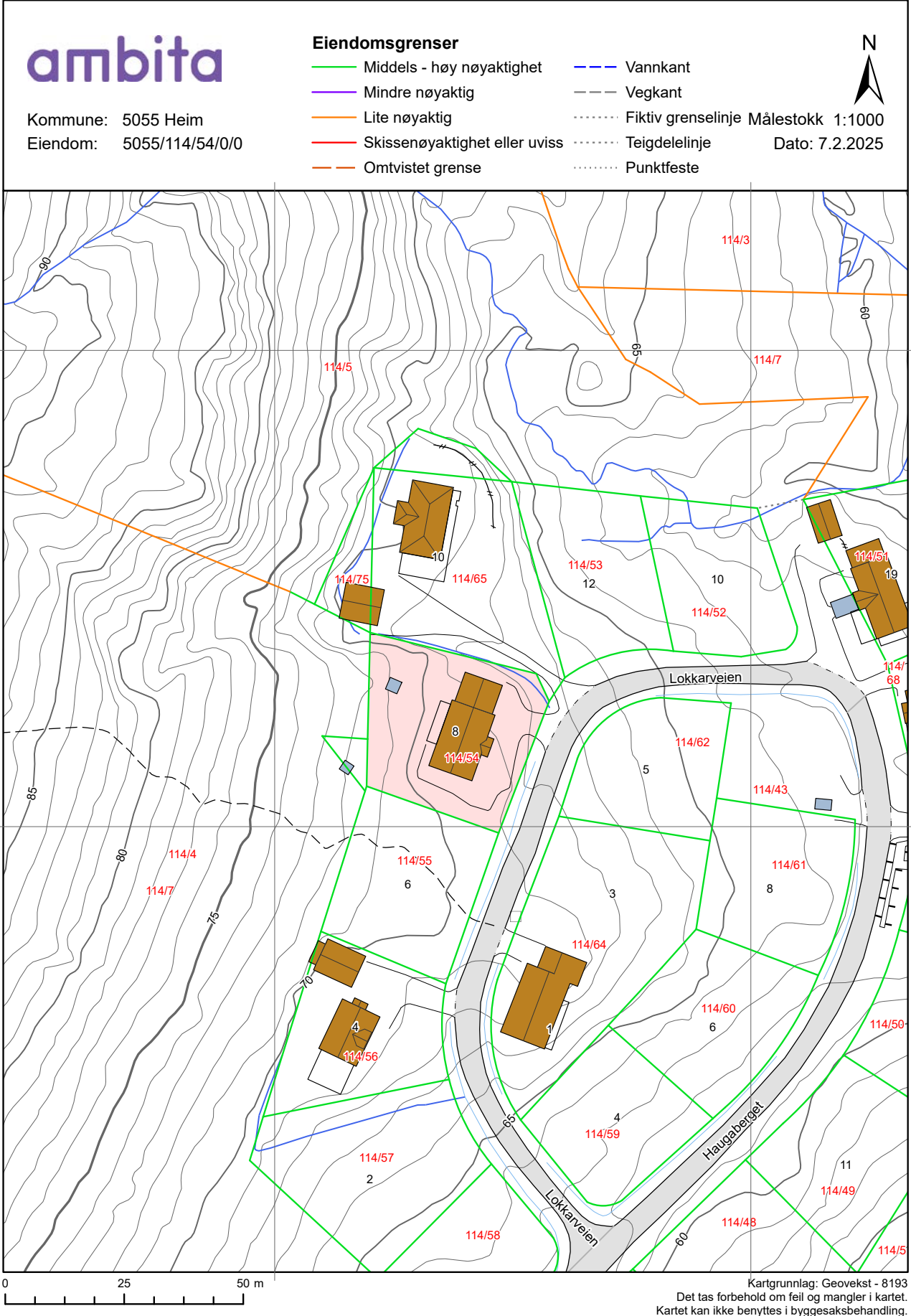
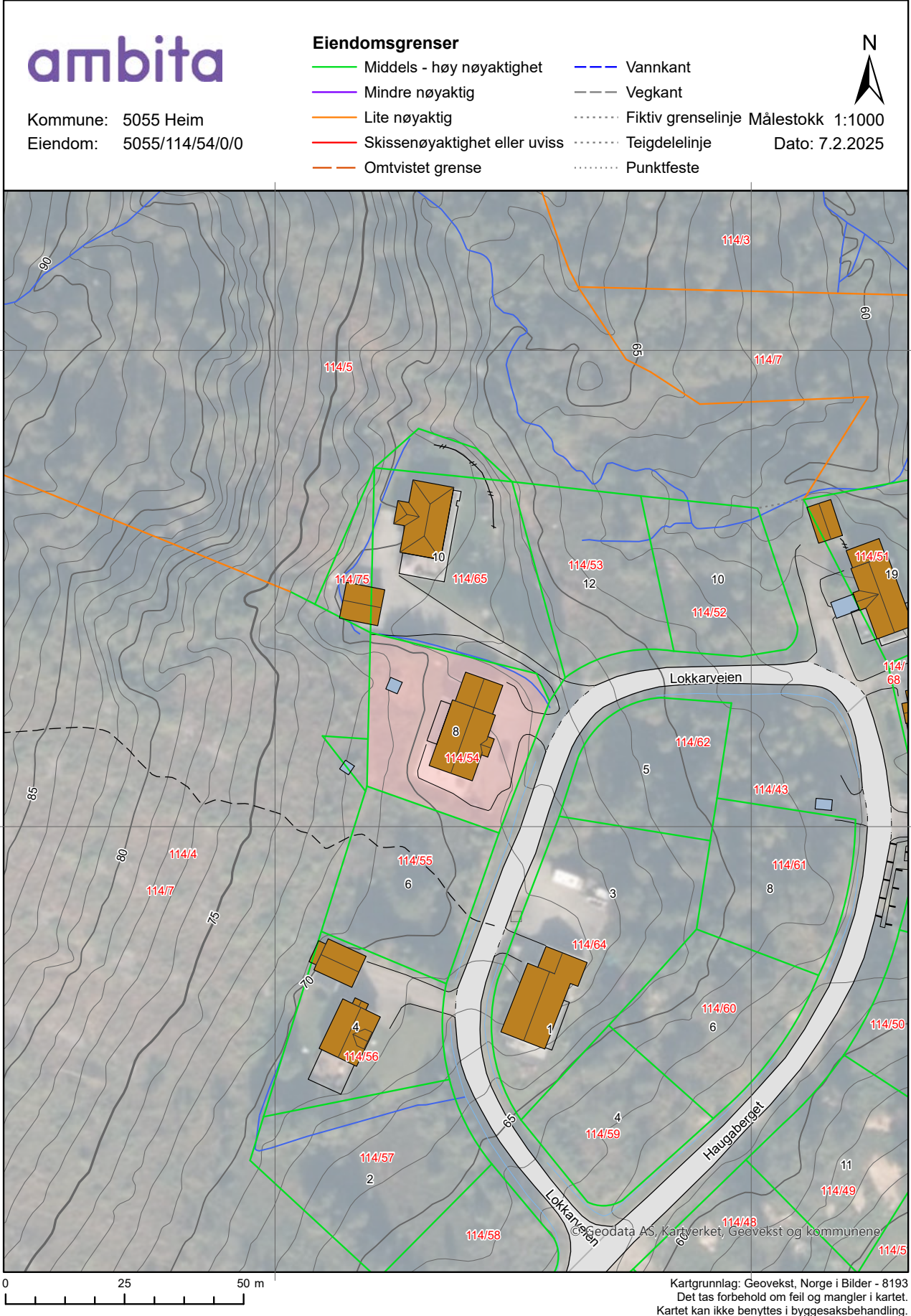
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*



Postadresse: Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA  
Besøksadresse: Hollaveien 2, 7200 KYRKSÆTERØRA

Telefon: 72460000  
E-post:  
post@heim.kommune.no

www.heim.kommune.no  
Org.nr.: 920 920 004



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

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

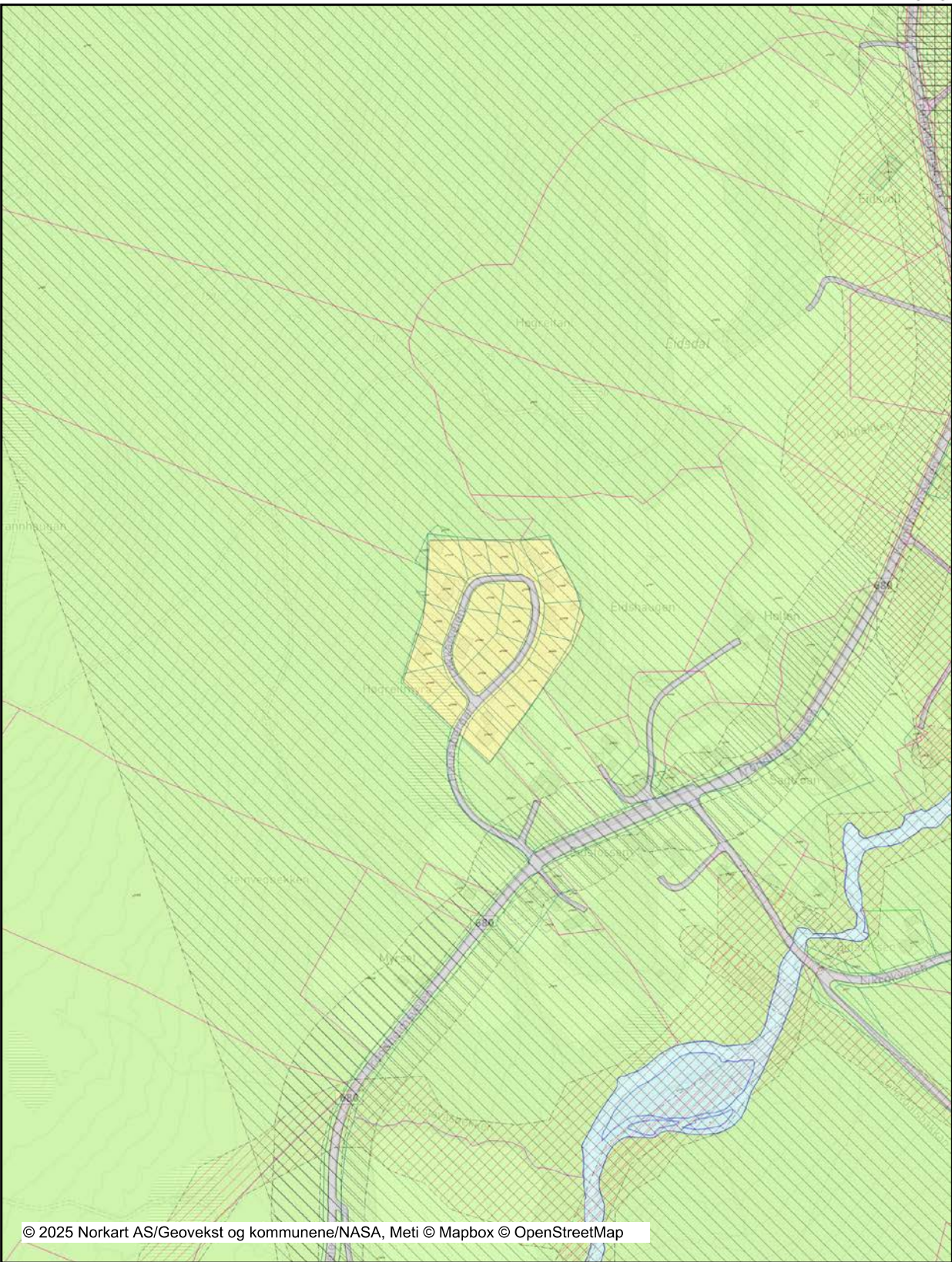


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.02.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter andre lover - nåværende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Matrikkelkart

Grunneiendom

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)

Grense <= 10 cm

Grense <= 30 cm

Grense < 200 cm

Grense < 500 cm

Grense >= 500 cm

HEMNE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIDE.

A. Fellesbestemmelser

B. Områder for åpen villamessig bebyggelse

C. Offentlig friområde

D. (Sløyfet ved stadfesting)

E. (Sløyfet ved stadfesting)

F. Landbruksområder

G. Område for forretningsbebyggelse

H. (Sløyfet ved stadfesting)

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder felles reguleringsbestemmelser, som gitt i pkt. A, og spesielle reguleringsbestemmelser.

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.

(Sløyfet ved stadfesting)

§ 3.

(Sløyfet ved stadfesting)

§ 4.

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Beplantninger over 0,5 m høyde over vegens planum samt parkering, tillates ikke i frisiktområdet for vegkryss.

§ 5.

Tomten skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplantning. Gjerder kan tillates av bygningsrådet, men skal ikke være høyere enn 80 cm over terrenget. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre, når ikke annet er bestemt, må anlegges på egen grunn, skal beregnes etter følgende normer:

92

93

Frittliggende boligbebyggelse: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 kan være i garasje eller carport.

Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> brutto golvflate.

#### § 7.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres og utformes slik i forhold til omkring-liggende bygninger at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Plassering av garasjer skal tegnes inn på planene ved søknad om byggetillatelse, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelsen. Garasje skal ligge innenfor byggegrense. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller meddele unntak fra denne bestemmelsen, med samtykke av vedkommende vegmyndighet. Avstand fra garasje til regulert veg må under ingen omstendighet være mindre enn 5 m. Inn- og utkjøringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

#### § 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Hemne kommune til anvendelse.

#### § 9.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

#### B. OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

#### § 10.

Områdene skal bebygges med frittliggende bolighus inntil 2 etasjer. Høyden fra terreng til gesims må ingen steder overstige 6,9 meter.

#### § 11.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser og bebyggelsen skal ha en utnyttelsesgrad på inntil 0,15 og ikke ha større grunnflate (garasje inkludert) enn 1/4 av tomtens nettoareal. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate frittliggende garasje. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

#### § 12.

Garasjeanlegg for to eiendommer kan tillates oppført i nabogrensen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

#### § 13.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 20° til 27° og mønet langs husets lengderetning. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen hvis annen takform gjennomføres for en større gruppe hus eller andre forhold tilsier dette.

#### § 14.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

#### C. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

#### § 15.

Leikearealene skal opparbeides etter retningslinjer godkjent av bygningsrådet. Leikeplassene skal inngjerdes.

#### D. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

#### § 16.

(Sløyfet ved stadfesting)

#### E. TRAFIKKOMRÅDER, VEGER OG GANGVEGER

#### § 17.

(Sløyfet ved stadfesting)

#### F. LANDBRUKSOMRÅDER

#### § 18.

I området regulert til jord- og skogbruk er bare tillatt oppført bygninger som har direkte tilknytning til driften av arealene.

#### G. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

#### § 19.

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer, evt. med kjeller

#### § 20.

(Sløyfet ved stadfesting)

#### § 21.

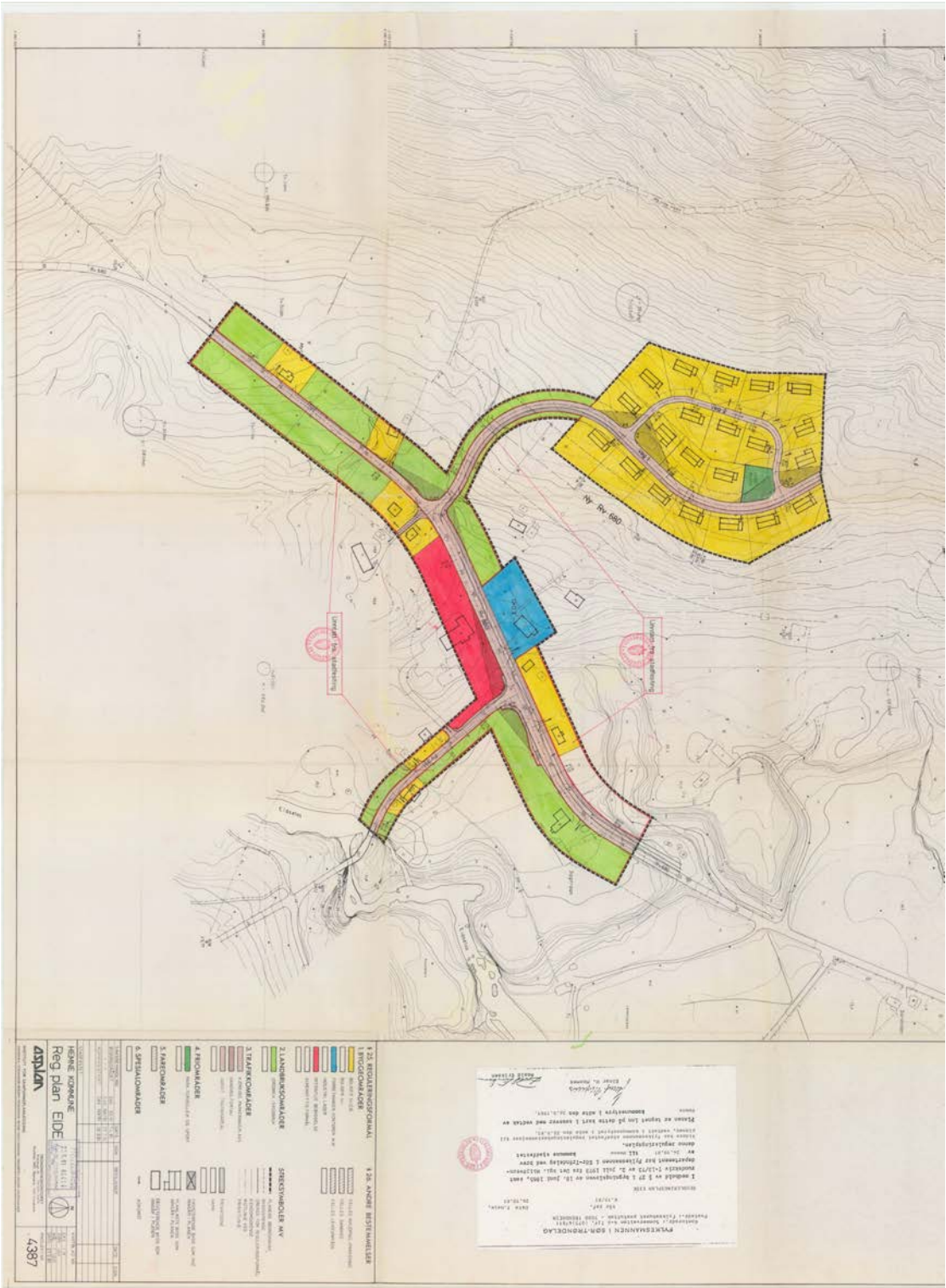
Den ubehvøde del av området må ikke nyttes til lagring av varer, tomkasser eller lignende.

#### § 22.

(Sløyfet ved stadfesting)



Stadf. 26/10-81



Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett  
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel) **HEMNE**

**MÅLEBREV** J nr **7/84**  
Målebrev nr **1179**

Målebrev over—  
Gnr **114** Bnr **54** Festenr/Seksjonsnr  
Bruksnavn eller adresse **Tomt nr. 11**

Dagbokstempel  
DAGBOK NR. DAGBOKFØRT  
01810 15.03.84  
GRKUAL  
SØRENSKRIVEREMBETE

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—  
Dato **21/10 1983** holdt—

Kart og delingsforetning over en parsel  
av gnr. 114 bnr. 43

Forretningen ble rekvirert av—  
**Hemne kommune**

Bestyrer ved forretningen var—  
**Terje Schive**

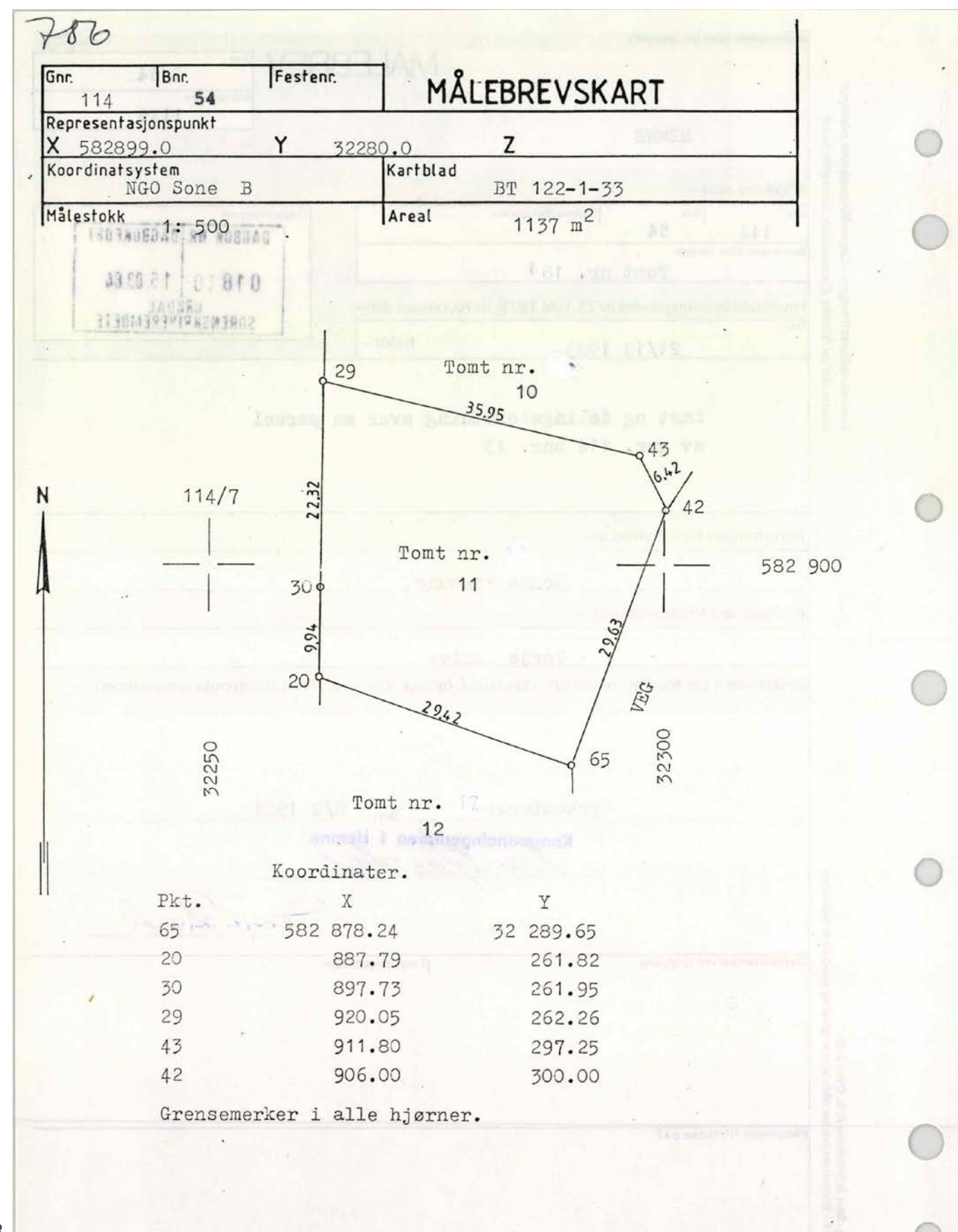
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

**Kyrksæterøra** den **8/2 1984**  
*Kommuneingeniøren i Hemne*  
*Terje Schive*

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

ig: Sam & Stenersen A/S, Oslo 2-82  
14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.



# 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lokkarveien 8  
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre